

Kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schermbeck

- Endbericht -





Auftragnehmer

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR
Huckarder Str.12
44147 Dortmund

Telefon: (0 231) 8 62 68 90
Fax: (0 231) 8 62 68 91
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Ralf M. Beckmann
Dipl.-Geogr. Martina Klapper

Unter Mitarbeit von:

Dipl.-Geogr. Martina Hauten

Dortmund, Mai 2008

Inhalt

Inhalt.....	i
Abkürzungsverzeichnis.....	iii
1 Kurzfassung.....	1
2 Aufgabenstellung und Methodik	3
2.1 Ausgangslage und Problemstellung	3
2.2 Zielsetzung.....	6
2.3 Methodik	7
3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	13
4 Markt- und Standortanalyse	17
4.1 Angebotsanalyse	17
4.2 Nachfrageanalyse.....	25
4.3 Umsatzermittlung und Zentralität	38
4.4 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur	40
4.4.1 Exkurs: Zentrale Versorgungsbereiche - Planungsrechtliche	
Einordnung und Abgrenzungskriterien	41
4.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum.....	44
4.4.3 Weitere gesamtstädtisch relevante Standortbereiche	48
4.4.4 Nahversorgung in Altschermbeck und Schermbeck	55
4.4.5 Nahversorgung in den übrigen Ortsteilen	58
5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Schermbeck.....	60
5.1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben zur künftigen Entwicklung	
des Einzelhandels.....	60
5.2 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	61
5.2.1 Vorbemerkungen zu den ermittelten Entwicklungspotenzialen.....	61
5.2.2 Methodik der Potenzialermittlung	63
5.2.3 Entwicklung absatzwirtschaftlicher Rahmenbedingungen	64
5.2.4 Versorgungsauftrag Zielzentralitäten	68
5.2.5 Absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungsrahmen für Schermbeck.....	69
5.3 Räumliche Entwicklungsszenarien.....	71
5.4 Standort- und Nahversorgungskonzept.....	83
5.4.1 Künftiger zentraler Versorgungsbereich	83

5.4.2	Nahversorgungsstandort Gahlen	88
5.4.3	Ergänzungsstandorte	89
5.4.4	Nahversorgungskonzept.....	92
6	Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept	96
6.1	Die „Schermbeker Liste“	96
6.2	Ansiedlungsleitsätze	101
6.3	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	105
7	Schlusswort	112
	Abbildungsverzeichnis	I
	Tabellenverzeichnis.....	IV
	Literaturverzeichnis	V

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bspw.	beispielsweise
FOC	Factory-Outlet-Center
ggf.	gegebenenfalls
GIB	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (Regionalplan)
GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
i.d.R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i.V.m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
LEPro NRW	Landesentwicklungsprogramm NRW
LM	Lebensmittel
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
rd.	rund
SB (SB-Warenhaus)	Selbstbedienung
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
Tab.	Tabelle
u.a.	unter anderem
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
WZ	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z.T.	zum Teil

1 Kurzfassung

Der Einzelhandel trägt entscheidend zur Vitalität einer Gesamtstadt bei. Einzelhandelsbetriebe verschiedener Art und Größe gewährleisten nicht nur die nachfragewirksame Attraktivität des Ortszentrums, sondern auch die wohnortnahe Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs. Eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur ist daher für die Lebensqualität in der Kommune, ggf. für die Ausstrahlung der Kommune in die Region und für die gesamtstädtischen künftigen Entwicklungsperspektiven unerlässlich.

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

Im Einzelnen wird im Einzelhandelskonzept der aktuelle Zustand der Schermbecker Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Ausgehend von dieser empirisch-analytisch abgeleiteten Bewertung werden zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. In Verbindung mit empfohlenen strategischen räumlichen Entwicklungsleitlinien (Szenarien) sowie einem Standortkonzept werden darauf aufbauend Ansiedlungsleitsätze entwickelt, die vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten. Hierzu werden zudem die Schermbecker Liste zentrenrelevanter Sortimente definiert und zur Verfügung gestellt wie auch empfohlene Musterfestsetzungen.

Zusammengefasst stellen sich Angebots- und Nachfrageseite in Schermbeck wie folgt dar:

- die gesamtstädtische Angebotsverteilung lässt einen deutlichen Schwerpunkt im Ortszentrum, aber auch städtebaulich nicht integrierte Standorte mit besonderem Gewicht erkennen
- starke Nahversorgungsangebote im Ortszentrum, jedoch auch Nahversorgungsdefizite in mehreren Siedlungsbereichen
- eine hohe Eigenbindung der Kaufkraft insbesondere bei Sortimenten des überwiegend kurzfristigen Bedarfs
- ein vielfältiges und aus Kundensicht überwiegend positiv wahrgenommenes Einzelhandelsangebot im Ortszentrum
- überwiegend ausgewogene Zufriedenheit mit der Angebotsstruktur, der Stellplatzsituation und der Aufenthaltsqualität im Ortszentrum

Die Standortfrage gewinnt bei Neuansiedlungen auf Grund der schützenswerten Struktur des zentralen Versorgungsbereichs und der identifizierten Nahversorgungsstrukturen, eine zunehmend gewichtige Bedeutung.

Hergeleitet aus der Analyse zusätzlicher absatzwirtschaftlicher Ansiedlungsspielräume und verbunden mit räumlich-funktional erarbeiteten Entwicklungsszenarien werden in Schermbeck die folgenden Ziele für eine Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur zugrunde gelegt:

- der Schutz und die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs
- die Sicherung und Ergänzung der wohnortbezogenen Nahversorgung
- die sinnvolle und abgewogene Entwicklung von Ergänzungsstandorten

Aufbauend auf diesem „Schermbecker Dreiklang“ beinhaltet der Konzeptteil im Wesentlichen folgende Punkte:

- Empfehlungen für ein zukünftiges Standortkonzept
- die Liste der aus den örtlichen Verhältnissen abgeleiteten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Ansiedlungsleitsätze zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben bzw. für die Verwendung in Bauleitplanverfahren, die einerseits zur schlüssigen Umsetzung der o.g. Ziele führen und andererseits gleichzeitig die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen gewährleisten
- weitere Empfehlungen zu planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten

Alle Konzeptbausteine zielen auf eine zukünftig einheitliche wie konsequente Anwendung, was sowohl eine abgewogene Zentren- und Standortentwicklung für die Gemeinde Schermbeck als auch ein transparentes und zugleich effizientes Verwaltungshandeln erlaubt.

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

2 Aufgabenstellung und Methodik

2.1 Ausgangslage und Problemstellung

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

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind. Auch die Gemeinde Schermbeck möchte sich in den Stand versetzen, die vorhandenen Einzelhandelsstandorte und insbesondere das Ortszentrum künftig vor unerwünschten städtebaulich-funktionalen Entwicklungen zu sichern, sie außerdem bedarfsgerecht fortzuentwickeln und Einzelhandelsvorhaben hierzu gezielt sortimentspezifisch, einheitlich und rechtssicher steuern zu können. Ein kommunales Einzelhandelskonzept bietet als Fachbeitrag zur städtischen Bauleit- und Stadtentwicklungsplanung hierzu gezielte Lösungsempfehlungen an.

Die Gemeinde Schermbeck verfügt über ein Gemeindeentwicklungskonzept, das nun nach rd. zehn Jahren fortgeschrieben werden soll. In diesem Rahmen ist die Erstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzepts beabsichtigt. Insbesondere sollen für das Ortszentrum sowie für sonstige Standorte und die Ortsteile über aktuelle Ansiedlungsanfragen hinaus absatzwirtschaftliche und städtebauliche Entwicklungsrahmen aufgezeigt werden.

Mit diesem Bericht liegt der Gemeinde Schermbeck nunmehr ein solches Einzelhandelskonzept vor, das eine umfassende analytische Ebene – bezogen auf absatzwirtschaftliche Daten der Angebots- und Nachfrageseite wie auch städtebauliche und bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen – mit einer Herleitung der notwendigen räumlich-funktionalen Steuerungsinstrumente für einzelhandelsrelevante Nutzungen verknüpft. Es bezieht darüber hinaus auch die perspektivische Entwicklung sozioökonomischer Parameter in Analyse und Konzeption ein. Insbesondere sollen für das Ortszentrum sowie für sonstige Standorte und die Ortsteile über aktuelle Ansiedlungsanfragen hinaus absatzwirtschaftliche und städtebauliche Entwicklungsperspektiven aufgezeigt werden.

Der Bericht fasst den intensiven Diskussionsprozess zwischen Politik und Verwaltung, örtlichen Einzelhandelsvertretern, Vertretern der Region sowie den Gutachterbüros Stadt + Handel und plan lokal zusammen, der während der Erarbeitungsphase zwischen August 2007 und April 2008 erfolgreich gemeinsam geführt wurde.

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestütztes Instrument¹ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für den Gemeindeentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

Städtebauliche Einordnung

Kein Stadtzentrum gleicht dem anderem. Jedes verfügt über eine eigene Geschichte, über spezifische städtebauliche Erkennungsmerkmale, über besondere kulturelle Angebote und auch über einen speziellen Mix an Einzelhandelsangeboten. Aus diesem Grunde reisen Menschen so gerne in andere Städte; sie nehmen diese Unterschiede als Erlebnis wahr.

Auch für die heimische Bevölkerung hat das Ortszentrum eine ganz besondere Funktion: das Zentrum bietet Versorgungsmöglichkeiten, Bildungsangebote und Dienstleistungen in einer Dichte und in einem atmosphärischen Umfeld an, die in anderen Ortsbereichen in der Regel nicht zu finden sind. Diese Koppelungsattraktivität der Zentren gibt ihnen unter den Besuchsmotiven den Vorzug vor peripheren und weniger dicht genutzten Bereichen. Viele private und öffentliche Investitionen haben über Jahre dazu beigetragen, diese städtische Attraktivität der Zentren – funktionell wie städtebaulich – zu erhalten und zu steigern.

Es besteht insgesamt also ein großes öffentliches wie auch privates Interesse daran, die Funktionsfähigkeit und die lebendige Nutzungsdichte der Innenstädte und der untergeordneten Zentren zu erhalten. Umgekehrt formuliert bedeutet dies, so genannte trading-down-Effekte, Leerstände und einen Attraktivitätsverlust der Zentren zu vermeiden. Zugleich sollen auch weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte im Stadtgefüge, etwa Ergänzungsstandorte für großflächige nicht zentrenschädigende Sortimente, einerseits anbieter- und kundengerecht sowie andererseits unter Berücksichtigung der allgemeinen stadtentwicklungspolitischen Ziele weiterentwickelt werden, sofern sie eine Ergänzung zu den zentralen Einzelhandelsstandorten darstellen.

Ein Einzelhandelskonzept beinhaltet die hierzu erforderlichen Abwägungsgrundlagen und Steuerungsempfehlungen, die durch die kommunale Bauleitplanung und im Rahmen der örtlichen Baugenehmigungsverfahren aufgegriffen werden.

Rechtliche Einordnung

Für die Aufgabe, die zentralen und die ergänzenden Einzelhandelsstandorte zu sichern und fortzuentwickeln, tragen viele Schultern die Verantwortung: Immobilienbesitzer, Händler, Gastronomen, Kulturschaffende, die Bürger. Insbesondere aber die Steuerung des Einzelhandels obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung

¹ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes ist die politisch gestützte Bekräftigung des Konzeptes – verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfaltet das Konzept seine Potenziale als Instrument zur Sicherung und strategischen Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Schermbeck, insbesondere des Ortszentrums.

kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix des Ortszentrums, in den Nebenzentren und an den Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da das Steuern im Einzelfall auch die Untersagung oder die Einschränkung eines Vorhabens bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. So ist zum Beispiel zur sortimentsspezifischen Handhabung von Vorhaben ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde sortimentsspezifisch darzulegen, welche aktuellen und insbesondere örtlichen Gründe jeweils für oder gegen ein Einzelhandelsvorhaben sprechen.² Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (etwa das Schermbecker Ortszentrum) gehört.

Die empfohlenen Steuerungsinstrumente des Einzelhandelskonzeptes, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, die die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und könnten zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden. Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind schließlich die Anforderungen des Baugesetzbuchs (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Landesentwicklungsprogramms Nordrhein-Westfalen (LEPro NRW) – insbesondere in der aktuellen Fassung - sowie die Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

Auch das im letzten diesem Jahr novellierte LEPro NRW fordert explizit die Aufstellung von Einzelhandelskonzepten. Die Konzepte sollen den Kommunen als weitere Entscheidungsgrundlage zur Einzelhandelsentwicklung und raumordnerischen Beurteilung dienen.³

Wirtschaftliche Einordnung

Die wirtschaftliche Bedeutung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes sollte nicht überschätzt werden; ein solches Konzept stellt überwiegend ein im Kern stadtplanerisches Instrument dar. Dennoch können Einzelaspekte eine besondere Grundlage für die kommunale

² Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z.B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

³ Vgl. Begründung zur Novelle des LEPro NRW 2007.

le Wirtschafts- und Standortförderung bilden. Hierzu enthält ein Einzelhandelskonzept beispielsweise Aussagen und Bewertungen zu einzelhandelsbezogenen Ansiedlungspotenzialen oder zur Optimierung der Standortqualität und -vermarktung. Nicht zuletzt bieten die erarbeiteten Inhalte und ihre konsequente Anwendung eine Erhöhung der Investitionssicherheit – sowohl für bereits langfristig ansässige Einzelhändler als auch für ansiedlungsinteressierte Investoren.

Aufgrund der beschriebenen Bedeutung für die Standortentwicklung ist es ein Hauptanliegen eines jeden qualitativen umsetzungsbezogenen Einzelhandelskonzeptes, auch die relevanten Wirtschaftsakteure in den Erarbeitungsprozess frühzeitig einzubeziehen. Vertreter des Einzelhandels sind daher, wie angedeutet, in den ergänzend zur Analyse und Konzeption stattfindenden Diskussionsprozess zwischen Politik, Verwaltung und Fachgutachtern eingebunden.

2.2 Zielsetzung

Das Ziel des kommunalen Einzelhandelskonzeptes besteht darin, der Gemeinde Schermbeck eine aktuelle, fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsbasis sowie Empfehlungen

- zur Sicherung und Weiterentwicklung des Ortszentrums
- sofern möglich zur Sicherung und Ergänzung der wohnortnahen Grundversorgung (Nahversorgung)
- zur rechtssicheren planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch an anderen Standorten durch ein räumlich-funktional abgestuftes Standortkonzept

zur Verfügung zu stellen. Damit einhergehend bzw. damit eng verbunden sind folgende Aspekte:

- Steuerung zentrenrelevanter Randsortimente
- Planungsrechtliche Beurteilung neuer Einzelhandelsvorhaben
- Umgang mit bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen
- Interkommunale Abstimmung und die kommunale Abwägung

Hierzu ist es unter anderem notwendig, Leitlinien und Grundsätze der künftigen Einzelhandelsentwicklung zu erarbeiten, mit relevanten Vertretern zu erörtern und abzustimmen. Ebenso ist eine Schermbecker Sortimentsliste zu erstellen. Alle Entscheidungsgrundlagen und Empfehlungen sind auf Basis der bestehenden Daten sowie unter Berücksichtigung des BauGB, der BauNVO sowie der aktuellen Rechtsprechung zu entwickeln.

Im Einzelnen werden folgende Untersuchungsfragen verfolgt:

- Wie stellt sich die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation in der Gemeinde Schermbeck sortiments- und standortspezifisch dar?
- Wie stellen sich die städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel im Ortszentrum sowie in den sonstigen städtebaulich integrierten sowie städtebaulich nicht integrierten Lagen dar? Welche städtebaulichen Potenziale und Defi-

zite gibt es hierfür, und welche Stärken und Schwächen weist Schermbeck als Einkaufsstandort gesamtstädtisch sowie standortbezogen auf?

- Welche räumlich konkreten Abgrenzungen (gebietsscharf) sind für die zentralen Versorgungsbereiche in Schermbeck unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzes- und Rechtslage – insbesondere mit Blick auf die novellierten Ziele der Landesplanung in NRW (§24a LEPro NRW) – zu empfehlen?
- Welche Nahversorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte sind darüber hinaus im Rahmen der Erarbeitung eines gesamtgemeindlichen räumlich-funktionalen Einzelhandelskonzeptes einzubeziehen? Welche lokalen und ggf. überörtlichen Funktionen übernehmen diese Standorte?
- Welche Bereiche des Siedlungsgebietes sind aktuell nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt und in welchen Bereichen droht die Nahversorgungsfunktion kurz- bis mittelfristig wegzubrechen? Welche Strategien und Einzelmaßnahmen sind zur flächendeckenden dauerhaften Nahversorgung der Wohnbevölkerung sowohl im Ortszentrum, in den Hauptorten als auch in den Ortslagen vorzunehmen?
- Welche Sortimente sind im Rahmen der Erarbeitung einer ortsspezifisch hergeleiteten Schermbecker Sortimentsliste mit Blick auf die Bestandssituation und die Entwicklungsziele in Schermbeck als zentren-, nahversorgungs- oder nicht zentrenrelevant ⁴ einzustufen?

2.3 Methodik

Um diese Zielsetzung zu erreichen, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Die Herleitung des Einzelhandelskonzeptes gliedert sich in die drei Abschnitte „Analysephase“, „Erarbeitung von Leitlinien“ und „Konzeptphase“. Ein vierter Abschnitt („Prozessbegleitung“) findet kontinuierlich parallel statt. Die einzelnen Leistungsbausteine werden in der folgenden Abbildung grafisch veranschaulicht; die Grafik gibt gleichzeitig die Gliederung des vorliegenden Berichts wieder.

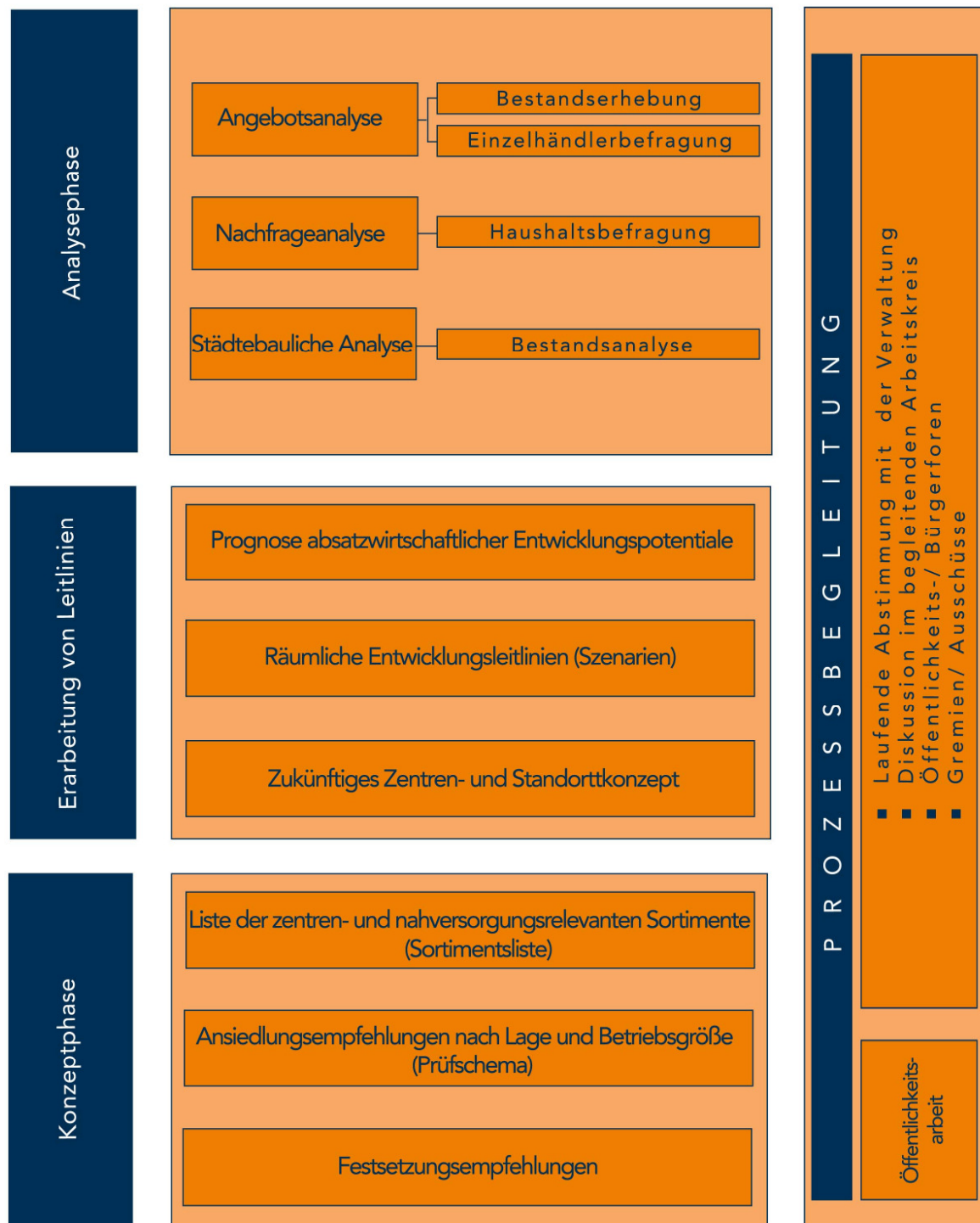
Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Merkmale wurden im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

- Bestandserhebung Einzelhandel (sowie in Zentren und Einzelhandelsagglomerationen: ergänzende Zentrenfunktionen)
- Bestandsanalyse Städtebau

⁴ Weiteres zu zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt ausführlich in Kapitel 6.

- Einzelhändlerbefragung
- Telefonische Haushaltsbefragung

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: eigene Darstellung

Sowohl die Betriebe selbst als auch die Einzelhändler und Haushalte in Schermbeck standen im Fokus der Erhebungen. Die relevanten Daten wurden anhand von Betriebsbegehungen, persönlichen Befragungen sowie durch die Aushändigung von Fragebögen und telefonischen Umfragen ermittelt. Alle Erhebungen wurden im August und September 2007 durchgeführt. Durch die unterschiedlichen zielergänzenden empirischen Herangehenswei-

sen kann ein breites Spektrum an relevanten Informationen für das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schermbeck gewonnen werden. Die tatsächlichen Angebots- und Nachfrageverhältnisse der Einzelhandelsbetriebe sind auf diese Weise umfassend und detailliert abgebildet und ermöglichen eine genaue, sortimentsspezifische Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Schermbeck. Weiterhin wird durch die Aufnahme der städtebaulichen Struktur und Zuordnung der Betriebe zu städtebaulichen Lagen ein räumlicher Bezug hergestellt, der eine Lenkung der räumlichen Entwicklung von Einzelhandelsstandorten in Schermbeck zulässt.

Tabelle 1: Übersicht über die eingesetzten empirischen Erhebungsbausteine

	Bestandserhebung	Haushaltsbefragung	Händlerbefragung
Daten- grundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut	Schriftliche und mündliche Befragung aller Einzelhandelsbetriebe
Zeitraum	33. bis 34. KW 2007	33. /34. /39. KW ⁵ 2007	33. bis 34. KW 2007
Methode	Erhebungsbogen	telefonische Befragung (n = 152)	Schriftlicher und mündlicher Fragebogen (Rücklauf n = 41)
Inhalt	Standort Verkaufsfläche Öffnungszeiten Sortiment	Einkaufsort nach: Sortiment Angebotslücken Veränderung bei der Wahl der Einkaufsorte	Angaben zum Betrieb Umsatz / -herkunft Einschätzungen zum Einzelhandelstandort

Quelle: eigene Darstellung

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

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

⁵ Zur methodischen Feinjustierung wurden in der 39. KW ergänzende Haushaltsbefragungen durchgeführt.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts⁶ vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen und entsprechend kenntlich gemacht worden, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z.B. bei Ladenleerständen).

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

Bestandsanalyse Städtebau

Für das Ortszentrum und die bedeutsamen sonstigen Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Schermbecks. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der zu überprüfenden und zu aktualisierenden Schermbecker Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen und muss daher im Zusammenhang mit sämtlichen Einzelhandelsstandorten von Schermbeck erarbeitet werden.

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

Einzelhändlerbefragung

Die Einzelhändlerbefragung ist für das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schermbeck von hoher Bedeutung. Anhand der Befragung werden Informationen gewonnen, die weder allein durch die Bestandsaufnahme noch durch die Haushaltsbefragungen ermittelt werden können.

Die Befragung der Einzelhändler erfolgte persönlich durch Mitarbeiter der Firma Stadt + Handel. Die Händler wurden vorab durch eine Pressemitteilung in Schermbeck über die anstehende Befragung informiert.

⁶ Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005.

Im Rahmen der flächendeckenden Erhebung sind sowohl betriebsbezogene Daten als auch Einschätzungen zur Qualität der Einzelhandelsstruktur und Aufenthaltsqualität des Ortszentrums abgefragt worden. Somit werden neben statistischen Kenngrößen wie Betriebsgröße, Anzahl der Mitarbeiter oder Umsatzzahlen und -veränderungen vorwiegend qualitative Bewertungen der Einzelhändler ermittelt. Die Informationen werden vertraulich behandelt und für die weitere Verarbeitung im Hinblick auf den einzelbetrieblichen Betriebsnamen anonymisiert.

Haushaltsbefragung

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden telefonische Interviews mit 152 Bürgern geführt und somit rd. ein Prozent der Einwohner der Gemeinde Schermbeck erfasst. Die Bevölkerungsverteilung innerhalb von Schermbeck ist dabei für die Befragungsstreuung entsprechend berücksichtigt worden. Die Befragung wurde von einem darauf spezialisierten Meinungsforschungsunternehmen mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt.

Anhand der Haushaltsbefragung werden auf repräsentative Weise Daten des räumlichen Versorgungsverhaltens der Wohnbevölkerung nach Sortimenten differenziert gewonnen. So können Rückschlüsse hinsichtlich sortimentspezifischer örtlicher und überörtlicher Kaufkraftströme und ggf. deren Veränderungen in den letzten Jahren gezogen werden. Durch die Haushaltsbefragung werden insbesondere Aussagen zu potenziell aktivierbaren Kaufkraftpotenzialen aus Schermbeck selbst getroffen und mit Blick auf die Nahversorgungsstruktur Kaufkraftflüsse zwischen den Schermbecker Stadtteilen ermittelt. Die proportional zu den Einwohnerzahlen der Stadtteile durchgeführte Befragung dient zudem der Prüfung und Benennung von Versorgungslücken der Nahversorgung in den Ortsteilen. In Verbindung mit der Angebotsanalyse bildet die Haushaltsbefragung somit die wesentliche Grundlage zur Bewertung zukünftiger absatzwirtschaftlicher Entwicklungen zur Standortsicherung und Standortstrukturentwicklung der Nahversorgungsanbieter.

Darüber hinaus werden die Daten bezüglich der Kaufkrafteigenbindung und Kaufkraftabflüsse aus Schermbeck für die weiteren Berechnungen angewendet. Sie geben Aufschluss über die Validität der gesamten Datenbasis einerseits und die Analyse der perspektivischen Entwicklungsmöglichkeiten sowie der darauf basierenden konzeptionellen Aussagen andererseits, sowohl was die Nahversorgung angeht als auch die sonstigen (zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten) Einzelhandelsangebote.

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breiter besetzten Gremium diskutiert wurden.

Insgesamt hat der begleitende Arbeitskreis viermal getagt⁷. Vertreter folgender Institutionen wurden als Teilnehmer eines Arbeitskreises Einzelhandel durch die Gemeinde Schermbeck eingeladen⁸:

Für die Politik und Verwaltung:

- Vertreter der Ratsfraktionen in Schermbeck
- Vertreter des Gemeindemarketings „Wir sind Schermbeck“

Für den Einzelhandel:

- Vertreter der niederrheinischen IHK
- Vertreter des Einzelhandels- und Dienstleistungsverbands Niederrhein e.V. Duisburg, Kreis Wesel

sowie

- Vertreter der Bürgerinitiative „Gegen-Verkehr“
- Vertreter der Bürgerinitiative „Lidl“
- Vertreter der Werbegemeinschaft Schermbeck

Darüber hinaus haben an jeder Sitzung der Bürgermeister sowie die zuständigen Vertreter der Verwaltung und der Gutachterbüros Stadt + Handel und plan lokal teilgenommen.

⁷ Parallel und in Abstimmung zum Einzelhandelskonzept wurde die Gemeindeentwicklungsplanung mit und durch das Büro plan lokal fortgeschrieben. Die Arbeitskreise fanden gemeinsam statt.

⁸ Nicht alle Teilnehmer haben regelmäßig an allen Veranstaltungsterminen teilgenommen.

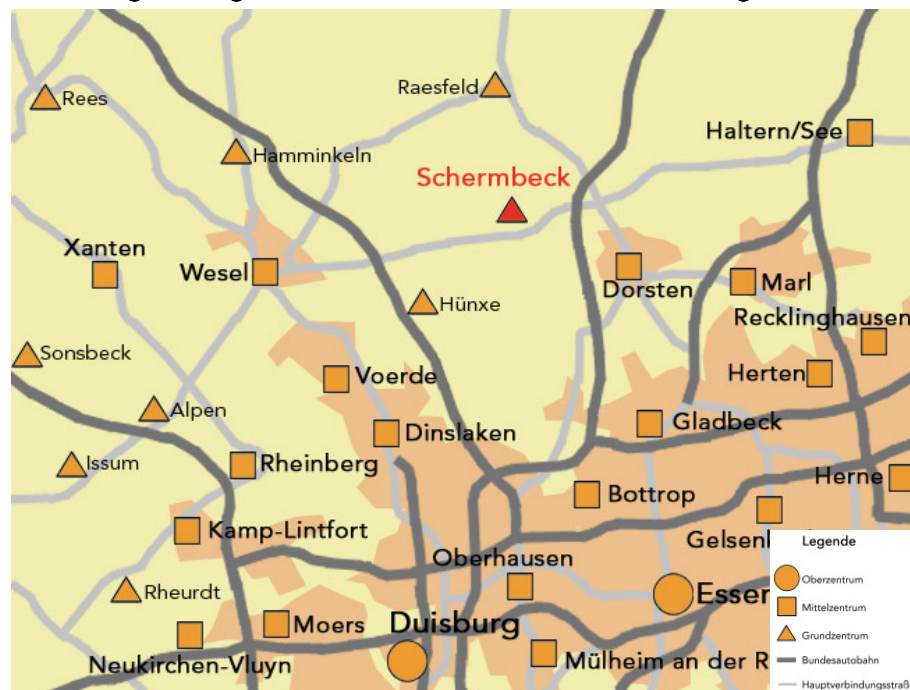
3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 5.2 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Das Grundzentrum Schermbeck liegt im Randbereich des nördlichen Ballungsraums Ruhrgebiet im Naturpark „Hohe Mark“. Trotz der unmittelbaren Nähe zu einem Agglomerationsraum wird Schermbeck von der Bertelsmann Stiftung und im Landesentwicklungsplan NRW als Gemeinde im ländlichen Raum klassifiziert⁹. Das nächstgelegene größere Zentrum ist Dorsten (Mittelzentrum).

Abbildung 2: Lage der Gemeinde Schermbeck in der Region

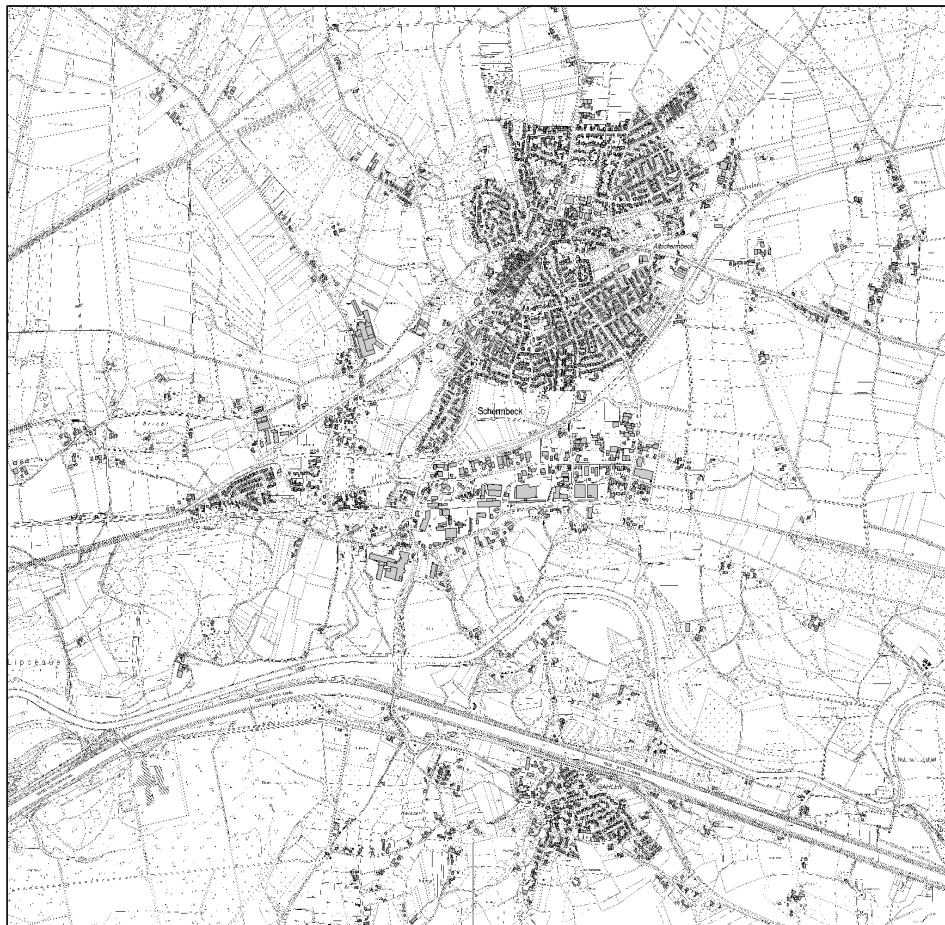


Quelle: eigene Darstellung

Im Hinblick auf die Siedlungsstruktur zeichnet sich die Gemeinde Schermbeck, die zum Kreis Wesel gehört, durch einen zusammenhängenden, zentrumbildenden Siedlungskörper und mehrere Dorflagen außerhalb dieses Hauptsiedlungsbereichs aus (vgl. vorstehende Abbildung). Neben den zentrumbildenden Ortsteilen Altschermbeck und Schermbeck bestehen sechs weitere Ortsteile (Gahlen, Bricht, Damm, Weselerwald, Overbeck, Dämmerwald). Das Siedlungsgebiet erstreckt sich in Nord-Süd Richtung auf einer Länge von rd. zwölf Kilometern und in Ost-West-Richtung auf einer Länge von rd. 16 Kilometern.

⁹ Vgl. Website der Bertelsmann Stiftung, LEP NRW 1995.

Abbildung 3: Der Hauptort Altschermbach/Schermbach und Gahlen



Quelle: Kartengrundlage: Gemeinde Schermbach

Vom Stadtkern aus liegen die Stadtteile Overbeck, Bricht und Gahlen in nur etwa drei bis vier Kilometern Entfernung. Damm und Dämmerwald sind in einem Radius von bis etwa sechs Kilometern vom Ortszentrum gelegen. Der Ortsteil Weselerwald ist mit rund acht Kilometern am weitesten entfernt. Zum benachbarten Mittelzentrum Dorsten beträgt die Distanz etwa zehn Kilometer und ins nächst gelegene Oberzentrum Essen etwa 35 Kilometer.

Abbildung 4: Einwohner (Hauptwohnsitz) in den Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner	Anteil (%)
Schermbach	4.936	36
Altschermbach	3.888	28
Gahlen	2.135	15
Damm	1.121	8
Bricht	773	6
Dämmerwald	233	2
Overbeck	169	1
Weselerwald	579	4
Gesamt	13.834	100

Quelle: Gemeinde Schermbach, Stand: 09.08.2007

In der Gemeinde Schermbeck leben zum 09.08.2007 etwa 13.800 Einwohner. Die Mehrheit der Bevölkerung lebt im Hauptsiedlungskern¹⁰ (64 %) Schermbecks. Weitere 15 % wohnen im südlich vom Ortszentrum gelegenen Gahlen und acht Prozent im ländlich geprägten Ortsteil Damm. In Bricht, Dämmerwald, Overbeck und Weselerwald leben hingegen jeweils weniger als 800 Einwohner; diese Ortsteile sind überwiegend durch Einzelgehöfte und -häuser geprägt.

Verkehrsinfrastruktur

Abbildung 5: Verkehrsanbindungen in Schermbeck und der Region



Quelle: eigene Darstellung

Die Verkehrsinfrastruktur setzt sich aus den Anbindungen für den motorisierten Individualverkehr einerseits und für den öffentlichen Personennahverkehr andererseits zusammen. Durch die räumliche Nähe zum Ballungsraum Ruhrgebiet ist Schermbeck sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. In östlicher Richtung besteht durch die Anschlussstelle Schermbeck eine Anbindung über die BAB 31, die das Ruhrgebiet (südlich) und das Münsterland (nördlich) bedient. Durch die Anschlussstellen Wesel und Hünxe, westlich von Schermbeck gelegen, bestehen weitere BAB Verbindungen an die A3, die zum einen ins westliche Ruhrgebiet und zum anderen in Richtung Niederlande führen. Ferner ist Schermbeck durch die Bundesstraßen 58 und 224 an die Mittelzentren Wesel, Haltern und Dorsten angebunden.

Schermbeck besitzt keinen Anschluss an das Liniennetz der Deutschen Bahn. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Wesel, Dinslaken und Dorsten, wobei diese über Buslinien erreicht werden können. Das Schermbecker Ortszentrum sowie die Ortsteile Gahlen, Damm, Overbeck und Bricht sind durch ein ÖPNV-Netz miteinander verbunden. Allein die sehr

¹⁰ Den Hauptsiedlungskern bilden die in einander übergehenden Ortsteile Altschermbeck und Schermbeck.

dünn besiedelten Ortsteile Weselerwald und Dämmerwald verfügen über keine Anbindung (ÖPNV). Die räumliche Nähe zum Ballungsraum Ruhrgebiet und die gute Erreichbarkeit via BAB und Bundesstraßen in die Mittelzentren Dorsten, Haltern und Wesel bedeuten für den Einzelhandel in Schermbeck Vor- und Nachteile. Zum einen sind die Konkurrenzstandorte für die Einwohner Schermbecks besonders attraktiv und Kopplungseinkäufe könnten dort nicht nur für die typischen Waren des langfristigen Bedarfs sondern auch für Güter des kurz- und ferner mittelfristigen Bedarfs getätigt werden, die üblicherweise von einem Grundzentrum wie Schermbeck bereitgestellt werden. Zum anderen ist Schermbeck ein mit dem motorisierten Individualverkehr gut zu erreichendes Grundzentrum für die umliegenden ländlich geprägten Kommunen (z.B. Hünxe, Erle).

Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen

Schermbeck zeichnet sich durch die Lage in einer ländlich geprägten näheren Umgebung aus. Das Ruhrgebiet ist verkehrlich gut zu erreichen und bündelt eine landesweite Standortattraktivität, die in Schermbeck nicht ohne Folgen für die Kaufkraftströme bleibt. Einerseits fließt Kaufkraft in diese Region ab, andererseits stellt die verkehrlich gute Erreichbarkeit ein Potenzial für Schermbeck dar, wenn Kaufkraft aus dem Umland und dem grundzentralen Verflechtungsbereich angesprochen werden soll. Die nahe gelegene und größere Nachbarstadt Dorsten verkörpert einen weiteren starken Konkurrenten für Schermbeck.

Für ein attraktives Ortszentrum bestehen in Schermbeck gute Ausgangsbedingungen, da der überwiegende Anteil der Einwohner räumlich gebündelt im Hauptort wohnt und ein entsprechendes Nachfragepotenzial im direkten siedlungsräumlichen Zusammenhang besitzt. Die umliegenden Ortsteile verfügen jeweils allerdings – bewertet vor dem Hintergrund als Einzelhandelsstandorte – vergleichsweise geringes Einwohnerpotential. Insbesondere die flächendeckende Nahversorgung wird hiervon nicht unberührt bleiben.

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Schermbeck. Schließlich erfolgt im Rahmen dieser Markt- und Standortanalyse auch die nähere Untersuchung der Nahversorgungsstruktur in Schermbeck.

4.1 Angebotsanalyse

Die Gemeinde Schermbeck verfügt über

- 105 Einzelhandelsbetriebe,
- die mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 28.700 m² (2,0 m² VKF/Einwohner)
- einen Gesamtumsatz von 56,4 Mio. €¹¹ erwirtschaften und eine
- Einzelhandelszentralität von 83 % erzielen (vgl. folgende Tabelle).

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand Schermbeck

	Stadt + Handel 2007	BRD 2006
Anzahl der Betriebe	105*	-
Gesamtverkaufsfläche	rd. 28.700 m ²	-
Zentralität	83 %	-
VKF/Einwohner	2,0 m ²	1,4 m ²

Quellen: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 08/2007; Website Destatis 2007; * Ohne Leerstände

Die nachstehenden Tabellen beschreiben ergänzend die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe und der Verkaufsflächen nach Ortsteilen und Lagen.

Im Stadtteil Schermbeck sind die meisten Einzelhandelsbetriebe angesiedelt (71). In den übrigen Gemeindeteilen sind weitaus weniger Geschäfte zu finden (insgesamt 34). Interessant ist, dass in den Stadtteilen Altschermbeck, Gahlen und Bricht relativ wenige Einzelhandelsbetriebe zu finden sind, sie aber besonders hohe Verkaufsflächenanteile aufweisen, die auf einige großflächige Betriebe zurückzuführen sind.

¹¹ Vgl. eigene Berechnungen auf Basis von BBE Köln 2006, Handel Aktuell 2005/2006.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen

	Schermbeck	Altschermbeck	Gahlen	Damm	Bricht	Sonstige	gesamt
Einwohner	rd. 4.940	rd. 3.890	rd. 2.140	rd. 1.120	rd. 770	rd. 980	rd. 13.840
Anzahl der Betriebe*	71	13	7	5	4	5	105
Anteil (%)	67,6	12,4	6,7	4,8	3,8	4,8	100
Verkaufsfläche (m²)	14.130	8.560	1.730	820	3.130	330	28.690
Anteil (%)	49,2	29,8	6,0	2,9	10,9	1,1	100

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 08/2007; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet, Abweichungen ergeben sich aus Rundungen; Bevölkerungsstatistik der Gemeinde Schermbeck zum 09.08.2007, Hauptwohnsitze; * ohne Leerstände (es befinden sich sechs Leerstände in Schermbeck)

Nach städtebaulichen Lagen differenziert zeigt sich zunächst ein ähnliches Bild wie in der vorigen Tabelle: Der Hauptanteil der Einzelhandelsbetriebe kann im zentralen Versorgungsbereich¹² verortet werden (rd. 52 %). Dahingegen können jedoch nur knapp ein Viertel der gesamtstädtischen VKF auf diesen Standort vereint werden. In den sonstigen nicht integrierten Lagen, also etwa an autoorientierten gewerblich geprägten Standorten, befinden sich knapp ein Drittel (rd. 32 %) aller Einzelhandelsbetriebe, die insgesamt betrachtet rd. 71 % der gesamten VKF ausmachen. Diese Standorte bewirken eine Wettbewerbssituation mit dem zentralen Versorgungsbereich. Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen spielen anzahl- und anteilmäßig eine untergeordnete Rolle in Schermbeck.

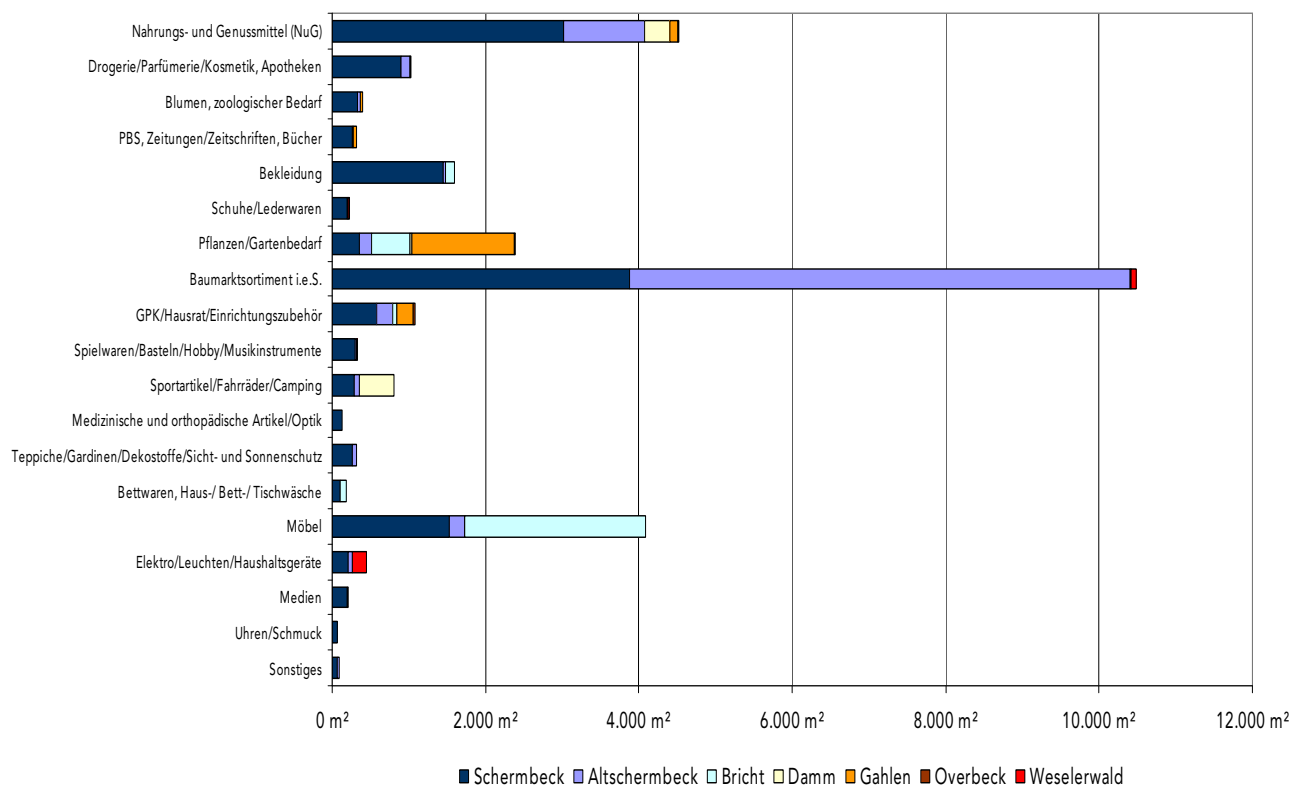
Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Lagen

	Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)	städttebaulich integrierte Lagen (siL)	städttebaulich nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl der Betriebe*	55	16	34
Anteil (%)	52,4	15,2	32,4
Verkaufsfläche (m²)	7.060	1.260	20.380
Anteil (%)	24,6	4,4	71

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 08/2007; auf 10 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen; * ohne Leerstände,

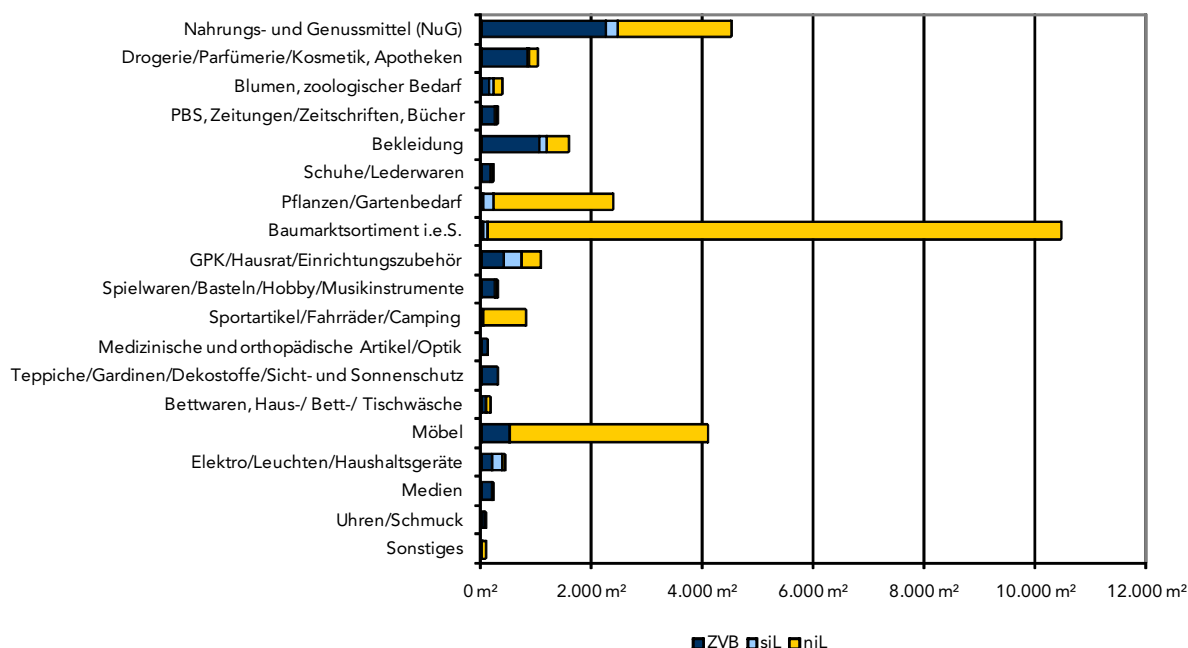
Anschließend erfolgt ein detaillierter Blick auf den Einzelhandelsbestand (VKF in m²) differenziert nach Warengruppen und Ortsteilen:

¹² Zur räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (Ortszentrums) vgl. Kapitel 4.4.2.

Abbildung 6: Einzelhandelsbestand (VKF in m²) nach Warengruppen und Ortsteilen

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2007

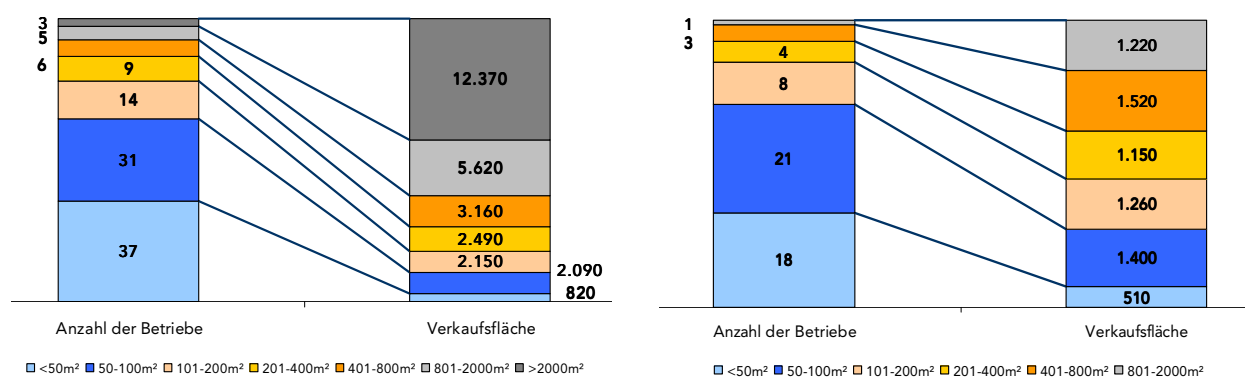
Ein signifikanter Schwerpunkt der vorhandenen Verkaufsflächen wird in der Sortimentsgruppe Baumarktsortiment i.e.S. erzielt (rd. 10.480 m²), gefolgt von Verkaufsflächen in den Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel (rd. 4.530 m²) und Möbel (rd. 4.100 m²). Die übrigen Kategorien sind im Vergleich mit deutlich weniger VKF ausgestattet. Neben der absoluten Angebotsstruktur veranschaulicht die Abbildung auch die Verteilung der Verkaufsflächenangebote nach Ortsteilen. Es wird z.B. ersichtlich, dass Altschermbeck als auch Schermbeck ein großes Verkaufsflächenangebot für Baumarktsortimente i.e.S. bereithalten – hierin spiegeln sich vor allem die großflächigen Betriebe im Gewerbegebiet und Dorstener Straße/Marellenkämpfe wider. Ebenso kann ein Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel im Ortsteil Schermbeck sowie das starke Angebot im Ortsteil Bricht abgelesen werden.

Abbildung 7: Einzelhandelsbestand (VKF in m²) nach Warengruppen und Lagen

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 08/2007

Die Verteilung der Verkaufsflächen, differenziert nach städtebaulicher Lage der Einzelhandelsbetriebe, veranschaulicht die obenstehende Abbildung. Zunächst wird das generelle Übergewicht von Verkaufsflächen an nicht integrierten Standorten in Schermbeck deutlich. Die in einem großen Umfang in Schermbeck vorhandene Warengruppe Baumarktsortiment i.e.S., ist überwiegend an städtebaulich nicht integrierten Standorten im Gemeindegebiet vorzufinden. Weitere Sortimente wie Möbel und Pflanzen/Gartenbedarf sind ebenfalls erwartungsgemäß verstärkt an nicht integrierten Standorten verortet. Nahrungs- und Genussmittel sind zudem nicht unmaßgeblich in städtebaulich nicht integrierten Lagen zu finden (rd. 2.050 m²). Den größten Verkaufsflächenanteil machen die Standortbereiche Dorstener Straße/Marellenkämpfe, Gewerbegebiet (vgl. 4.4.3) und an der Weseler Straße (Plus) aus. Des Weiteren ist in der obigen Abbildung ersichtlich, dass im zentralen Versorgungsbereich Schermbecks alle Warengruppen vertreten sind.

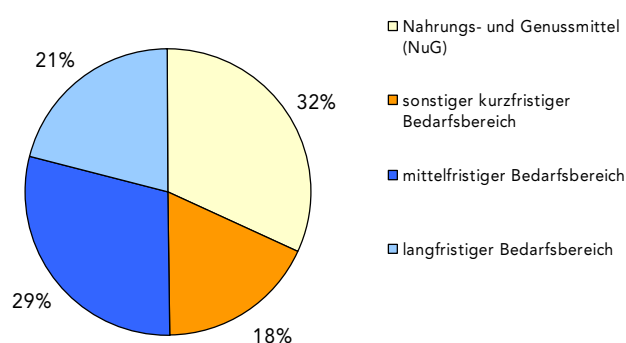
Abbildung 8: Einzelhandelsbestand nach Verkaufsflächengrößenklassen
Gesamtgemeinde Ortszentrum Schermbeck



Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 08/2007

Die obige Abbildung illustriert zum einen den Einzelhandelsbestand (Anzahl der Betriebe) in der gesamten Gemeinde Schermbeck nach Verkaufsflächengrößenklassen und zum anderen wird der Einzelhandelsbestand des Ortszentrum nach Verkaufsflächengrößen dargestellt. Gesamtgemeindlich wird deutlich, dass allein acht Einzelhandelsbetriebe fast zwei Drittel der gesamten VKF Schermbecks auf sich vereinen (insg. rd. 17.990 m²). Auf der anderen Seite gibt es zahlreiche kleinteilige Betriebe (68) mit einer Größe von bis zu 100 m². Diese sind verstärkt im Ortszentrum Schermbecks angesiedelt (vgl. Abb. oben). Im Ortszentrum befinden sich nur wenige Betriebe, die Verkaufsflächen über 100 m² aufweisen. Demnach verfügt das Ortszentrum Schermbeck über eine kleinteilige Struktur des Einzelhandels.

Abbildung 9: Fristigkeitsstruktur des Verkaufsflächenangebotes im Ortszentrum



Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 08/2007; Angaben in % der Verkaufsflächen des Ortszentrums

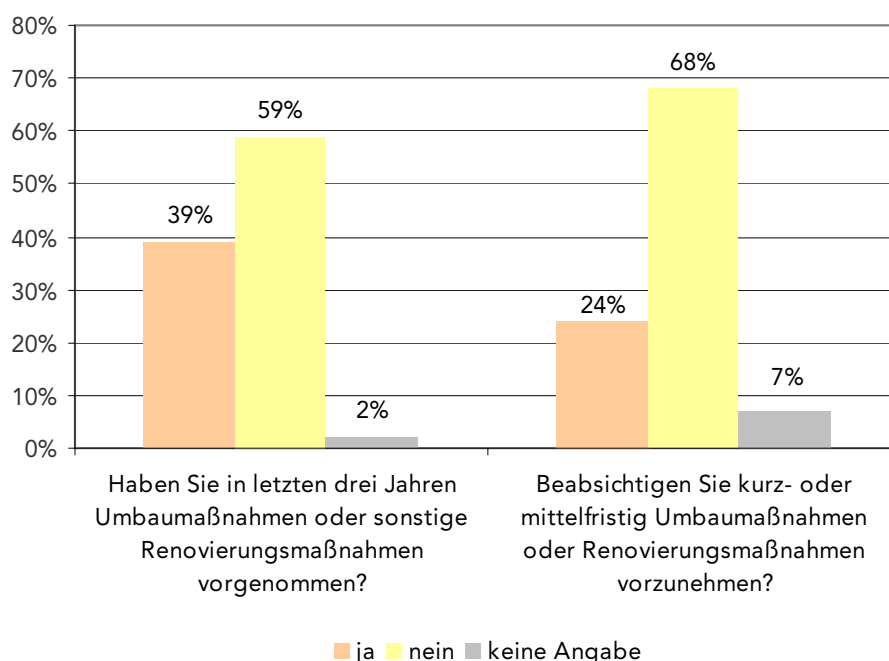
Das Einzelhandelsangebot, gemessen an der VKF des Ortszentrums Schermbecks, generiert sich zum größten Teil aus dem kurzfristigen Bedarf (rd. 50 %). Der Hauptanteil ist hier wiederum der Warengruppe Nahrungs- und Genussmitteln zuzurechnen (rd. 32 %). Die Lebensmittelanbieter Edeka, Norma und Rewe sind als bedeutende Ankerbetriebe für das Ortszentrum zu bewerten. Der Anteil des sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereichs (z.B. zoologischer Bedarf, Blumen) beträgt rd. 18 %. Produkte des mittelfristigen Bedarfs machen

rd. 29 % der VKF aus. Rund ein Fünftel der VKF im Ortszentrum fällt auf Waren des langfristigen Bedarfsbereichs, was für ein Grundzentrum einen beachtlichen Wert darstellt¹³.

Neben der Ermittlung quantitativer Ausstattungsmerkmale in Schermbeck erfolgt im Anschluss eine Analyse der qualitativen Merkmale der Einzelhandelsstruktur in Schermbeck. Hierfür wurde eine Händlerbefragung durchgeführt, dessen Ergebnisse folgend dargelegt werden.

Als Indikator für die Angebotsqualität – sowohl für das aktuelle Erscheinungsbild der Einzelhandelsbetriebe, für den Modernitätsgrad der Ladengestaltung wie auch -ausstattung sowie als Hinweis auf standortbezogene Entwicklungsprognosen der Betreiber selbst (Optimismus bzw. Pessimismus) – eignet sich die Investitionsquote bzw. der Anteil beabsichtigter Investitionen in den Ladenbestand:

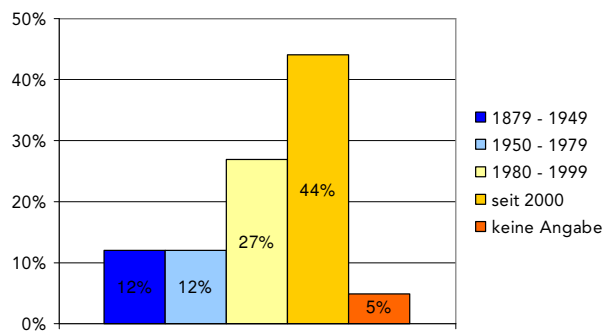
Abbildung 10: Investitionen in das eigene Geschäft



Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2007; eigene Darstellung; n = 41

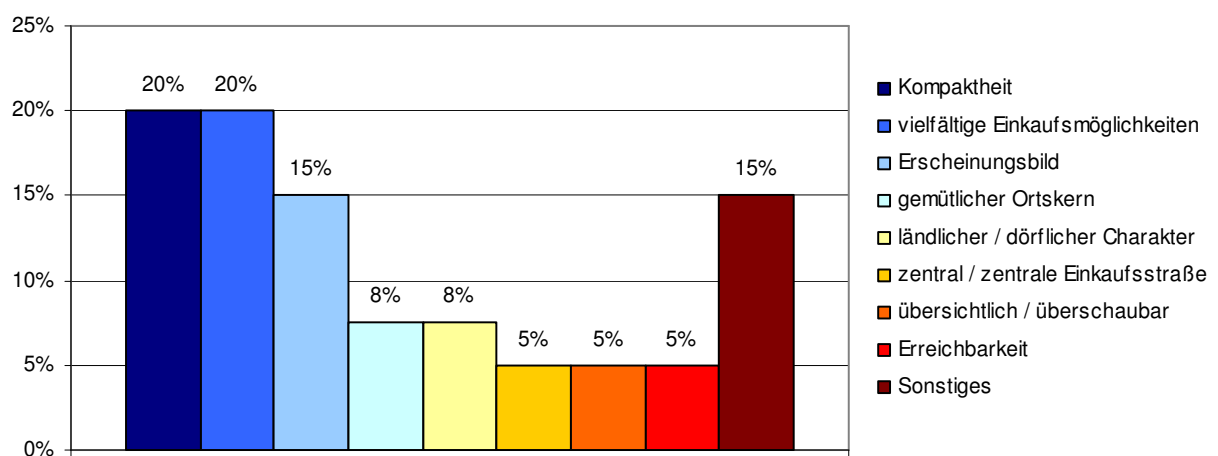
39 % der befragten Einzelhändler haben in den letzten Jahren in ihren Ladenbestand investiert und fast ein Viertel strebt dieses in den nächsten Jahren an. Zahlreiche Händler fördern demnach die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Schermbecks durch Umbau- oder Renovierungsmaßnahmen des eigenen Geschäfts, gleichzeitig sind rd. ein Viertel bereit dies (auch) zukünftig zu tun.

¹³ Die Grundzentren Drensteinfurt und Neuenkirchen, als vergleichbare Kommunen in Nordrhein-Westfalen, können für ihre zentralen Versorgungsbereiche lediglich Werte zwischen 8 % bzw. 11 % bezogen auf das Einzelhandelsangebot im langfristigen Bedarfsbereich vorweisen.

Abbildung 11: Verbleib am aktuellen Standort

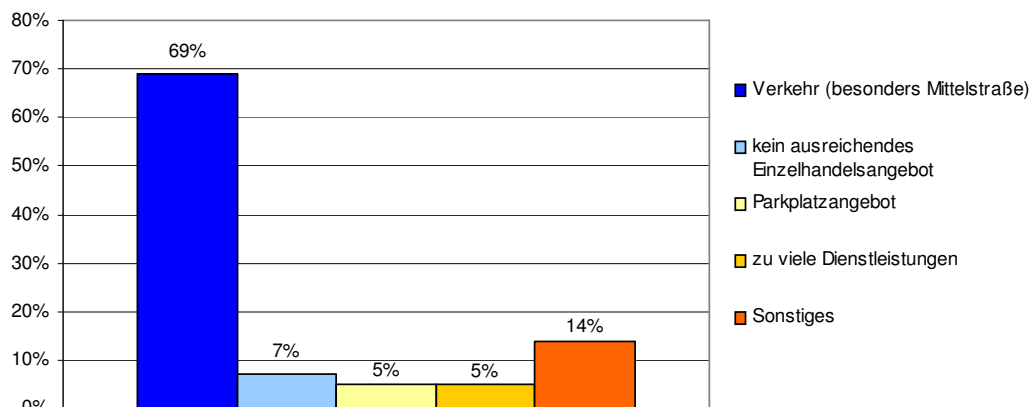
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2007; eigene Darstellung; n = 41

Rund 51 % der befragten Einzelhandelbetriebe bestehen seit mehr als acht Jahren an ihrem jetzigen Standort. 44 % der Betriebe sind nach 2000 an ihren jetzigen Standort gezogen. Dies spricht für eine recht ausgeglichene Mischung an „alt eingessenen“ und jüngeren und demnach vorwiegend moderneren Einzelhandelsbetrieben. Zugleich kann eine aus Kundensicht dynamische und abwechslungsreiche Angebotsstruktur bestätigt werden. Für die Identifikation der Schermbecker Bürger mit dem Ortszentrum selbst, können sich die in der Mehrzahl befindlichen „alt eingessenen“ und lokalen Einzelhändler darüber hinaus positiv auswirken.

Abbildung 12: Stärken des Ortszentrums Schermbeck

Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2007; Mehrfachnennungen möglich; eigene Darstellung; n = 40 (Befragungsteilnehmer)

Die Einzelhändler nennen als Stärken des Ortszentrums die Kompaktheit, die städtebauliche Gestaltung, die Vielfalt des Angebots und das Erscheinungsbild des Ortes. Aufgrund der Ausgestaltung dieser Frage als offene Frage umfasst die Antwortkategorie Sonstiges mit einem Anteil von 15 % weitere Antworten, die aufgrund der geringen Menge keiner eigenen Kategorie zugeordnet werden können. Die Anteile belaufen sich jeweils auf rd. 2,5 % der Menge. Hierunter fallen beispielsweise das Veranstaltungsangebot oder das Parkraumangebot.

Abbildung 13: Schwächen des Ortszentrums Schermbeck

Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2007; Mehrfachnennungen möglich; eigene Darstellung; n = 42 (Befragungsteilnehmer)

Als Schwäche des Ortskerns wird aus Sicht der Einzelhändler v.a. die Verkehrssituation insbesondere auf der Mittelstraße genannt. Rund 69 % der Einzelhändler geben dies als Schwäche an. Weitere negative Äußerungen sind sehr geringfügig. Die Verbesserungsvorschläge der Einzelhändler knüpfen größtenteils an die oben genannten Schwächen an:

Abbildung 14: Verbesserungsvorschläge der Einzelhändler

Themenfelder	Nennungen	Anteil (%)
Verkehrssituation verbessern	14	31
Mittelstraße für Fußgängerzone umwandeln	6	13
vielfältigeres Warenangebot	4	9
einheitliche Öffnungszeiten	4	9
Parkplatzangebot verbessern	4	9
Gestaltung der Mittelstraße verbessern	3	7
Verbot von weiteren Lebensmittelmärkten	3	7
Günstigere Mieten (bes. für Leerstände)	2	4
Sonstiges	5	11
gesamt	45	100

Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2007; Mehrfachnennungen möglich; eigene Darstellung; n = 45 (Befragungsteilnehmer); „Stellen Sie sich vor, Sie wären für einen Tag Bürgermeister von Schermbeck! Welche Themenfelder würden Sie aus Einzelhandelssicht als erstes anpacken?“

Vor allem in der verkehrliche Situation in Schermbeck sehen die befragten Einzelhändler Handlungsbedarf. 31 % würden die Verkehrssituation verbessern, 13 % eine Fußgängerzone in der Mittelstraße durchsetzen und 7 % würden die Gestaltung verändern. Eine Optimierung der Parkplatzsituation wünschen sich 9 % der Händler. Weiteren Handlungsbedarf sehen die Befragungsteilnehmer in der Ausstattung des Einzelhandelsangebots (9 %), der Vereinheitlichung der Öffnungszeiten (9 %) und einem Ansiedlungsausschluss für weitere Lebensmittelanbieter (7 %).

Zwischenfazit: Bewertung der Angebotsstruktur

Die räumlichen Rahmenbedingungen der Gemeinde Schermbeck namentlich die Kompaktheit und Übersichtlichkeit des Hauptsiedlungskörpers oder die Lage zum Ballungsraum Ruhrgebiet sowie die gute quantitative Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben prägen das Ortszentrum als attraktiven Einkaufsstandort. Insbesondere die Einzelhandelsstruktur im Ortszentrum stellt sich positiv dar. Mehr als die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe sind im Zentrum verortet. Sie bilden ein Angebot, das alle Sortimentsgruppen umfasst. Auch ein Verkaufsflächenanteil von rd. 25 % an der Gesamtverkaufsfläche in Schermbeck stellt die besondere Bedeutung als Einkaufsstandort heraus. Hierbei steht das Zentrum jedoch in Konkurrenz zu Einzelhandelsstandorten an nicht integrierten Standorten, die über 70 % der gesamten VKF Schermbecks auf sich vereinen. Insgesamt verfügt Schermbeck über 105 Einzelhandelsbetriebe, die eine Gesamtverkaufsfläche von 28.700 m² aufweisen.

Das Ortszentrum bietet eindeutige Angebotsschwerpunkte im kurzfristigen Bedarfsbereich (hier besonders: NuG). Aber auch Waren der sonstigen Bedarfsgruppen, insbesondere die Warengruppe Bekleidung ist im Ortszentrum relativ stark vertreten (vgl. Kap. 4.4.2). Damit verfügt das Ortszentrum über die für ein Grundzentrum dieser Größenordnung üblichen und erforderlichen Leitsortimente, die ihrerseits Besucherfrequenzen auch für weitere Sortimentsgruppen generieren können.

Darüber hinaus ist das Schermbecker Ortszentrum durch eine kleinteilige Einzelhandelstruktur mit einer Mischung aus „alt eingessenen“ und neueren Geschäften gekennzeichnet. Die Leerstandsquote im Ortszentrum von Schermbeck fällt mit einem Anteil von rd. 2 %¹⁴ deutlich niedrig aus.

Die Verkehrsbelastung auf der Mittelstraße ist ein offenkundiger Schwachpunkt des Ortszentrums von Schermbeck. Händler als auch Kunden sind diesbezüglich gleicher Meinung.

Neben dem Ortszentrum bestehen mit Ausnahme von Einzelhandelsansiedlungen im Ortsteil Gahlen, im Gewerbegebiet und an der Dorstener Straße/Marellenkämpfe gesamtstädtisch betrachtet kaum nennenswerte weitere Einzelhandelsstandorte.

4.2 Nachfrageanalyse

Sowohl zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u.a. auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE Unternehmensberatung (Köln) zurückgegriffen. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

¹⁴ Drei Leerstände können im Ortszentrum von Schermbeck verortet werden. Im sonstigen Gemeindegebiet befinden sich drei weitere Leerstände.

Anhand eigener primärstatistisch erhobener Werte können zudem einzelhandelsrelevante Kaufkraftflüsse von und nach Schermbeck dargestellt werden, so dass einerseits Rückschlüsse auf die Eigenbindung sowie andererseits auf den Einzugsbereich gezogen werden können. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandortes Schermbeck durch die Haushalte sowie durch die Händler.

Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Die Kaufkraftkennziffer gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Schermbeck verfügt gemäß BBE über eine Kaufkraftkennziffer von rd. 103¹⁵; das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Schermbecker Bevölkerung ist damit knapp über dem bundesdeutschen Referenzwert von 100 anzusiedeln. Im benachbarten Mittelzentrum Dorsten liegt die Kaufkraftkennziffer etwas niedriger bei rd. 101¹⁶. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen für Schermbeck liegt bei insgesamt rd. 67,7¹⁷ Mio. € pro Jahr.

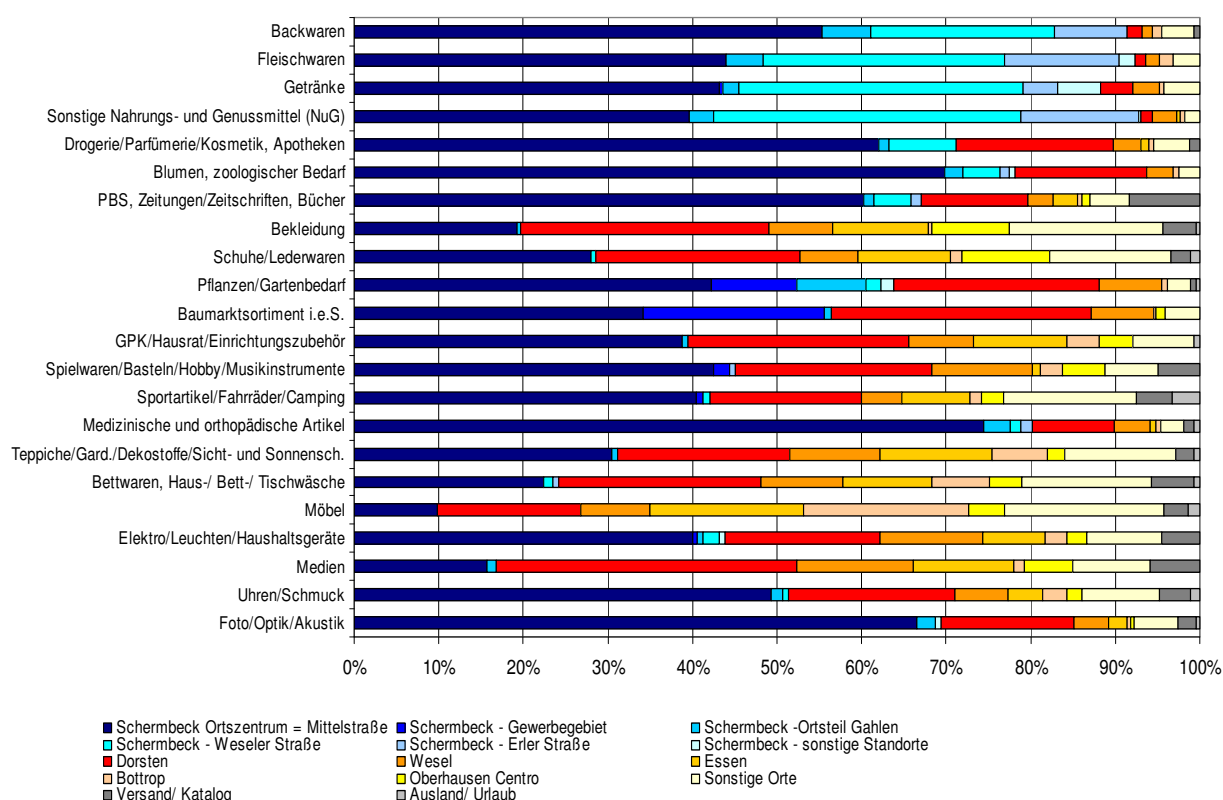
Die Kaufkrafteigenbindung beschreibt den Anteil an lokal vorhandener Kaufkraft, die in Schermbeck durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft wird. Der Kaufkraftabfluss stellt den Kaufkraftanteil der Schermbecker Bevölkerung dar, der von anderen Einzelhandelsstandorten gebunden wird. Die durchschnittliche Kaufkrafteigenbindung beträgt rd. 50 % und lässt auf nicht unwesentliche Kaufkraftabflüsse schließen. Beide Größen lassen – zunächst unabhängig von konkreten Standortstrukturen – Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandortes zu. Zur Ermittlung dieser Kenngrößen dienen die telefonische Haushaltsbefragung sowie Teile der Einzelhändlerbefragung.

¹⁵ Vgl. BBE Köln 2006.

¹⁶ Vgl. BBE Köln 2006.

¹⁷ Vgl. BBE 2006 und eigene Berechnungen.

Abbildung 15: Kaufkrafteigenbindung bzw. -abflüsse



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 08/2007; eigene Analyse; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

In allen Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs können hohe Kaufkrafteigenbindungen festgestellt werden. Produkte aus dem Foodbereich (NuG, Backwaren, Fleischwaren) kommen hier sogar überwiegend zu einer Bindung von über 90 %. Sonstige kurzfristige Bedarfsgüter (Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken; Blumen, zoologischer Bedarf; PBS; Zeitungen/Zeitschriften und Bücher) aus dem Non-Foodbereich erzielen geringe Werte in der Eigenbindung. Bei den Gütern des überwiegend mittelfristigen Bedarfs (Bekleidung bis einschließlich Sportartikel/Fahrräder/Camping) liegen die Kaufkrafteigenbindungen ebenfalls bei geringeren Werten. Hier wirkt sich insbesondere die Nähe Dorstens als attraktives Mittelzentrum aus. Aber auch die Einkaufsstandorte Wesel, Essen und das Centro - treten erwartungsgemäß - deutlich als Einkaufsziele in Erscheinung. Bei Einkäufen in letztgenannter Destination liegt der Schwerpunkt auf den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung und Schuhe/Lederwaren. Mittelfristige Bedarfsgüter der Kategorie Pflanzen/Gartenbedarf sowie des Baumarktsortiments i.e.S. erzielen aufgrund der guten Ausstattung an Baumärkten hohe Eigenbindungsanteile (rd. 56 %). Bei einigen langfristig nachgefragten Bedarfsgütern wie Uhren/Schmuck und Foto/Optik/Akustik lassen sich zudem relativ gute Bindungsquoten von über 50 % bzw. knapp 70 % verzeichnen. Die Nachbargemeinde Dorsten tritt bei den mittel- und langfristigen Bedarfsgütern als stärkster „Kaufkraftentzieher“ in Erscheinung.

Die obige Abbildung gibt neben den überörtlichen Einkaufszielen ebenfalls an, an welchen innerstädtischen Standorten die einzelhandelsrelevante Kaufkraft überwiegend gebunden wird. Gerade bei den kurzfristig nachgefragten Sortimenten (namentlich NuG, Getränke) ist dies neben dem Ortszentrum (hier: Mittelstraße) von Schermbeck auch in bedeutendem

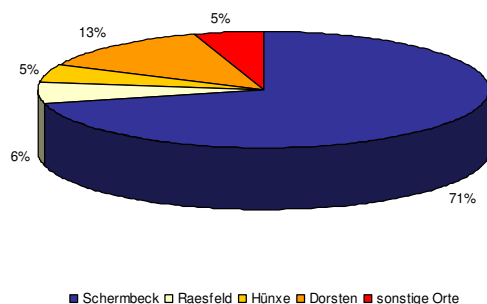
Maße die Weseler Straße. Kurzfristige Bedarfsgüter aus dem Bereich Non-Food werden hingegen hauptsächlich wieder in der Mittelstraße selbst erworben. Bei den mittel- bis langfristig nachgefragten Sortimentsgruppen zeigt sich die Standortstärke des Ortszentrums (Mittelstraße) erneut. Die übrigen Standorte haben nur in besonderen Fällen eine vergleichbar relevante Versorgungsfunktion (z.B. Gewerbegebiet Schermbeck erwartungsgemäß im Bereich Baumarktsortiment i.e.S. und Pflanzen/Gartenbedarf).

Einzugsgebiet

Der Einzugsbereich einer Kommune kann wichtige Informationen über seinen zentralen Verflechtungsbereich bereithalten. Es kann abgelesen werden wie sich die räumlichen Interaktionen auf dem Versorgungssektor zwischen den betreffenden Kommunen darstellen und wie weit die Strahlkraft der Kommune über die Stadtgrenzen hinaus reicht.

Folgende Abbildungen veranschaulichen den Einzugsbereich Schermbecks anhand der Umsatzherkünfte. Durch die Erfassung der Umsatzherkünfte durch die befragten Einzelhändler können Rückschlüsse auf die Einzugsgebiete gezogen werden¹⁸.

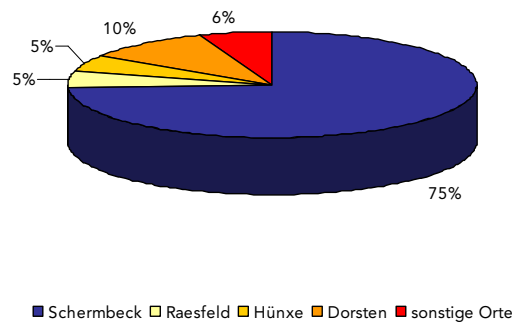
Abbildung 16: Umsatzherkunft - gesamt



Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2007, eigene Darstellung; n = 32

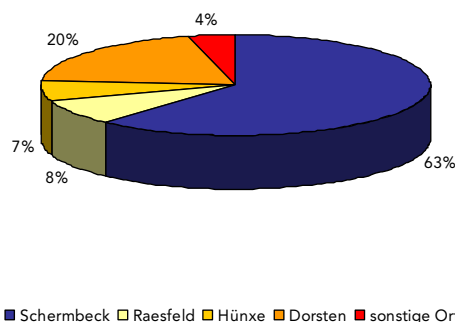
Das Kerneinzugsgebiet Schermbecks besteht aus dem Gemeindegebiet selbst (71 %), wobei es sich hier um einen niedrigen Wert bezogen auf ein Grundzentrum handelt. Das sonstige Einzugsgebiet erstreckt sich erwartungsgemäß auf die Nachbargemeinden Dorsten (13 %), Raesfeld (6 %) und Hünxe (5 %). Mit den sonstigen Orten (5 %) kommen folglich knapp 30 % der Kunden Schermbecks von außerhalb.

¹⁸ Bei den Werten zur Umsatzherkunft handelt es sich um nicht gewichtete Werte.

Abbildung 17: Umsatzherkunft - Ortszentrum

Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2007, eigene Darstellung; n = 22; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Die Umsatzherkunft der Einzelhandelsbetriebe im Ortszentrum konzentriert sich stärker auf das Gemeindegebiet. Rund Dreiviertel des Umsatzes im Ortsteil stammt aus Schermbeck selbst. Rund 25 % des Umsatzes stammt aus dem Umland.

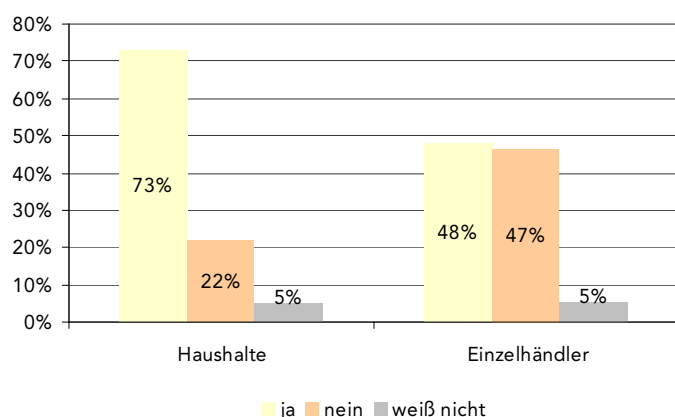
Abbildung 18: Umsatzherkunft - sonstige Standorte

Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2007, eigene Darstellung; n = 10; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Die Umsatzherkunft ist, abgelesen an den Angaben zur Umsatzherkunft durch die Einzelhändler, bei den sonstigen Einzelhandelsstandorten in Schermbeck mit rd. 63 % etwas geringfügiger auf die Schermbecker Bevölkerung ausgerichtet als im Ortszentrum. Die sonstigen Standorte in Schermbeck können demnach mehr Kunden aus den umgebenden Gemeinden anziehen als das Ortszentrum und verfügen daher über ein größeres Einzugsgebiet. Ein Fünftel der Umsatzherkünfte rekrutiert sich aus Dorsten. Die übrigen Prozentanteile entfallen auf die Nachbarkommunen Raesfeld, Hünxe und sonstige Orte.

Standortbewertungen aus Sicht der Kunden

Um das Gesamtbild der Einzelhandelsstruktur überschaubar abzurunden, wurden in der Einzelhändler- und Haushaltsbefragung Abfragen zur Standortzufriedenheit durchgeführt. Diese beziehen sich in der nachfolgenden Übersicht sowohl auf subjektiv wahrgenommene Angebotslücken als auch auf die Zufriedenheit mit weiteren Ausstattungsmerkmalen.

Abbildung 19: Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie beim Einkauf in Schermbeck vermissen?"

Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 08/2007; Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2007; eigene Analyse; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Während die Einzelhändler die Angebotsstruktur zweigeteilt beurteilen, vermisst die überwiegende Anzahl der Haushalte Angebote oder Artikel. Welche Angebote im Detail vermisst werden, illustriert die nachstehende Übersicht.

Tabelle 5: „Welche Artikel oder Angebote vermissen Sie in Schermbeck?“

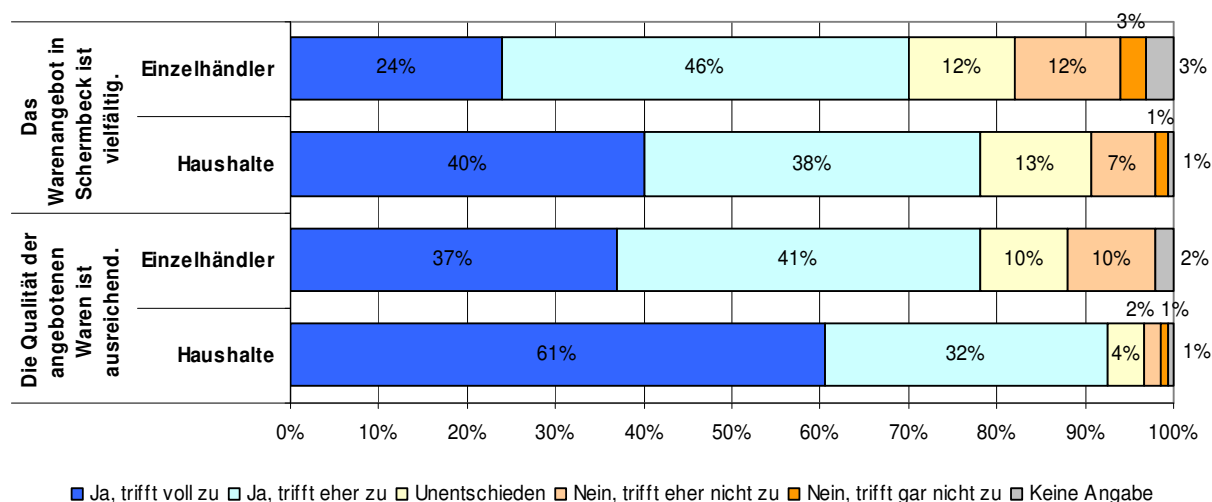
Vermisste Angebote	Haushalte		Einzelhändler	
	Nennungen	%	Nennungen	%
Bekleidung, Wäsche	42	42	28	47
Nahrungs- und Genussmittel	11	11	7	12
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	9	9	6	12
Unterhaltungselektronik, Bild-/ Tonträger, PC, Telekommunikation	9	9	4	7
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	6	6	-	-
Bettwaren, Haus-/ Tisch-/ Bettwäsche	4	4	2	3
Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik	3	3	-	-
Möbel	3	3	-	-
Teppiche, Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz	2	2	-	-
Sportartikel, Fahrräder, Camping	2	2	2	3
Dienstleistungen	3	3	5	8
Sonstiges	6	6	6	10
Gesamt	100	100	60	100

Quellen: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 08/2007: eigene Analyse, Abweichungen ergeben sich aus Rundungen, Mehrfachnennungen möglich, (Anzahl Nennungen) n = 100; Einzelhändlerbefragung 08/2007: eigene Analyse, Abweichungen ergeben sich aus Rundungen, Mehrfachnennungen möglich, (Anzahl Nennungen) n = 60

Die Sortimentsgruppe Bekleidung, Wäsche stellt in der Mehrzahl kleiner und mittlerer Städte erfahrungsgemäß stets die größte Gruppe vermisster Sortimente bei den Kunden dar. Rund 47 % der Einzelhändler in Schermbeck sind ebenfalls dieser Ansicht.

Die nächsten Abbildungen stellen dar, wie die Einzelhändler und die Haushalte das Ortszentrum hinsichtlich einzelhandelsrelevanter Aspekte beurteilen.

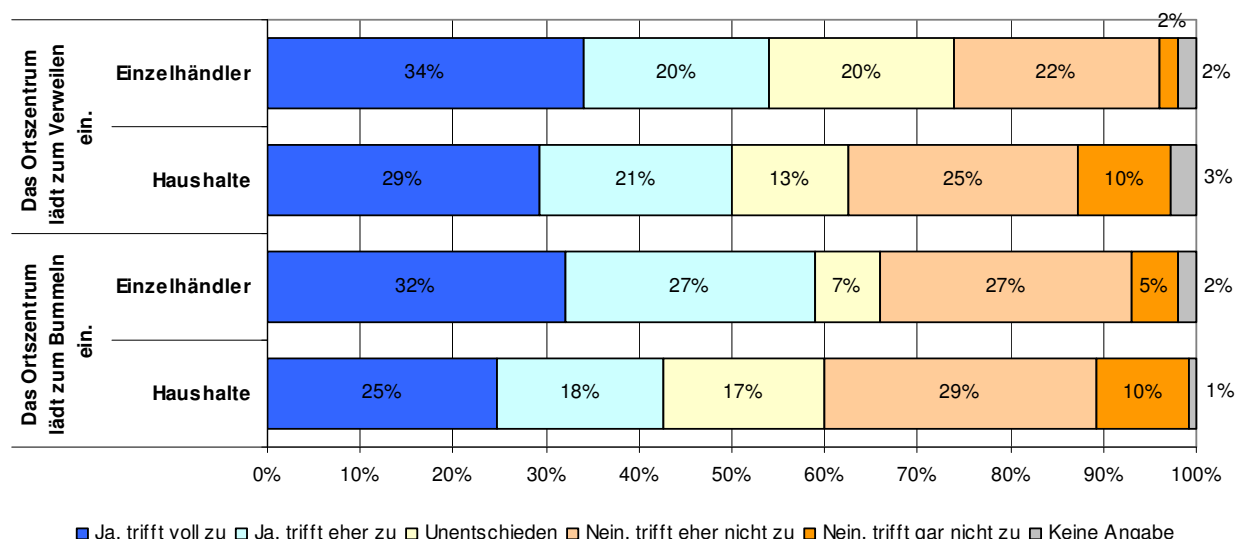
Abbildung 20: Zufriedenheit mit Vielfalt und Qualität der Waren im Ortszentrum



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 08/2007, n = 150; Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2007, n=41; eigene Analyse; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Die Haushalte und Einzelhändler sind mit der Vielfältigkeit und der Qualität des Warenangebotes überwiegend zufrieden (vgl. Abbildung 20). Rund 70 % der Einzelhändler und 78 % der Haushalte stimmen der Aussage, das Warenangebot des Ortszentrums sei vielfältig, „voll“ und „eher“ zu. Bei der Qualität des Warenangebots sind es sogar 78 % der Einzelhändler bzw. 93 % der Haushalte, die „voll“ und „eher“ zustimmen.

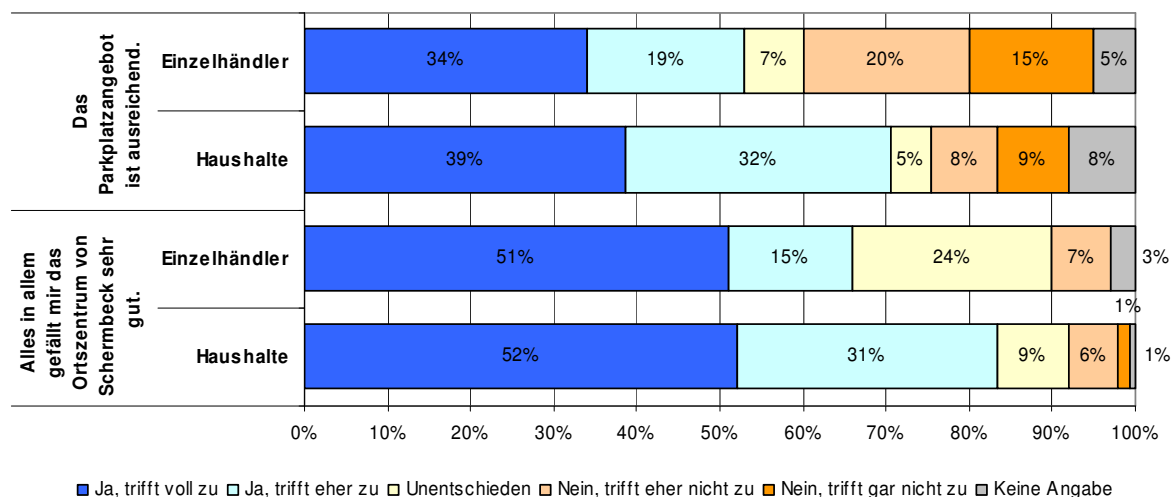
Abbildung 21: Verweil- und Bummelattraktivität des Ortszentrums



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 08/2007, n=150; Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2007, n = 41; eigene Analyse; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Viele Einzelhändler und Haushalte sind mit der Bummel- und Verweilattraktivität nicht zufrieden. Der Anteil der Händler und Haushalte, die mit „Nein, trifft nicht zu“ und „Nein, trifft gar nicht zu“ antworten, beträgt zwischen 24 % bis 39 %.

Abbildung 22: Parkplatzangebot und Gesamtzufriedenheit des Schermbecker Ortszentrums

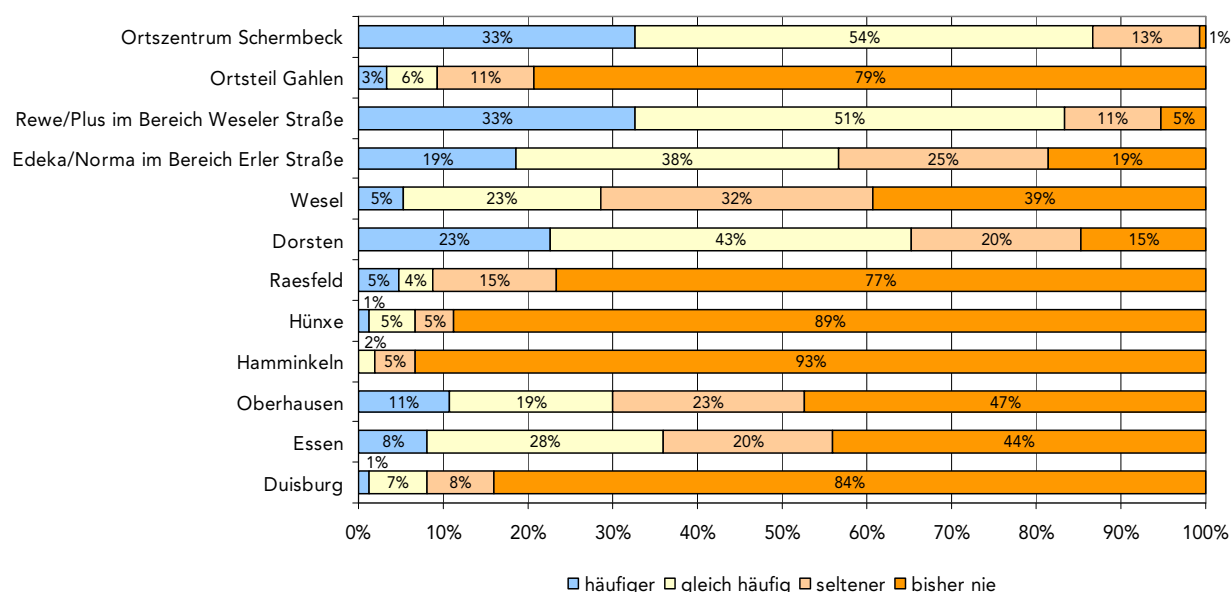


Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 08/2007, n = 150; Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2007, n = 41; eigene Analyse; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Wie in Abbildung 21 ähneln sich die Aussagen der Einzelhändler und Haushalte in der Tendenz. Die befragten Personenhaushalte stimmen zu 71 % der Aussage die Parkplatzsituation sei ausreichend, „voll“ und „eher“ zu. Die Einzelhändler beurteilen die Parkplatzsituation etwas kritischer und stimmen zu 53 % zu.

Bei der Frage zur Gesamtzufriedenheit mit dem Schermbecker Ortszentrum kristallisiert sich auf beiden Seiten erneut ein Konsens darüber heraus, dass das Ortszentrum zu gefallen weiß.

Die Zufriedenheit aus Sicht der Kunden spiegelt sich ferner in der Veränderung der Besuchshäufigkeit des Ortszentrums in den letzten Jahren wider:

Abbildung 23: Besuchshäufigkeit

Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 08/2007, n = 150; eigene Analyse; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen; „Kaufen Sie im Vergleich zu den letzten drei Jahren heute jeweils häufiger, gleich häufig oder seltener an den folgenden Standorten ein?“

Das Ortszentrum Schermbeck kann, bezogen auf die Schermbecker Bevölkerung, im Saldo ein gestiegenes Besuchsaufkommen hinsichtlich der letzten drei Jahre vorweisen (+ 20 %). Der Einzelhandelsstandort an der Weseler Straße wird ebenfalls häufiger für einen Einkauf aufgesucht. 33 % der Befragten kommen heute häufiger, im Gegensatz zu 11 %, die heute weniger an diesem Standort einkaufen. Die Betriebe an der Erler Straße haben rückblickend etwas an Attraktivität verloren und der Ortsteil Gahlen wird generell kaum als Einkaufsstandort von den befragten Haushalten wahrgenommen. Dennoch hat die Besuchshäufigkeit bezogen auf alle Einzelhandelsstandorte in Schermbeck insgesamt zugenommen. Auch Dorsten hat in den letzten drei Jahren an Attraktivität gewonnen. Die sonstigen Nachbargemeinden und Städte in der Umgebung Schermbecks können in der Tendenz zwar keinen besonders starken Anstieg von Besuchern aus Schermbeck verzeichnen, gleichwohl werden sie (z.B. Wesel, Oberhausen, Essen) von mindestens jeweils einem Viertel der Schermbecker häufiger bzw. gleich häufig besucht. Die kontinuierliche und stabile Besuchshäufigkeit in andere Städte in der Region führt zu nicht unwesentlichen Kaufkraftabflüssen (vgl. Abbildung 15).

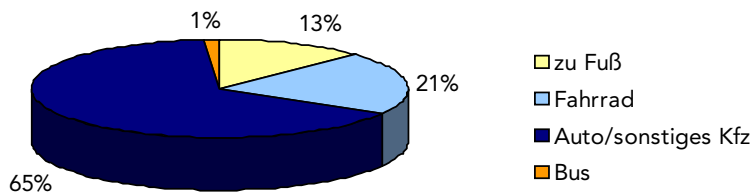
Verkehrsmittelwahl

Die Erfassung der Verkehrsmittelwahl liefert Rückschlüsse auf das Verkehrsverhalten der Schermbecker Bevölkerung. Besonders vor dem Hintergrund einer unbefriedigenden verkehrlichen Situation im Hauptgeschäftsbereich sind die Ergebnisse von hoher Relevanz¹⁹.

¹⁹ Das Planungsbüro plan lokal untersucht hierzu im Rahmen der Gemeindentwicklungsplanung die Verkehrssituation in Schermbeck und liefert Lösungsvorschläge (vgl. plan-lokal GbR 2008, Fortschreibung der Gemeindentwicklungsplanung (Entwurf), Kap. 1.1. ff (Konzepte zur Verkehrsentwicklung)).

Folgend sind die Anteile der genutzten Verkehrsmittel beim Versorgungseinkauf dargestellt. Die Verkehrsmittelwahl zum Versorgungseinkauf (NuG, Drogerie) wird näher betrachtet, weil die Deckung mit Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs erfahrungsgemäß am häufigsten stattfindet und im Ortszentrum ein hoher Anteil an Produkten dieses Bedarfsbereichs bereitgestellt wird.

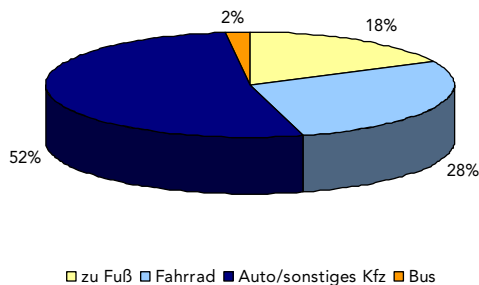
Abbildung 24: Verkehrsmittelwahl zum Einkauf (NuG, Drogerie) – gesamt



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 08/2007; n = 150; „Welches Verkehrsmittel nutzen Sie in der Regel für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren -gesamt?“

Das Diagramm verdeutlicht, dass der überwiegende Anteil (65 %) der Schermbecker Bevölkerung den Pkw zum Versorgungseinkauf) nutzt. Weitaus weniger Befragte erledigen ihre Einkäufe mit dem Rad (21 %) oder zu Fuß (13 %).

Abbildung 25: Verkehrsmittelwahl zum Einkauf (NuG, Drogerie) – Ortsteile Schermbeck und Altschermbeck

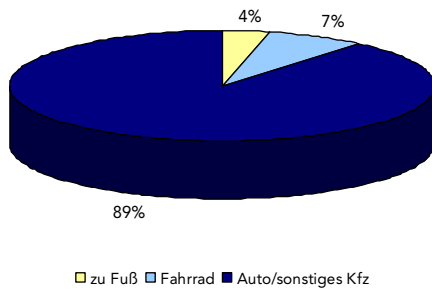


Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 08/2007; n = 96; „Welches Verkehrsmittel nutzen Sie in der Regel für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren?“ – Ortsteile Schermbeck/Altschermbeck

Vorstehende Abbildung verdeutlicht, dass jeder zweite Kunde (52 %), der sich aus den Ortsteilen Schermbeck und Altschermbeck rekrutiert, mit dem Pkw Versorgungseinkäufe erledigt. Allerdings tätigen immerhin 28 % der Befragten ihre Einkäufe mit dem Rad und 18 % gehen zu Fuß.

Erwartungsgemäß hoch ist die Anzahl der Bewohner in den sonstigen Ortsteilen, die auf den Pkw beim Versorgungseinkauf zurückgreifen (89 %). Die teilweise weiten Distanzen zu den Versorgungsstandorten erklären dieses Ergebnis. Niemand nutzt den ÖPNV für den Versorgungseinkauf.

Abbildung 26: Verkehrsmittelwahl zum Einkauf (NuG, Drogerie) - sonstige Ortsteile



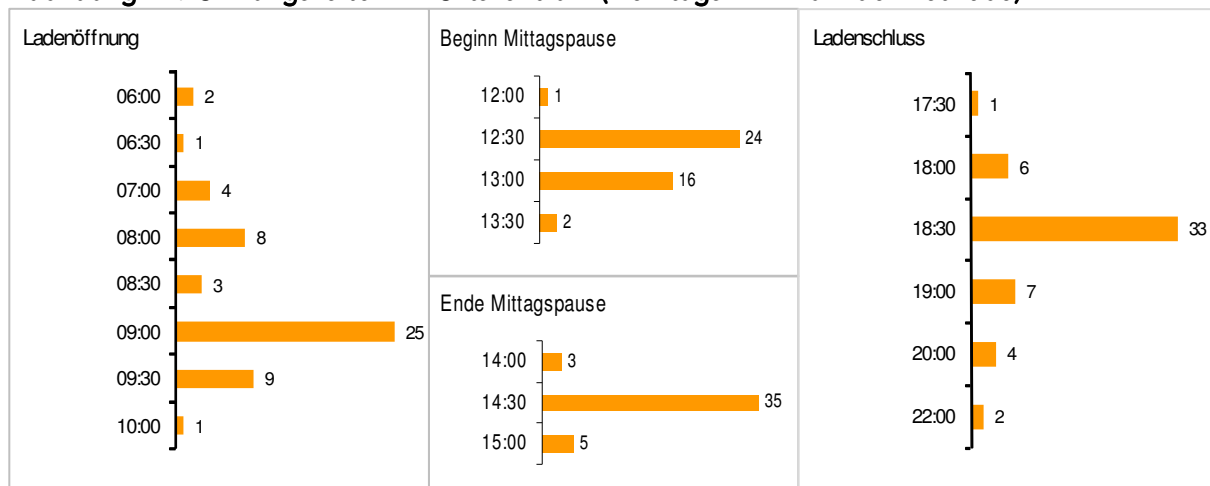
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 08/2007; n = 54; „Welches Verkehrsmittel nutzen Sie in der Regel für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren?“ – sonstige Ortsteile

Alles in allem tragen die Bewohner Schermbecks, ob sie nun kurze oder weite Wege zur tagtäglichen Grundversorgung überwinden müssen zur Verkehrssituation bei, die besonders die Mittelstraße stark belastet²⁰.

Öffnungszeiten

Die Öffnungszeitenstruktur eines Ortszentrums spiegelt zunächst den Zeitraum wieder, in dem der Kunde Waren erwerben kann. Hieraus kann einerseits das Maß des Kundenservices und andererseits auch die Abstimmung der Händler hinsichtlich dieses Aspektes untereinander, abgelesen werden. Eine Optimierung der Einheitlichkeit und somit auch Transparenz für den Kunden kann zu einer Attraktivierung des Ortszentrums beitragen. Die Öffnungszeiten im Schermbecker Ortszentrum gestalten sich folgendermaßen:

Abbildung 27: Öffnungszeiten im Ortszentrum (werktags in Anzahl der Betriebe)



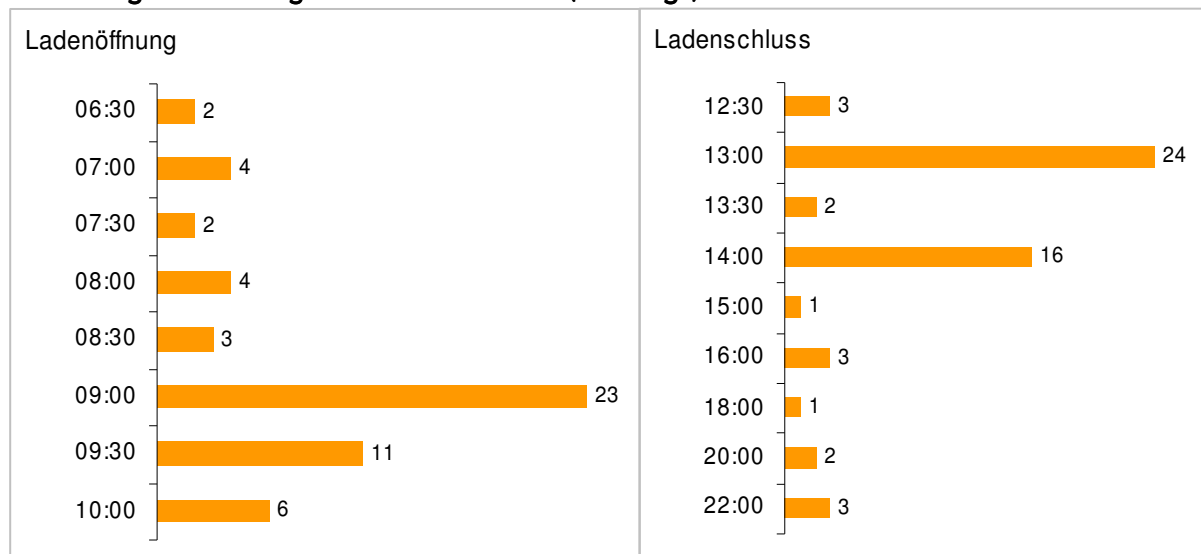
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt+Handel 08/2007

²⁰ Vgl. plan-lokal GbR 2008, Fortschreibung der Gemeindeentwicklungsplanung (Entwurf), Kap. 1.1 ff (Bestandsanalyse).

Nahezu alle Geschäfte im Ortszentrum Schermbecks öffnen werktags vor zehn Uhr bzw. um halb zehn ihre Pforten. 18 Betriebe öffnen sogar schon vor halb neun bzw. um halb neun Uhr morgens. Die obigen Abbildungen verdeutlichen eine weite Streuung bei den Mittagszeiten der Einzelhandelsbetriebe im Ortszentrum Schermbecks, die aus Kundensicht unattraktiv erscheint. Eine transparentere Gestaltung wäre vorteilhaft. Auch bei den Ladenschlusszeiten bestehen Unterschiede, wobei die meisten Geschäfte im Ortszentrum von Schermbeck zwischen 18 Uhr und 19 Uhr schließen (46).

An Samstagen ergibt sich bezüglich der Öffnungszeiten folgendes Bild:

Abbildung 28: Öffnungszeiten Ortszentrum (samstags)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt+Handel 08/2007

Es wird deutlich, dass sich an Samstagen die Öffnungszeiten noch uneinheitlicher darstellen als an Werktagen. Dies betrifft die Öffnungen und in besonderem Maße die Schließzeiten der Einzelhandelsbetriebe im Ortszentrum Schermbecks. Die Einzelhandelsbetriebe schließen nicht gleichzeitig. Auch die Kernöffnungszeiten differieren.

Zusammengefasst kann gesagt werden, dass sich die Öffnungszeitenstruktur in Schermbeck als zu uneinheitlich darstellt und sich negativ auf die Attraktivität auswirken kann. Neben den Kernöffnungszeiten variieren besonders die Ladenschließungen an Samstagen der Einzelhandelsbetriebe. Die Kommunikation dieser Ergebnisse an die Einzelhändler ist wünschenswert.

Die nachstehenden Abbildungen verdeutlichen beispielhaft die räumliche Öffnungszeitenstruktur an einem Werktag (morgens) im Hauptsiedlungskern von Schermbeck.

Abbildung 29: Öffnungszeiten im Ortszentrum 8:15 Uhr, 9:15 Uhr und 10:15 Uhr (Werktag)

a) geöffnet ab 8:15 Uhr



b) geöffnet ab 9:15 Uhr



c) geöffnet ab 10:15 Uhr



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt+Handel 08/2007; Kartengrundlage: Gemeinde Schermbeck

Es ist deutlich zu erkennen, dass die meisten Geschäfte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs früher als im Ortszentrum öffnen. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um größere Betriebe wie Lebensmittelanbieter (z.B. Aldi, Plus), die hauptsächlich nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Die kleineren Ladeneinheiten mit zentrenprägenden Sortimenten wie Bekleidung, Schuhe/Lederwaren oder Hausrat im Ortszentrum, bleiben hingegen um 8.15 Uhr noch weitgehend geschlossen. Eine Stunde später (9.15 Uhr) haben, bis auf einige Ausnahmen in der Mittelstraße, fast alle Geschäfte im engeren Siedlungskern Schermbecks geöffnet. Um 10.15 Uhr öffnen auch im Ortszentrum von Schermbeck so gut wie alle Geschäfte. Es lässt sich resümieren, dass aus der räumlichen Perspektive ein relativ homogenes morgendliches Öffnungszeitenmuster einerseits für das Ortszentrum und andererseits für die Betriebe außerhalb dessen besteht. Dem Kunden wird gesamtstädtisch somit immerhin eine räumliche Orientierung hinsichtlich der morgendlichen Öffnungszeiten an Werktagen offeriert. Dennoch gestaltet sich die Öffnungszeitenstruktur in der Gesamtbetrachtung als zu uneinheitlich (s.o.). Neben der Kommunikation dieser Ergebnisse sollten Kernöffnungszeiten definiert werden.

Zwischenfazit Nachfrageseite

Die Kaufkrafteigenbindungsquoten im kurzfristigen Bedarfsbereich und bei einigen Sortimentsgruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs sind hoch. Kaufkraftabflüsse können überwiegend in den mittel- bis langfristig nachgefragten Warengruppen verzeichnet werden, die jedoch vor dem Hintergrund der starken regionalen Wettbewerbsstruktur teilweise zu erwarten sind.

Das Einzugsgebiet Schermbecks generiert sich immerhin zu fast 30 % aus ortsfremden Kunden, trotz des vergleichsweise kleinen Verflechtungsbereichs.

Übereinstimmender Meinung sind die Schermbecker Bürger als auch die Einzelhändler über die prekäre Verkehrssituation im Ortszentrum. Hier wird dringend Handlungsbedarf gefordert. Nichtsdestotrotz bleibt die Besuchshäufigkeit hiervon unberücksichtigt. Das Ortszentrum und die weiteren Einzelhandelsstandorte in Schermbeck werden überwiegend häufiger besucht, also noch vor drei Jahren.

Alles in allem sind die Einzelhändler und Kunden mit dem Schermbecker Ortszentrum überwiegend zufrieden.

4.3 Umsatzermittlung und Zentralität

Die warengruppenspezifische Gliederung der Kaufkraftdaten nach BBE (vgl. Abbildung 15) zeigen einen deutlichen Schwerpunkt der Kaufkraft im kurzfristigen Bedarfsbereich, während nennenswerte einzelhandelsrelevante Kaufkraft zusätzlich auch für das Baumarktsortiment i.e.S., Pflanzen/Gartenbedarf sowie für Bekleidung vorhanden ist.

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze im Schermbecker Einzelhandel fußt auf allgemeinen und räumlich (für Schermbeck) spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu

Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur (Fachbücher, Zeitschriften, Zeitungen) laufend aktualisiert. Bezogen auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich – unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Schermbeck und dem Einzugsbereich) eine erste Datenübersicht des Umsatzes im Schermbecker Einzelhandel

- durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebes (Ortszentrum [Haupt-, Neben-, Ergänzungslage], Gewerbegebiet, Streulage etc.)
- als abschließender Faktor werden die im Rahmen der Einzelhändlerbefragung gewonnenen Erkenntnisse zu Betriebsumsätzen als primärstatistisch belastbare Datengrundlage zur Feinjustierung bei der Umsatzschätzung für Schermbeck eingestellt, so dass Rückschlüsse auf Einzelbetriebe daher ausgeschlossen bleiben.

Insgesamt ergibt sich für die Gemeinde Schermbeck für das Jahr 2007 demnach ein jährlicher Umsatz im Einzelhandel von rd. 56,4 Mio. €. Die sortimentsgruppengenaue Betrachtung ergibt folgendes Bild:

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft und geschätzter Umsatz im Einzelhandel für das Jahr 2007/Zentralität in Schermbeck nach Sortimentsgruppen

Warengruppe	Kaufkraft	Umsatz	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	24,7	23,3	95 %
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	4,1	3,8	92 %
Blumen, zoologischer Bedarf	1,1	1,0	89 %
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	2,8	2,1	73 %
kurzfristiger Bedarf	32,7	30,2	92 %
Bekleidung	6,7	4,2	63 %
Schuhe/ Lederwaren	1,5	0,6	37 %
Pflanzen/ Gartenbedarf	1,1	1,5	134 %
Baumarktsortiment i.e.S.	6,6	6,9	105 %
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	1,1	1,4	126 %
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	1,4	0,9	66 %
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1,2	1,2	99 %
mittelfristiger Bedarf	19,6	16,7	85 %
Medizinische & orthopädische Artikel/ Optik	1,0	0,8	82 %
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	0,9	0,7	75 %
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	0,8	0,4	49 %
Möbel	4,1	4,1	99 %
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1,8	1,4	77 %
Medien	5,2	1,4	26 %
Uhren/ Schmuck	0,7	0,4	59 %
Sonstiges	0,7	0,3	43 %
langfristiger Bedarf	15,4	9,6	62 %
Gesamt	67,7	56,4	83 %

Quelle: BBE 2006 sowie eigene Berechnungen, Werte für einzelhandelsrelevante Kaufkraft und Umsatz in Mio. €

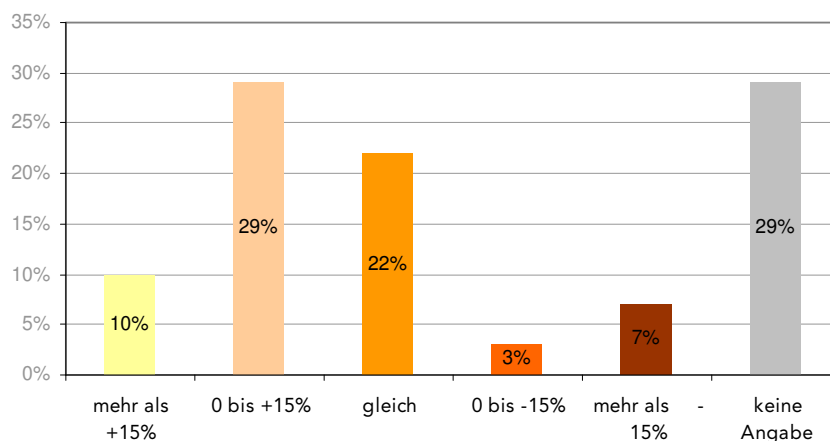
Gemessen an den getätigten Umsätzen erzielten Waren aus der kurzfristigen Bedarfsgruppe die höchsten Umsätze (30,2 Mio. €). Die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel ist hier ausschlaggebend (rd. 23,3 Mio. €). Weit dahinter liegen die Sortimentsgruppen Baumarktsortiment i.e.S. mit 6,9 Mio. €, Bekleidung mit 4,2 Mio. €, Möbel mit 4,1 Mio. € und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken mit 3,8 Mio. € Umsatz.

Die Ausstrahlung des Schermbecker Einzelhandels wird durch die Zentralitätskennziffer abgebildet. Die Zentralität ist der Quotient aus Einzelhandelsumsatz und des in der Kommune vorhandenen Kaufkraftvolumens. Abweichungen von dem Wert 100 % (Umsatz = Kaufkraft) sind ein Indiz für eine überdurchschnittliche bzw. unterdurchschnittliche Attraktivität des Einzelhandelsstandorts.

Insgesamt lässt sich für Schermbeck eine gesamtstädtische einzelhandelsbezogene Zentralität von 83 % ermitteln.

Ergänzend wurde in der Einzelhändlerbefragung auch die Umsatzentwicklung evaluiert. Es zeigt sich eine im Saldo positive Umsatzentwicklung. Rund 40 % der befragten Einzelhändler erwirtschaften mehr Umsatz als noch vor drei Jahren.

Abbildung 30: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren



Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2007; eigene Darstellung; n = 41;

4.4 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur

In der städtebaulichen Analyse werden die gemeindlich relevanten Einzelhandelsstandorte hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien bewertet und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in Schermbeck einbezogen. Wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Analyse ist die nähere Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Schermbeck - also insbesondere des Ortszentrums - bezogen auf den vorhandenen Bestand. Zuvor werden die aktuellen planungsrechtlichen Rahmenvorgaben und die erforderlichen Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche in einem Exkurs dargestellt. Im Zielkonzept wird neben der bestandsbasierten Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche zusätzlich die Zielperspektive für besondere Standorte berücksichtigt (vgl. Kapitel 5.4).

4.4.1 Exkurs: Zentrale Versorgungsbereiche - Planungsrechtliche Einordnung und Abgrenzungskriterien

Die Innenstädte und deren Nebenzentren sind, sofern sie die Merkmale von sog. zentralen Versorgungsbereichen aufweisen, städtebaurechtlich ein Schutzgut im Sinne der BauNVO und des BauGB²¹. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen, der Novelle des LEPro NRW und der aktuellen Rechtsprechung ergeben.

Neue Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

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

Einerseits zeichnet sich hierdurch ein erheblicher Bedeutungszuwachs des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche im Bundesrecht ab. Andererseits waren viele mit diesen Rechtsnormen verbundene – insbesondere unbestimmte – Rechtsbegriffe noch durch Auslegungsunsicherheiten in der Praxis und der täglichen Anwendung geprägt²², die erst im Laufe der letzten Monate durch die ersten relevanten Urteile thematisiert und damit in Teilen deutlich konkretisiert wurden²³.

Des Weiteren hat die Landesregierung des Landes NRW den Begriff der zentralen Versorgungsbereiche bei der Novellierung der landesplanerischen Zielvorgaben aufgegriffen²⁴. Demnach sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe in NRW künftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein, sofern es sich um ein Vorhaben mit zentrenrelevantem (Kern-)Sortiment handelt. Zu den zentralen Versorgungsbereichen sollen neben den Ortszentren auch die Neben- und Nahversorgungszentren zählen. Diese sind durch die Kommune selbst festzulegen.

²¹ Vgl. § 2 Abs. 2, § 9 Abs. 2a und § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO.

²² Vgl. Stadt + Handel 2005/2006 Newsletter #1 und #2.

²³ Z.B. OVG Lüneburg, Urteil 1 ME 172/05 vom 30.11.2005; OVG Münster, Urteil 7 A 964/05 vom 11.12.2006; VG Gelsenkirchen, Urteil 10 K 6950/04 vom 03.05.2006.

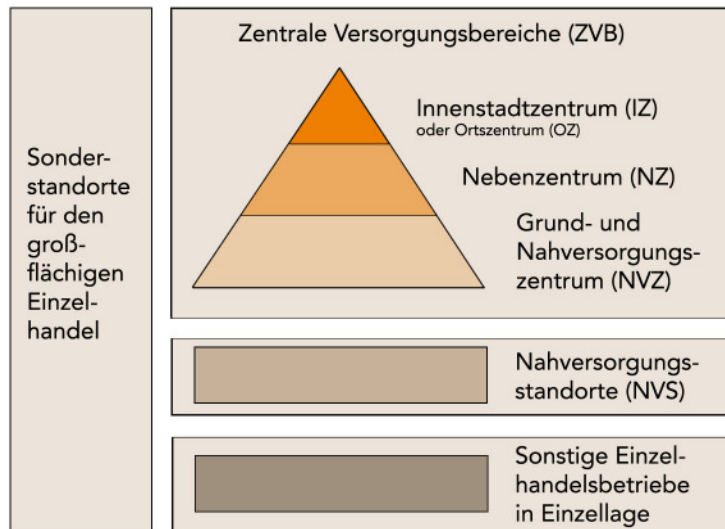
²⁴ Vgl. § 24a Abs. 1 LEPro NRW.

Kurzübersicht über die Festlegungskriterien

Aus den zuvor dargelegten neuen Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung kann für die planerische Praxis folgendes festgehalten werden:

Ein hierarchisch abgestuftes System der zentralen Versorgungsbereiche einer Stadt kann – angereichert um bedeutende Standorte, die den Ansprüchen eines zentralen Versorgungsbereichs nicht entsprechen – wie in der nachstehenden Abbildung dargestellt, folgende Hierarchiestufen umfassen:

Abbildung 31: Das hierarchisch abgestufte System der zentralen Versorgungsbereiche



Quelle: eigene Darstellung

Zur Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche können folgende Festlegungskriterien herangezogen werden:

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu den zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen planungsrechtlich nicht bindenden städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben können²⁵.

In der städtebaulich-funktionalen Analyse werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes
- Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur
- städtebauliche Dichte sowie stadthistorische Aspekte

²⁵ Vgl. Deutscher Bundestag 2004: Begründung zum EAG Bau, S. 54.

- Lage innerhalb des Siedlungsgebietes
- die verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, die verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen für das Zentrum wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen sowie
- Gestaltung und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Bereiche²⁶

Darüber hinaus reichende fachgutachterliche Kriterien umfassen u.a. die Stärken und Schwächen der jeweiligen Einkaufsstandorte. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche werden Leerstände von Ladenlokalen ebenfalls erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.

Des Weiteren fließt zur Erstellung der künftigen Zentrenstruktur eine Ziel- und Entwicklungsperspektive mit ein, die sich aus den absatzwirtschaftlichen und räumlichen Entwicklungsleitlinien ergibt. Eine sinnvolle und notwendige Begrenzung der sich aus der Zielperspektive ergebenden Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche allerdings stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen stehen und deren Entwicklungsoptionen nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden können.

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche (hier: das Ortszentrum) können in nähere innere Lagekategorien unterteilt werden, um die Zielgenauigkeit der Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts zu erhöhen (vgl. folgende Abbildung, Kap. 5.4).

Abbildung 32: Schema einer inneren Differenzierung von Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs



Quelle: eigene Darstellung

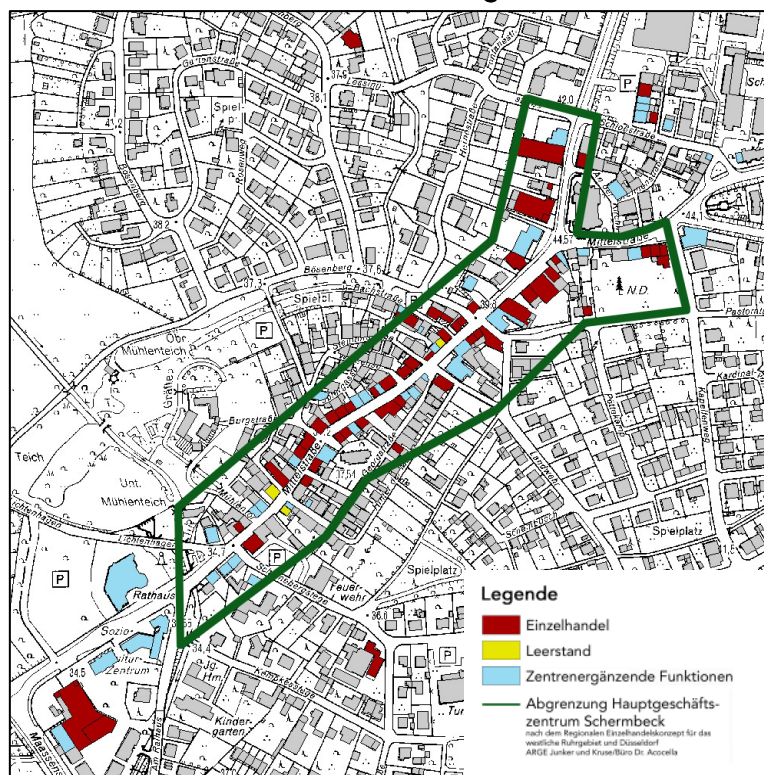
²⁶ Vgl. Deutscher Bundestag 2004: Begründung zum EAG Bau, S. 54 und § 24 a Abs. 1 LEPro NRW.

Wie bereits zuvor angedeutet kommt dem Schutz der zentralen Innenstadtbereiche städtebaurechtlich und auch aus Gründen der Stadtentwicklungsziele eine hohe Bedeutung zu. Der im Weiteren räumlich abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Schermbeck bildet die notwendige Grundlage zur Bestimmung zentrenrelevanter Sortimente der Schermbecker Sortimentsliste.

4.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum

Zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum soll zunächst auf ein vorhandenes Planwerk zurückgegriffen werden. Das regionale Einzelhandelskonzept für das Westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (2004) enthält eine Abgrenzung des Hauptgeschäftsbereichs von Schermbeck. Dieser erstreckt sich vor allem entlang der Mittelstraße. Die südöstliche Grenze des Hauptgeschäftsbereichs stellt das Rathausgrundstück und die Straße Am Rathaus dar; im nördlichen Bereich sind dies zum einen die Lessingstraße und der Kapellenweg.

Abbildung 33: Abgrenzung Hauptgeschäftsbereich aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das Westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf 2004

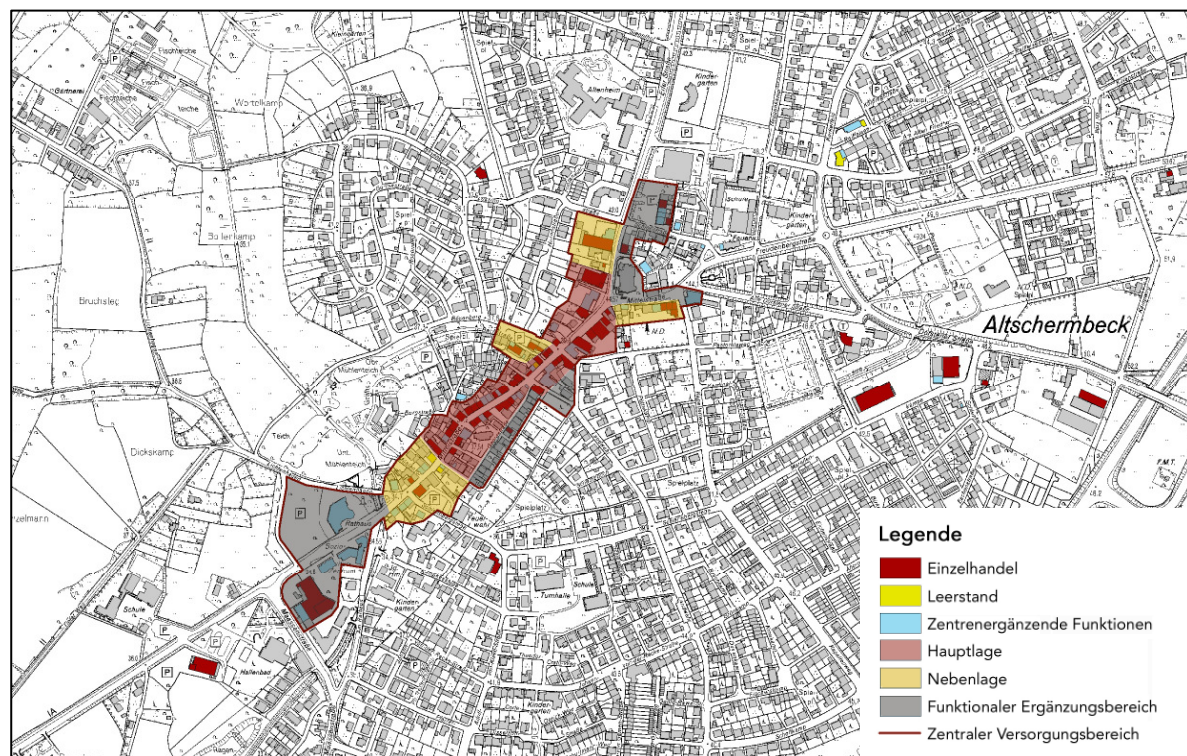


Quelle: Auszug aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das Westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf 2004, ARGE Junker und Kruse/Büro Dr. Acocella

Mittels der aktuellen Bestandsanalyse durch Stadt + Handel und den zuvor beschriebenen näheren und ergänzenden Definitionskriterien kann zunächst für das Schermbecker Ortszentrum eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs aus dem Bestand vorgenommen werden. Die folgende Abbildung veranschaulicht diese Abgrenzung als reine Bestandsabgrenzung. Neben der dargestellten äußeren Abgrenzung enthält die Abbildung eine innere Differenzierung des Ortszentrums aus Einzelhandelssicht. Entwicklungsempfehlungen werden im Kapitel 5 konkretisiert und thematisiert.

Das Ortszentrum als einziger zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Schermbeck umfasst im Wesentlichen die Einzelhandelsbetriebe an der Mittelstraße. Über die Hälfte der Schermbecker Einzelhandelsbetriebe befinden sich im Ortszentrum. Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße der Einzelhandelsbetriebe im Ortszentrum beträgt rd. 130 m², während sich gesamtstädtisch rd. 230 m² ergeben. Insgesamt entfallen auf den zentralen Versorgungsbereich 7.060 m² VKF. Das Ortszentrum Schermbeck verfügt darüber hinaus über rd. 37 Einrichtungen mit zentrenergänzenden Funktionen, worunter bspw. zahlreiche Gastronomiebetriebe, das Rathaus und Banken fallen. Eine detaillierte Beschreibung und Abgrenzung des Ortszentrums erfolgt im Weiteren anhand der inneren Struktur- und Lagedifferenzierungen.

Abbildung 34: Räumliche Konkretisierung zentraler Versorgungsbereich



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2007;
Kartengrundlage: Gemeinde Schermbeck

Hauptlage

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum bildet ein starker Besatz von Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen die Hauptlage aus, die aus dem mittleren Bereich der Mittelstraße gebildet wird und kurze Strecken der direkt angrenzenden Stichstraßen und Gassen umfasst. In der Hauptlage ist die Einzelhandelsdichte besonders hoch. In der nordwestlichen Hauptlage kann ein wichtiger Ankerbetrieb lokalisiert (Edeka) werden. Ebenso befinden sich im nördlichen Ortszentrum mehrere Betriebe mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (Edeka, Norma, Ihr Platz)

Abbildung 35: Hauptlage im Ortszentrum

Quelle: eigene Aufnahmen

Die Hauptlage entlang der Mittelstraße ist zwar nicht als Fußgängerzone konzipiert, jedoch verkehrsberuhigt angelegt. Die Mittelstraße ist besonders im Hauptlagenbereich deutlich vom Verkehr geprägt. Diese Prägung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) und ÖPNV, drückt sich unter anderem in einer schwierigen Querung der Straße für Passanten und in einer verminderten Aufenthaltsqualität aus. Auch die Befragung der Einzelhändler legte bereits offen, dass die verkehrliche Situation auf der Mittelstraße als problematisch angesehen wird (vgl. Kap. 4.1). Der öffentliche Raum innerhalb der Hauptlage ist ansprechend gestaltet.

Die Nebenlagen

Die Hauptlage wird ergänzt durch weitere Einzelhandelsangebote in den Nebenlagen, die eine deutlich geringere Handelsdichte aufweisen als die Hauptlage. Zu den Nebenlagen zählen: der Abschnitt der Mittelstraße zwischen Georgstraße bzw. Hogen Mai bis zur Gabelung Lichtenhagen/Mittelstraße; die Bachstraße bis einschließlich des anliegenden Parkplatzes, die linksseitigen Betriebe entlang der Gabelung der Mittelstraße bis zum Kapellenweg sowie das westlich der Erler Straße gelegene Areal angefangen am Edeka-Markt bis zur Lessingstraße.

Die Nebenlagen werden stärker als die Hauptlage durch weitere Funktionen geprägt, wie etwa Dienstleistungsfunktionen und Gastronomie oder etwa der Wohnfunktion. Der größte Betrieb in Nebenlage ist der Discounter Norma im Nordwesten des Ortszentrums.

Abbildung 36: Nebenlagen im Ortszentrum

Quelle: eigene Aufnahmen

Funktionaler Ergänzungsbereich

Die aus Einzelhandelssicht identifizierten Haupt- und Nebenlagen werden des Weiteren durch einen dritten Bereich ergänzt, der weniger durch Einzelhandelsnutzungen geprägt

ist, jedoch wesentlich zum Funktionieren des Zentrums als Ganzem beiträgt. Im funktionalen Ergänzungsbereich sind meist nicht einzelhandelsrelatierte Frequenzbringer (Volksbank Weseler Straße), ortsbildprägende Gebäude (St. Ludgerus Mittelstraße) und wichtige städtische Nutzungen (Rathaus Weseler Straße) oder relevante Stellplatzanlagen (z.B. Rathausparkplatz), die die Erreichbarkeit des Zentrums gewährleisten, verankert. Eine Ausnahme bildet der Rewe-Markt an der Weseler Straße im funktionalen Ergänzungsbereich. Trotz seiner Magnetfunktion innerhalb des Ortszentrums kann er nicht in die Haupt- oder Nebenlage eingeordnet werden: Er befindet sich in einer relativ weiten fußläufigen Distanz zur Haupt- und Nebenlage, darüber hinaus wird die Einzelhandelsnutzung durch das Rathausgelände und die weiteren infrastrukturellen Einrichtungen (Polizei, Bücherei) funktional und städtebaulich von der Nebenlage getrennt.

Auf Grund seiner hohen funktionalen Bedeutung kann dieser Ergänzungsbereich zusammen mit der Hauptlage und den Nebenlagen, als zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum definiert werden.

Abbildung 37: Funktionaler Ergänzungsbereich im Ortszentrum



Quelle: eigene Aufnahmen

Gemäß der Kriterien zur Herleitung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner räumlichen Abgrenzung werden Standortlagen mit einer zu großen fußläufigen Entfernung zur Hauptlage – in Verbindung mit städtebaulichen Barrieren – nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich gezählt. Hierunter fällt der Standort des Plus-Marktes an der Weseler Straße, der durch die Maassenstraße und das Hallenbad vom zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional getrennt wird und durch seine städtebaulich nicht integrierte Lage nicht mehr zum Ortszentrum gezählt werden kann. Dazu ist eine Entfernung von rd. 200 m zum zentralen Versorgungsbereich und keine einzige Einzelhandelsnutzung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich und dem Standort selbst ausschlaggebend für diese Einordnung.

Stärken des Ortszentrums

Eine besondere Stärke des Schermbecker Ortszentrums ist die Kompaktheit und Übersichtlichkeit des Hauptgeschäftsbereichs und die relativ hohe Anzahl an Einzelhandelbetrieben (55), gemessen an der Gesamtzahl (105) an Einzelhandelbetrieben in Schermbeck, die hier ansässig sind. Positiv ist auch anzumerken, dass das Ortszentrum generell keine Sortimentslücken aufweist, auch wenn einige Waren nur in kleinen Randsortimenten vorhanden sind.

Das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel kann die höchsten Verkaufsflächenanteile vorweisen und bietet damit die für ein Grundzentrum erforderlichen Frequenzerzeuger, die gleichzeitig Synergieeffekte für andere Betriebe auslösen.

Das Ortszentrum zeichnet sich durch eine bipolare Struktur mit Magneten sowohl im nördlichen (Edeka, Norma) als auch im südlichen Bereich (Rewe) aus.

Darüber hinaus ist das Angebot ergänzender Zentrenfunktionen (z.B. Rathaus, Bibliothek) zu erwähnen, das zur Aufenthaltsqualität im Zentrum beiträgt.

Die niedrige Leerstandsquote im Ortszentrum ist eine weitere Stärke.

Zu guter Letzt ist positiv hervorzuheben, dass das Schermbecker Ortszentrum, trotz des starken Wettbewerbsumfeldes, über eine stabile Besuchshäufigkeit verfügt (vgl. Kap. 4.2).

Schwächen des Ortszentrums

Schermbecks Ortszentrum verfügt über keine einzelhandelsbezogenen Rundläufe und bietet durch seinen linearen Aufbau wenig Abwechslung aus städtebaulicher Hinsicht.

Relevante Einzelhandelsbestände befinden sich in den nördlich und südlich gelegenen Nebenlagen bzw. Ergänzungsbereichen, allerdings sind hier die Entfernungen zur Hauptlage – gemessen an den sonstigen fußläufigen Wegezeiten im Ortszentrum – teilweise relativ groß (etwa die Entfernung zum Rewe-Markt an der Weseler Straße).

Ein besonders großes Manko des Schermbecker Ortskerns ist die Verkehrssituation auf der Mittelstraße und den zugehörigen Stichstraßen. Durch den regen Verkehr (MIV, ÖPNV, Radfahrer, Fußgänger) ist die Aufenthaltsqualität besonders in der Hauptlage gemindert.

Weitere zentrale Versorgungsbereiche existieren in Schermbeck nicht. Kein weiterer Standortbereich erfüllt die an einen zentralen Versorgungsbereich gestellten Anforderungen (vgl. Kap. 4.4.1)

4.4.3 Weitere gesamtstädtisch relevante Standortbereiche

Neben dem zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum sind im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts weitere Einzelhandelsstandorte von Bedeutung, sofern diese ein gewisses „Gewicht“ bzw. eine Bedeutung für die Nahversorgung oder als Ergänzungsstandort zum Zentrum aufweisen.

Tabelle 7: Weitere relevante Standorte in Schermbeck

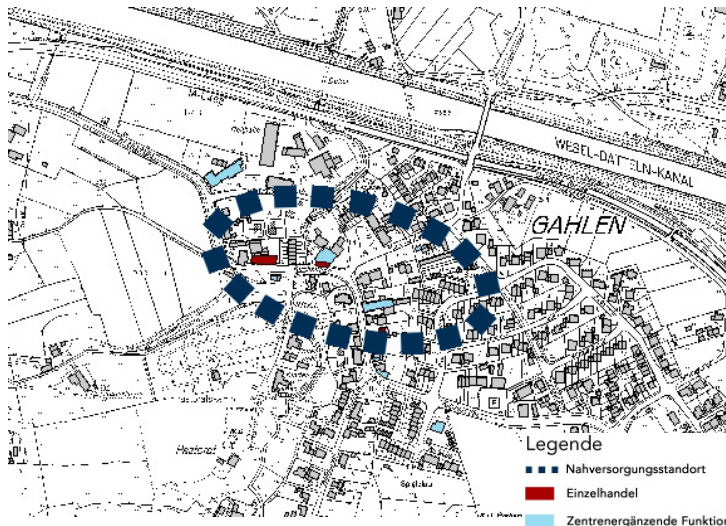
Standort	Kurzbeschreibung	nahversorgungs- relevante Angebote	sonstige zentrenrelevante Angebote	nicht zentrenrelevante Angebote
NVS Gahlen	Fünf Einzelhandelsbetriebe mit hauptsächlich kurzfristigem –und mittelfristigem Bedarf sowie mehrere Dienstleistungsbetriebe	X	X	/
Gewerbegebiet Schermbeck	Elf Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Schermbecks mit hauptsächlich mittelfristigen Bedarfsgütern	/	X	X
Dorstener Straße/ Marellenkämpfe	Fünf Einzelhandelsbetriebe, Schwerpunkt mittelfristiger Bedarf, Ergänzungsfunktion Nahversorgung (kurzfristiger Bedarf)	X	X	X

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2007

Bei den weiteren relevanten Standortbereichen in Schermbeck handelt es sich um zwei Ergänzungsstandorte in nicht integrierten Lagen und einen kleinen Nahversorgungsstandort im Ortsteil Gahlen. Die Ergänzungsstandorte Dorstener Straße/Marellenkämpfe und das Gewerbegebiet Schermbeck sind hauptsächlich auf Sortimentsgruppen des mittelfristiger Bedarfsbereichs ausgerichtet (jeweils über bzw. gleich 80 %). Der Standort Dorstener Straße/Marellenkämpfe verfügt parallel über nahversorgungsrelevante Angebote, während der Standort Gewerbegebiet ferner langfristige Bedarfsgüter anbietet. Der Nahversorgungsstandort Gahlen verfügt hauptsächlich über kurzfristige und mittelfristige Bedarfsgüter. Im Folgenden werden die Standorte näher beleuchtet:

Nahversorgungsstandort Gahlen

Der Nahversorgungsstandort Gahlen liegt im Ortsteil Gahlen entlang der Kirchstraße. Er ist rd. drei Kilometer vom Ortszentrum Schermbecks entfernt.

Abbildung 38: Nahversorgungsstandort Gahlen

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Gemeinde Schermbeck; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2008

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Der Nahversorgungsstandort Gahlen bettet sich nördlich, östlich und süd-östlich in die Wohnbebauung ein. Westlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzungen an. Prägend für den Ortsteil Gahlen ist der in nördlicher Richtung liegende Wesel-Datteln-Kanal, der eine städtebauliche Barriere zu den Ortsteilen Altschermbeck und Schermbeck darstellt. Der Nahversorgungsstandort setzt sich aus einer überschaubaren Anzahl von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben zusammen, die entlang der Kirchstraße angeordnet sind.

Die verkehrsinfrastrukturelle Anbindung des Nahversorgungsstandorts Gahlen kann als gut bezeichnet werden. Aus Richtung Ortszentrum ist der Nahversorgungsstandort mit dem Pkw über die Maassenstraße und Kirchstraße schnell zu erreichen. Die Autobahnanschlussstelle Schermbeck (Richtung Ruhrgebiet und Münsterland) der BAB 31 ist in rd. drei Kilometern Entfernung westlicher Richtung gelegen und die BAB 3 (Anschlussstelle Hünxe) ist in westlicher Richtung in rd. elf Kilometern Entfernung zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Linie SB 21 gegeben.

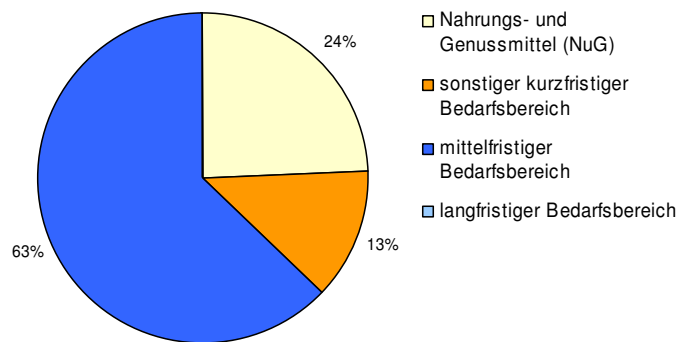
Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Insgesamt fünf Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 340 m² VKF bilden den Nahversorgungsstandort Gahlen. Die Betriebe stellen rd. 1 % der gesamtstädtischen VKF dar. Bezogen auf die Anzahl der Betriebe liegt der Anteil des Standortes gesamtstädtisch betrachtet bei rd. 5 %. Sowohl bezogen auf die absoluten als auch die relativen Zahlen hat der Standort gesamtgemeindlich eine geringe Bedeutung vorzuweisen. Zugleich besitzt der Nahversorgungsstandort jedoch eine hohe Bedeutung für die Ortsteilversorgung. Zentrenergänzende Funktionen übernehmen bspw. gastronomische Betriebe, zwei Banken und ein Friseur.

Die größten Betriebe vor Ort sind ein Fachgeschäft für Glas/Porzellan/Keramik und ein „Gemischtwarenladen“ mit einem integrierten Bäcker. Die beiden Betriebe machen rd. 75 % der VKF im Ortsteil Gahlen aus. Eine wichtige Funktion für die tägliche Nahversor-

gung besitzt ein Sparmarkt unter 100 m² VKF mit einem ebenfalls integrierten Bäckereifachgeschäft. Die Sortimentsschwerpunkte liegen folglich im mittelfristigen Bedarfsbereich, ergänzt durch Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs.

Abbildung 39: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsflächen im NVS Gahlen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2007

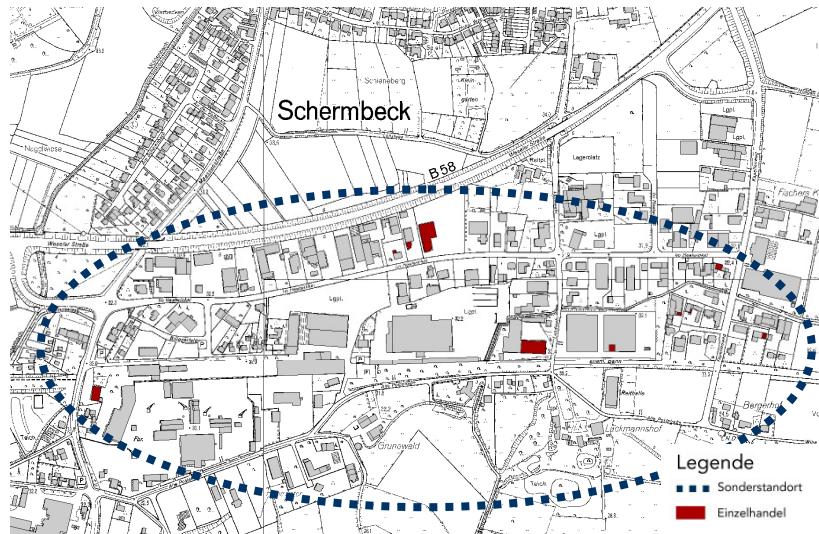
Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Nahversorgungsstandortes Gahlen

Das Einzelhandelsangebot des Nahversorgungsstandortes Gahlen lässt sich als sehr kleinteilig charakterisieren. Für die Gahlener Bevölkerung stellt die aufgelockerte und übersichtliche Einzelhandelsansiedlung jedoch einen wichtigen Versorgungsstandort dar. Produkte der täglichen Grundversorgung, werden in fußläufiger Entfernung angeboten, wenn auch die Sortimentstiefe aufgrund der geringen Verkaufsflächengrößen wenig ausgeprägt ist.

Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele für den Einzelhandel wird zu erwägen sein, welche (weiteren) Funktionen dieser Standort in Zukunft übernehmen soll und kann (vgl. Kap. 5.4.2).

Gewerbegebiet Schermbeck

Der Ergänzungsstandort Gewerbegebiet liegt südlich der Ortsteile Altschermbeck und Schermbeck und grenzt direkt an die B 58 an. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt etwa einen Kilometer.

Abbildung 40: Gewerbegebiet Schermbeck

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Gemeinde Schermbeck, Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 08/2008

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

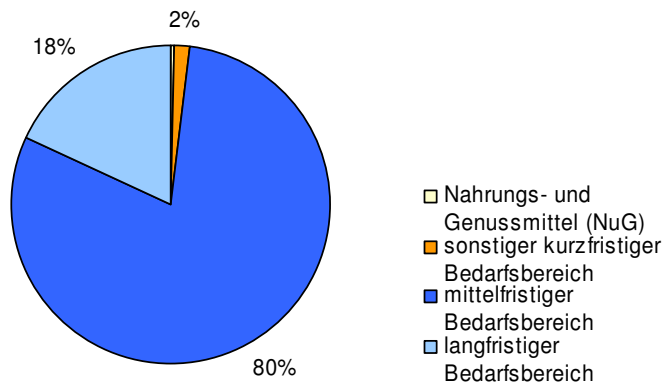
Im Osten, Süden und Westen umschließen vorwiegend Frei- und Grünflächen den städtebaulich nicht integrierten Standort. Im Norden wird der Standort durch die Bundesstraße 58 begrenzt. Die Einzelhandelsbetriebe sind hauptsächlich im nord-westlichen Areal des Gewerbegebietes verortet. Mit dem Auto ist der Standort aus westlicher und nördlicher Richtung gut zu erreichen. Zum einen über die B 58 aus westlicher und über die Maassenstraße aus nordwestlicher Richtung. Eine direkte Anbindung aus (nord-)östlicher Richtung kommend über die B 58 ist nur aus süd-westlicher Richtung gegeben und muss als ungünstig bezeichnet werden, vor allem weil viele Einzelhandelsbetriebe im östlichen Gewerbegebiet liegen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über zwei Buslinien (SB 21 und 71).

Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Die insgesamt elf Einzelhandelsbetriebe verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.900 m². Den qua Fläche größten Betrieb stellt das Bauzentrum Schermbeck mit einer Gesamtverkaufsfläche von nahezu 4000 m² dar, gefolgt von der insolvenzhalle.com (Möbel) mit rd. 1.000 m² und dem Swing Lagerverkauf (Damenbekleidung). Die übrigen Betriebe weisen eine durchschnittliche Verkaufsflächengröße von rd. 80 m² auf und stellen kleinflächige Ladeneinheiten bereit. Das Einzelhandelsangebot ist mit rund 20 % der VKF Schermbecks ein wichtiger quantitativer Angebotsbestandteil im gesamtstädtischen Standortgefüge. Bezogen auf die Anzahl der Betriebe sind es rd. 10 %. Der größte Teil des Warenangebots generiert sich aus Gütern des mittelfristigen Bedarfs (80 %) und zu rd. 20 % aus Gütern des langfristigen Bedarfs (vgl. nachstehende Abbildung). Eine Spezialisierung auf bestimmte Sortimente oder Sortimentsgruppen ist nicht erkennbar. Der überwiegende Anteil (rd.

86 %) der angebotenen Warensortimente fällt auf nicht zentrenrelevante Sortimente²⁷ (rd. 5.100 m²). Gleichwohl entfallen rd. 800 m² der VKF auf zentrenrelevante Sortimente, hier hauptsächlich Bekleidung und Fahrräder.

Abbildung 41: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsflächen im Gewerbegebiet



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2007

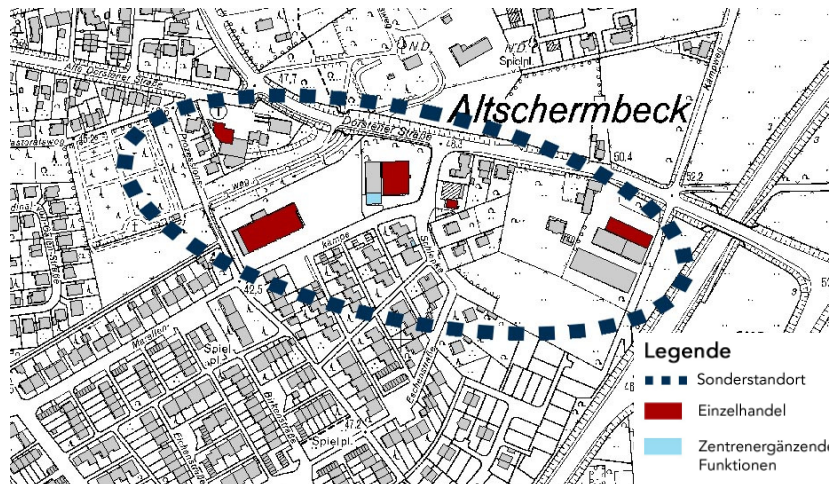
Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Ergänzungsstandortes Gewerbegebiet

Allein aufgrund seiner VKF stellt der Ergänzungsstandort einen bedeutenden Einzelhandelsstandort für das gesamte Gemeindegebiet dar, wenngleich die Anzahl der Betriebe begrenzt ist. In dieser Ausprägung stellt der Standort jedoch noch keinen nennenswerten Konkurrenzstandort zum Ortszentrum dar.

Ergänzungsstandort Dorstener Straße/Marellenkämpfe

Rund 700 m westlich vom Ortszentrum Schermbecks entfernt liegt der Ergänzungsstandort Dorstener Straße/Marellenkämpfe im Ortsteil Altschermbeck.

²⁷ Zur spezifischen Klassifizierung in Schermbeck vgl. Schermbecker Sortimentsliste in Kap. 6.1, vgl. Abbildung 71 im Anhang.

Abbildung 42: Ergänzungsstandort Dorstener Straße/Marellenkämpe

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2007

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

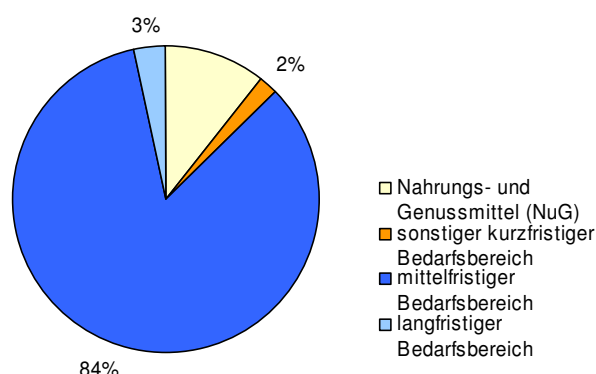
Zwar ist der Ergänzungsstandort südlich, westlich und auch nördlich partiell in die Wohnbebauung eingebettet, gleichwohl ist er überwiegend städtebaulich nicht integriert und zeichnet sich gleichzeitig durch eine Randlage im Hauptsiedlungskern aus. Darüber hinaus grenzt der Standort im Westen an die B 58 und wird durch Frei- und Grünflächen gefasst, weshalb er als städtebaulich nicht integriert bezeichnet werden muss. Der autokundenorientierte Standort zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage aus. Aus nördlicher Richtung und aus Richtung Ortsmitte ist die Einzelhandelsagglomeration über die Mittelstraße/Freudenbergstraße/Dorstener Straße zu erreichen. Aus südlicher und östlicher Richtung ist die Anbindung über die nahe gelegene Anschlussstelle der B 58 gegeben. Der öffentliche Personennahverkehr bedient den Standort mit zwei Schnellbuslinien (SB 21 und SB 28) und einer Buslinie (293).

Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Die Einzelhandelsagglomeration umfasst fünf Betriebe mit einer VKF von rd. 8.300 m² in nicht integrierter Lage. Den größten Betrieb stellt eine Holzhandlung mit rd. 6.000 m² VKF²⁸ dar, gefolgt von einem Baumarkt mit rd. 1.200 m² und einem Lebensmitteldiscounter (Aldi) mit rd. 800 m² VKF. Darüber hinaus befinden sich im Standortbereich zusätzlich ein Getränkefachmarkt und ein Tankstellenshop. Gesamtstädtisch macht der Ergänzungsstandort rd. 29 % der VKF aus; bezogen auf die Betriebsanzahl indes lediglich 5 %. Das Einzelhandelsangebot bildet daher einen weiteren qualitativen Einzelhandelsstandort neben dem Ortszentrum und dem Gewerbegebiet. Die Verkaufsflächengröße übertrifft zwar diejenige des Ortszentrums, gleichwohl entfallen rd. 6.000 m² auf einen Betrieb mit Bauelementen. Das starke Verkaufsflächenangebot ist daher zu relativieren.

²⁸ Hierbei handelt es sich um eine reine Außenverkaufsfläche.

Abbildung 43: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsflächen am Ergänzungsstandort Dorstener Straße/Marellenkämpfe



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2007

Äquivalent zum Gewerbegebiet generiert sich der größte Teil des Warenangebots aus Produkten, die dem mittelfristigen Bedarfsbereich zugeordnet werden können (84 %). Nahrungs- und Genussmittel machen bezogen auf die Verkaufsflächenanteile rd. 11 % aus. Im Detail betrachtet kann der Ergänzungsstandort zwei unterschiedliche Sortimentsausrichtungen vorweisen. Zum einen dient der Standort der Nahversorgung (Aldi, Getränkemarkt, Tankstelle) mit Produkten des kurzfristigen Bedarfs, zum anderen stellt er einen Ergänzungsstandort für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel dar, der u.a. den Baumarkt Fasselt und eine Holzhandlung umfasst. Rund 80 % der angebotenen Waren können zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gezählt werden können (vgl. Abbildung 72 im Anhang).

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung Ergänzungsstandort Dorstener Straße/ Marellenkämpfe

Der Ergänzungsstandort Dorstener Straße/Marellenkämpfe zeichnet sich durch einen gesamtstädtisch betrachtet relativ hohen Verkaufsflächenanteil, bei einer geringen Anzahl an Betrieben aus. Der größte Verkaufsflächenanteil fällt auf nicht zentrenrelevantes Sortiment, das üblicherweise auf große Flächenverfügbarkeiten (hier: Baumarktsortiment i.e.S.), in meist nicht integrierten Lagen angewiesen ist. Aus Kundensicht ergibt sich eine relativ hohe Standortattraktivität durch mögliche Kopplungseinkäufe und durch die gute Verkehrsanbindung für autoorientierte Kunden. Durch das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln stellt der Standort einerseits einen wichtigen Ergänzungsstandort zur Nahversorgung neben dem Ortszentrum dar, gleichzeitig bildet er jedoch auch einen Konkurrenzstandort zum Ortszentrum in dieser Sortimentsgruppe.

4.4.4 Nahversorgung in Altschermbeck und Schermbeck

Auf Grund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Schermbeck im Weiteren analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere flächendeckend in den Ortsteilen gewährleistet wird. Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als

Folge des Strukturwandels wächst zwar in der Regel die Verkaufsflächensumme, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse reduziert sich allerdings das Angebot auf wenige Standorte. Dadurch entstehende strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung. Diese Entwicklung betrifft sowohl Ballungsräume als auch ländliche Räume.

In diesem Analyseschritt wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegbrechen könnten.

Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden zunächst für Altschermbeck und Schermbeck alle Lebensmittelmärkte mit über 200 m² und alle Drogeriemärkte mit über 150 m² VKF berücksichtigt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichend umfassendes Angebot in ihrem jeweiligen Segment handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Insgesamt sind in den beiden Ortsteilen mit rd. 8.830 Einwohnern in den für die Nahversorgung relevanten Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zum Erhebungszeitpunkt im August 2007 Verkaufsflächenangebote von rd. 4.750 m² VKF vorhanden. Bezogen auf die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel und die Einwohner in den Ortsteilen ergibt dies eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,46 m² je Einwohner. Dieser Wert liegt deutlich über dem bundesdurchschnittlichen Referenzwert von rd. 0,35 m²/EW²⁹. Die ortsteilspezifische Zentralität bei Nahrungs- und Genussmitteln weist mit einem Wert von 86 % eine hohe Bedeutung für die zusammen betrachteten Ortsteile Altschermbeck und Schermbeck auf.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Derartige Radien entsprechen in der Realität zumeist einer realen Fußwegedistanz von etwa 700 m und somit einer fußläufigen Erreichbarkeit nach dem Einzelhandelserlass³⁰ des Landes NRW. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann von einer ausreichenden fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits nicht mehr optimal.

²⁹ Vgl. Handel aktuell 2006/2007, S. 231.

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

Abbildung 44: Räumliche Ausgestaltung der Nahversorgung im Ortsteil Schermbeck

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2007;
Kartengrundlage: Gemeinde Schermbeck

Wie die obige Abbildung verdeutlicht sind über das gute (Nahversorgungs-) Angebot im Ortszentrum – das u.a. zwei Vollsortimenter, einen Lebensmitteldiscounter, einen Getränkemarkt und zwei Drogeriefachmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.100 m² beinhaltet – hinaus weitere Nahversorgungsangebote in diesen Ortsteilen vorhanden. Der Ergänzungsstandort Dorstener Straße/Marellenkämpfe ergänzt das Angebot um einen Lebensmitteldiscounter und einen Getränkemarkt (insg. rd. 1.050 m²). Darüber hinaus befindet sich ein weiterer Discounter an der Weseler Straße. Durch die vorhandenen Lebensmittelanbieter kann eine nahezu lückenlose fußläufige Nahversorgung in den zusammenhängend besiedelten Bereichen der Ortsteile Altschermbeck und Schermbeck bewerkstelligt werden. Fußläufige Versorgungslücken bestehen für kleine Teilbereiche im Nordosten und Süden der Hauptorte, die aber aufgrund der noch vertretbaren Nähe zu bestehenden Lebensmittelanbietern als ausreichend bezeichnet werden können. Für zahlreiche Streusiedlungen und Einzelgehöfte im Umland, für die Wohnbevölkerung im und in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet Schermbecks und in Richtung Bricht gibt es hingegen keine Möglichkeiten der fußläufigen Nahversorgung. Der bestehenden „Unterversorgung“ der ländlichen Bereiche in Altschermbeck und Schermbeck wird ein Stück weit durch Landhandel (z.B. Hofläden, Landfleischereien) in Verbindung mit den weiteren Nahversorgungsangeboten (Discounter, Vollsortimenter) entgegengewirkt. In den Ortsteilen Altschermbeck und Schermbeck befinden sich allein sechs Betriebe, die dem Landhandel zuzurechnen sind und im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel anbieten. Sie verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 390 m² und liegen dispers im Raum. In den übrigen Ortsteilen stellt sich die Nahversorgungssituation folgend dar:

4.4.5 Nahversorgung in den übrigen Ortsteilen

Abbildung 45: Nahversorgung in den übrigen Ortsteilen

	Einwohner	Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln (NuG)	Bewertung
Gahlen	2.140	▪ Zwei Bäckereien ▪ Ein Lebensmittelmarkt ▪ NuG als Randsortiment in einem Gemischtwarenladen Insgesamt ~ 100 m²	Der Nahversorgungsladen mit integriertem Bäcker stellt eine tagtägliche Grundversorgungsmöglichkeit dar. Ergänzend sind ein weiterer Bäcker und ein NuG-Randsortimentanbieter vorhanden. Aufgrund der geringen Verkaufsflächengröße kann keine umfassende, aber ausreichende Nahversorgung gewährleistet werden
Damm	1.120	▪ Getränkefachmarkt ▪ Fleischerei ▪ Kiosk Insgesamt ~ 350 m²	Der Getränkefachmarkt stellt eine Versorgungsfunktion im Bereich Getränke dar. Kiosk und Fleischerei haben aufgrund der geringen Größen keine bedeutende Nahversorgungsfunktion
Bricht	770	/	Kein stationäres Nahversorgungsangebot vorhanden
Weselerwald	580	▪ Hofladen	Der Hofladen übernimmt aufgrund der geringen Größe keine bedeutende Nahversorgungsfunktion
Dämmerwald	230	/	Kein stationäres Nahversorgungsangebot vorhanden
Overbek	170	▪ Kiosk	Keine bedeutende Versorgungsfunktion

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 08/2007;
Einwohnerzahlen: Gemeinde Schermbeck Stand: 09.08.2007

In den übrigen Ortsteilen befindet sich, bis auf einen Getränkefachmarkt in Damm, kein weiterer Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln, der eine hinreichende Nahversorgung gewährleisten könnte (vgl. Abbildung oben). Daher ist in diesen Ortsteilen keine ausreichende Nahversorgung in fußläufiger Distanz vorhanden. Da es sich jedoch hauptsächlich um sehr ländlich strukturierte Ortsteile mit geringen Einwohnerzahlen handelt, ist die räumliche Unterversorgung im Sinne von Tragfähigkeitsaspekten erwartbar. Die heutigen Standortanforderungen von Lebensmittelanbietern, die ein gewisses Einzugsgebiet voraussetzen, können nicht erfüllt werden. Den umliegenden Ortsteilen, vor allem Altschermbeck und Schermbeck, aber auch den Nachbarkommunen wie Hünxe oder Raesfeld, kommt daher eine Mitversorgungsfunktion für diese ländlich geprägten Bereiche zu.

Zwischenfazit: Nahversorgungssituation

Gemessen an der gesamtstädtischen Zentralität ist das Nahversorgungsangebot in Schermbeck als ausreichend zu werten. In der städtebaulichen Analyse der zentralen Versorgungsbereiche wird zudem herausgestellt, welchen hohen Beitrag die Lebensmittelanbieter im Ortszentrum für dessen Gesamtattraktivität und Vitalität leisten.

Die räumliche Ausgestaltung der Nahversorgung umfasst in den Ortsteilen Altschermbeck und Schermbeck neben dem Ortszentrum zwei weitere Einzelhandelsstandorte in städte-

baulich nicht integrierter Lage (Ergänzungsstandort Dorstener Straße/Marellenkämpe, Plus Weseler Straße), die als besonders autokundenorientiert bezeichnet werden können und das Netz an Nahversorgungsstandorten ergänzen.

Trotz dieser guten Ausstattungsmerkmale sind in einigen Ortsteilen Schermbecks Defizite in der räumlichen Ausgestaltung der (Nah-) Versorgungsstruktur zu erkennen, die gleichwohl mit der ausnahmslos ländlich geprägten räumlichen Struktur dieser Ortsteile zusammenhängen. Einzig Gahlen verfügt über breitere Grundversorgungsangebote als in den anderen Ortsteilen. Gemessen an den zu erwartenden Herausforderungen des fortschreitenden demographischen Wandels und der damit verbundenen Frage der Altersmobilität stellt die Sicherung und die Verbesserung der Nahversorgung in Schermbeck eine bedeutende Aufgabe dar (vgl. Kap. 5.4.4 und vgl. plan-lokal GbR 2008, Fortschreibung der Gemeindeentwicklungsplanung, Kap. 1.1.3 (Bevölkerung und Wohnen). Hierbei ist besonders zu berücksichtigen, dass das qualitative und quantitative Neuansiedlungspotenzial für Lebensmittelmärkte nicht uneingeschränkt ist, dass sich potenzielle neue Standorte hinsichtlich ihrer Eignung deutlich voneinander unterscheiden, und nicht zuletzt dass Neuansiedlungen stets hinsichtlich ihrer auch schädlichen Auswirkungen auf die Attraktivität des Ortszentrums zu bewerten sind.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Schermbeck

Die Erarbeitung von übergeordneten Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Schermbeck ist für die Entwicklung konkreter Instrumente, aufbauend auf der Bestandsanalyse und -bewertung, unerlässlich. Begleitet von einer Einführung zu den landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden sowohl absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenziale für Schermbeck identifiziert als auch räumliche Entwicklungsleitlinien in Form von Szenarien erörtert. Hieraus leiten sich Empfehlungen für das künftige Standortkonzept sowie für die Nahversorgung ab.

5.1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben zur künftigen Entwicklung des Einzelhandels

Den Rahmen der kommunalen Einzelhandelsentwicklung bilden die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Schermbeck wesentlichen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen 2007

Der Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen hat in seiner Sitzung vom 13.06.2007 eine Änderung des LEPro NRW verabschiedet, wodurch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben künftig gezielt gesteuert werden soll. Zielsetzung hierbei ist die Sicherung der Zentren und der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Zur Erreichung dieser Ziele greift die Novellierung des LEPro NRW den 2004 neu ins BauGB aufgenommenen und zuvor schon in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerten Begriff der zentralen Versorgungsbereiche auf. Zukünftig sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe, sofern sie ein zentrenrelevantes (Kern-)Sortiment aufweisen, nur noch in einem derartigen zentralen Versorgungsbereich zulässig sein.

Derartige zentrale Versorgungsbereiche werden durch die Kommunen festgelegt und können als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren gegliedert werden. Darüber hinaus gilt es zu berücksichtigen, dass die in dem zentralen Versorgungsbereich zulässige Nutzung in Art und Umfang der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs entspricht³¹.

Zur Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche konkretisiert das LEPro NRW Kriterien. Diese wurden zuvor im Kapitel 4.4.1 en detail vorgestellt, so dass im Weiteren auf eine präzise Darstellung an dieser Stelle verzichtet wird.

³¹ Vgl. § 24 a Abs. 1 und 2 LEPro NRW.

Des Weiteren beinhaltet das novellierte LEPro NRW folgende Aussagen, die bei der weitergehenden Bearbeitung des Einzelhandelskonzept Schermbecks berücksichtigt werden müssen:

- Bei der Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente durch eine Gemeinde sind die zentrenrelevanten Leitsortimente nach der Anlage des novellierten LEPro NRW zu beachten.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem (Kern-)Sortiment dürfen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente 10 % der VKF, maximal jedoch mehr als 2.500 m² VKF, nicht überschreitet.
- Das LEPro NRW beinhaltet Mindestanforderungen an ein (regionales) Einzelhandelskonzept. Diese Angaben umfassen u.a. städtebauliche Leitlinien und räumlich abgegrenzte Standorte für eine zentrenverträgliche Entwicklung.
- Weitergehende Bestimmungen des novellierten LEPro NRW befassen sich mit Hersteller-Direktverkaufszentren (FOC) bzw. Einzelhandel in raumbedeutsamen Großeinrichtungen.

5.2 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung von Entwicklungsrahmen dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In ihr werden Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien werden absatzwirtschaftliche Spielräume in Form von sortimentsspezifischen Verkaufsflächenpotenzialen aufbereitet.

5.2.1 Vorbemerkungen zu den ermittelten Entwicklungspotenzialen

Die ermittelten Entwicklungsrahmen sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

Grundsätzlich sind die ermittelten absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen nicht als Legitimation zum Eingriff in den Wettbewerb zu verstehen: Der Kommune obliegt vielmehr die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und stadtentwicklungspolitischer Ziele. Dies impliziert die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen eines städtebaulich begründeten Abwägungsprozesses, der sich unter anderem der ermittelten absatzwirtschaftlichen Spielräume bedient. Des Weiteren ist zu beachten, dass die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen schon auf Grund ihres – immer mit Unsicherheiten behafteten – Prognosecharakters grundsätzlich keine exakten „Grenzen der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen können.

Der der Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zu Grunde liegende Kerngedanke lässt sich dahingehend konkretisieren, dass neue oder erweiterte Angebote durch Umverteilungseffekte städtebaulich gewünschte Versorgungsstrukturen insbesondere dann gefährden können, wenn sie sich in ihrer Dimensionierung und absatzwirtschaftli-

chen Bedeutung nicht in den Rahmen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen. Dies ist insbesondere dann problematisch, wenn Entwicklungen an städtebaulich ungeeigneten bzw. auf Grund des Zielkonzepts nicht zu empfehlenden Standorten durch Umverteilungseffekte städtebaulich gewünschte Versorgungsstrukturen gefährden können. Dies impliziert, dass die hier beschriebene absatzwirtschaftliche Betrachtung in einen engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen einer Kommune zu stellen ist. Erst im Zusammenhang eines räumlich gefassten Entwicklungsleitbildes können die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden. Das räumliche Entwicklungsleitbild korrespondiert wiederum mit den absatzwirtschaftlichen Potenzialen.

In diesem Zusammenhang wird deutlich, dass zukünftige Entwicklungen auch bei Überschreiten der absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild und den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Schermbeck (vgl. Kap. 5.3, 5.4, 6.2) korrespondieren.

Betriebsverlagerungen innerhalb Schermbecks bedürfen in diesem Kontext einer Beurteilung im Einzelfall. Die Ziele der städtebaulich geprüften Einzelhandelsentwicklung sind in diesen Fällen den betrieblichen Interessen gegenüberzustellen sowie mit- und gegeneinander abzuwägen. Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsrahmen auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Sortimentsgruppen grundsätzlich denkbar.

5.2.2 Methodik der Potenzialermittlung

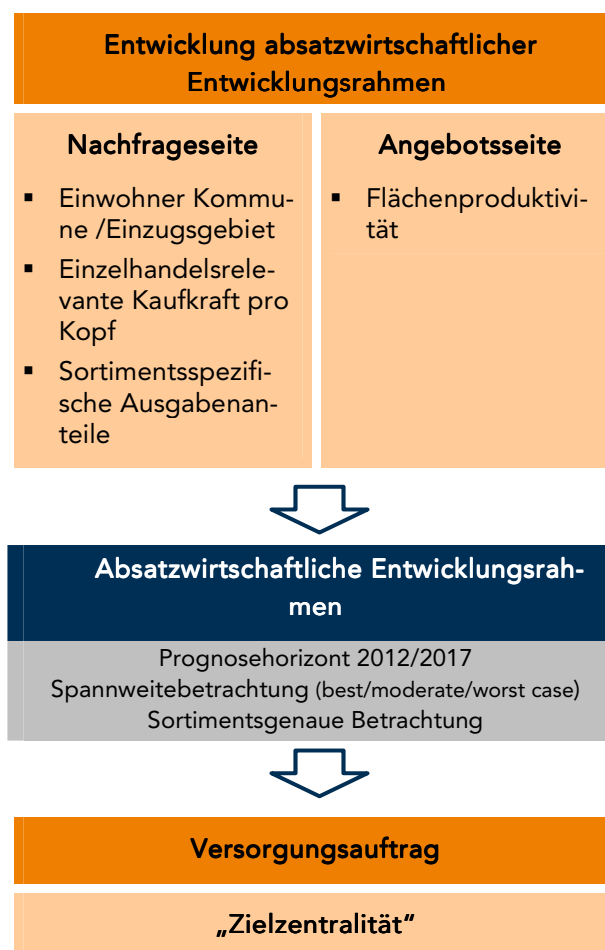
Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial und die Höhe des Umsatzes im Einzelhandel korrelieren weitgehend und entwickeln sich damit parallel. Dies bedeutet nicht, dass die Prognose der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen sich ausschließlich in der Nachfrageentwicklung begründen lässt, denn auch durch spezifische angebotsseitige Entwicklungen kann zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf begründet werden. Ohne die angebotsseitigen Anpassungsprozesse, die sich in diesem Zusammenhang in einer Reduzierung der zum wirtschaftlichen Betrieb notwendigen flächenbezogenen Umsätze widerspiegeln, wäre die seit Jahrzehnten zu beobachtende Verkaufsflächenausweitung im Einzelhandel nicht möglich gewesen. Zur Prognose des zukünftigen Verkaufsflächenbedarfs in Schermbeck wird demnach auf nachfrage- und angebotsseitige Einflussgrößen zurückzugreifen sein.

Grundsätzlich ist dazu anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs sowohl die gegenwärtigen (nunc), die vergangenen Entwicklungen (ex post) als auch die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen (ex ante) einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

- Bevölkerungsentwicklung in Schermbeck
- Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Entwicklung der Verbrauchsausgaben sowie Entwicklung des Anteils einzelhandelsrelevanter Ausgaben an den Verbrauchsausgaben)
- Entwicklung bzw. Verschiebung sortimentspezifischer Ausgabenanteile
- Entwicklung der Flächenproduktivitäten

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen ebenfalls von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich an-

Abbildung 46: Methodik der Potenzialberechnung



erkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag ist im Rahmen der Potenzialdarstellung aufzugreifen, wobei sich die fundierte und realistische Ableitung zu erreichender Zielzentralitäten als wesentliche Kernaufgabe dieses methodischen Schrittes darstellt.

Durch die Darstellung von sowohl zeitlichen (Prognosejahre 2012 und 2017) als auch inhaltlichen angebots- und nachfrageseitigen Spannweiten (worst- und best-case) wird ein Korridor eröffnet, der es der Gemeinde Schermbeck ermöglicht, auf eine Daten- und Berechnungsbasis zurückgreifen zu können, die ein breites Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung der sich im Zeitverlauf verändernden, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

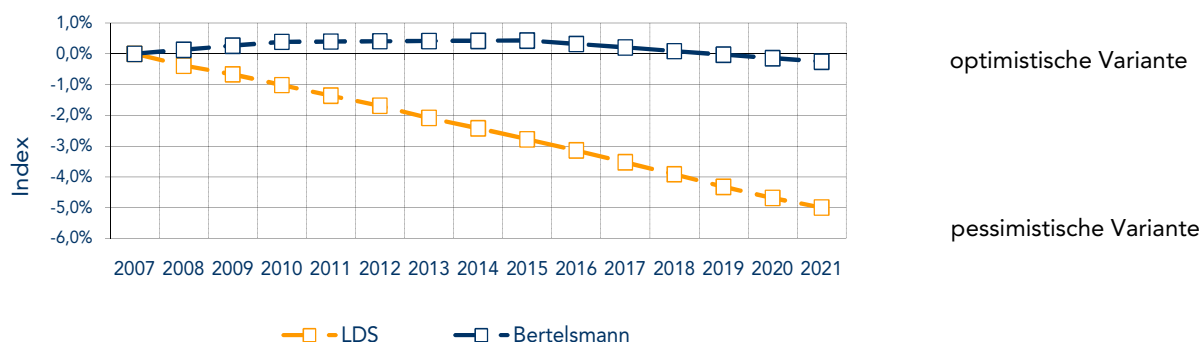
5.2.3 Entwicklung absatzwirtschaftlicher Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der zuvor genannten Eingangsgrößen wird sich für Schermbeck wie folgt darstellen.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Als Grundlage für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung sind Prognosen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalens und der Bertelsmann Stiftung zugrunde gelegt worden. Ausgehend von einer Bevölkerungszahl von 13.834 im Jahr 2007³² wurden zwei Szenarien entwickelt. Szenario I (optimistische Variante) geht davon aus, dass die Bevölkerung in Schermbeck bis 2012 um rd. 0,4 % zunehmen und bis 2017 um rd. 0,2 % abnehmen wird (Gesamtzunahme bis 2017: rd. 0,2 %). In Szenario II (pessimistische Variante) wird eine Bevölkerungsabnahme von 3,5 % erwartet. Die Prognosen gehen in den recht unterschiedlichen Varianten von einem sehr geringen bzw. negativem Bevölkerungswachstum in Schermbeck aus. Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher zum einen geringe Impulse zu erwarten, zum anderen sogar Kaufkraftverluste durch eine Abnahme der Bevölkerung anzunehmen.

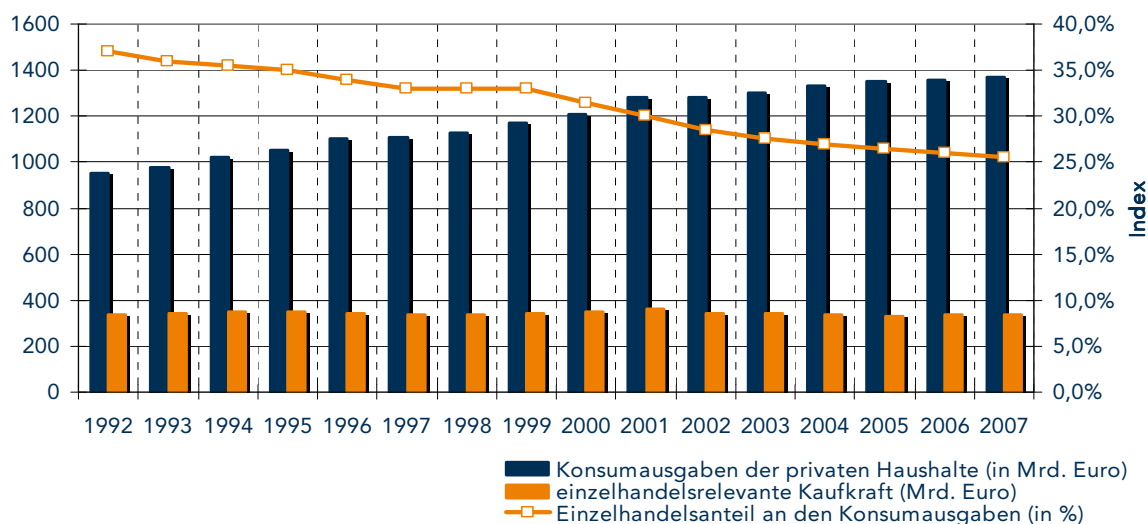
³² Vgl. Gemeinde Schermbeck; Stand: 09.08.2007.

Abbildung 47: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Schermbeck

Quelle: eigene Darstellung auf Basis des Kreises Wesel 2006; Bertelsmann Stiftung: Demographiebericht

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt rd. 45 % (425 Mrd. €) auf rd. 1.375 Mrd. € gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 350 bis 380 Mrd. €. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei rd. 37 %, während er 2007 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 25 % ausmacht.

Abbildung 48: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft

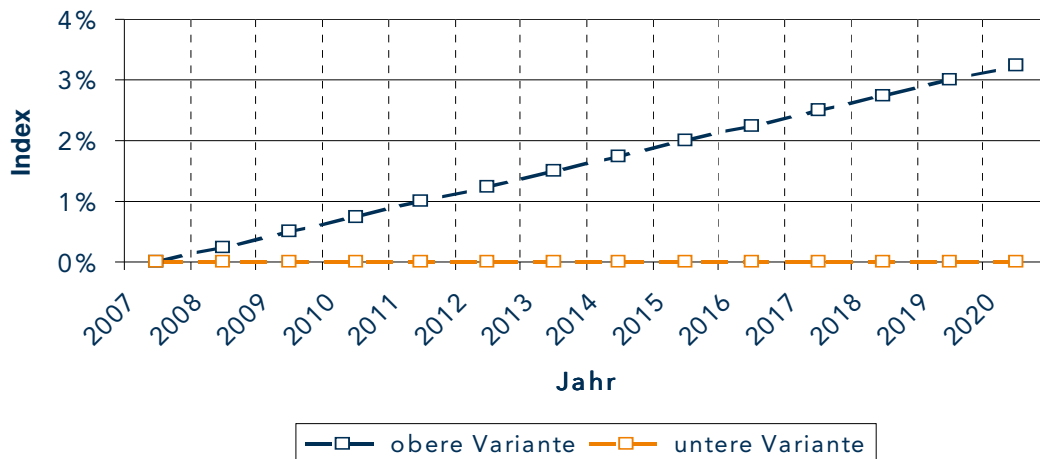
Quelle: eigene Darstellung auf der Basis von Hahn-Immobilien: Real Estate Report 2006; EHI; Handel Aktuell 2006/07

In der Summe stagnieren somit die realen³³ einzelhandelsrelevanten Ausgaben seit Jahren. Dieser Trend kann allerdings für die nächsten Jahre nicht fortgeschrieben werden. So ver-

³³ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, las-

deutlicht z.B. die positive einzelhandelsrelevante Kaufkraftentwicklung Ende der 1990er Jahre bis 2001, dass in Phasen des Wirtschaftswachstums auch die realen Einzelhandelsausgaben ansteigen. Mit der wirtschaftlichen Erholung in 2006 und 2007, die sich in den nächsten Jahren fortsetzen soll, ist in den nächsten Jahren mit einem moderaten Anstieg der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu rechnen (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 49: Einzelhandelsrelevante Konsumausgaben pro Kopf (%)

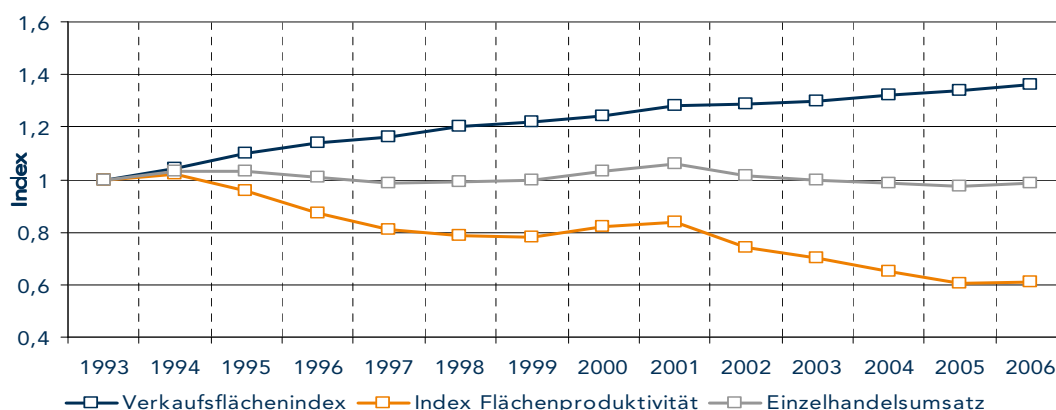


Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Berechnungen

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

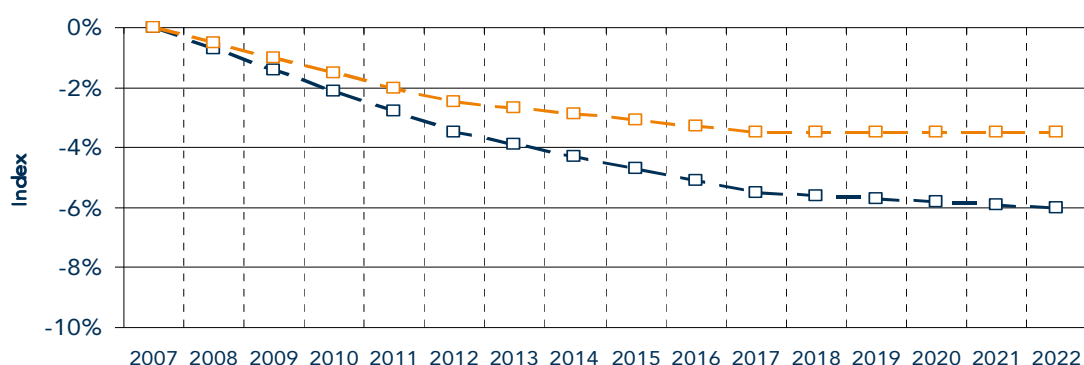
In der Zeit von 1993 bis 2006 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterungen und Neuanlagen von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

sen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Abbildung 50: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2006

Quelle: eigene Darstellung auf der Basis von Hahn-Immobilien: Real Estate Report 06; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 07

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und zum Teil abgeschwächt. Das Erreichen von Grenztabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Für die Entwicklung der Flächenproduktivitäten in Schermbeck werden auf der erläuterten Ausgangsbasis mit einer Perspektive bis 2012/2017 zwei Varianten entwickelt, die die genannten Trends widerspiegeln (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 51: Indizierte künftige Entwicklung der Flächenproduktivität

Quelle: eigene Darstellung auf der Basis eigener Berechnungen

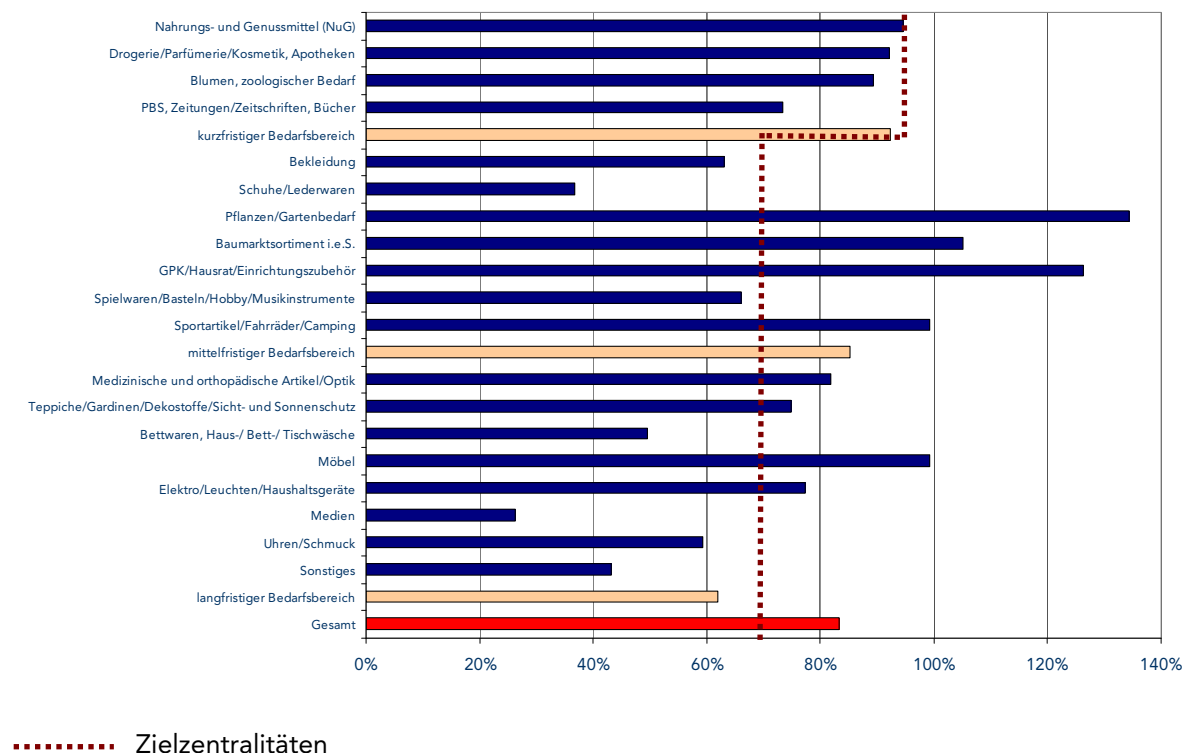
Beide Varianten gehen von einem zunächst – in unterschiedlich deutlicher Ausprägung – anhaltenden Rückgang der Flächenproduktivitäten aus. Aus dem Rückgang von sechs Prozent bis 2022 (untere Linie) resultieren dauerhaft (bei der Annahme gleich bleibender Einzelhandelsumsätze) anbieterseitig größere neue Verkaufsflächenbedarfe zur Gewährleistung mindestens gleich bleibender Umsätze je Einzelhandelsbetrieb als bei der oberen Li-

nie, die bis 2022 nur noch von einem Flächenproduktivitätsrückgang von bis zu dreieinhalb Prozent ausgeht.

5.2.4 Versorgungsauftrag Zielzentralitäten

Für die Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfs ist, da diese gemäß landes- und regionalplanerischer Vorgaben auch in Grundzentren zur Verfügung gestellt werden sollen, eine hohe Zentralität zu erzielen. Allerdings kann unter realistischen Annahmen nicht davon ausgegangen werden, dass eine Zentralität von 100 % erreicht wird. Daher wird für Schermbeck eine Zielzentralität im kurzfristigen Bedarfsbereich von 95 % avisiert. Für den mittelfristigen bis langfristigen Bedarfsbereich erscheint für ein Grundzentrum wie Schermbeck angesichts der starken Konkurrenz unter den Einkaufsstandorten und unter Berücksichtigung der hohen Kaufkraftabflüsse in Richtung Dorsten und ins Ruhrgebiet eine Zielzentralität von 70 % realistisch und fachlich vertretbar.

Abbildung 52: Zielzentralitäten nach Sortimentsgruppen



Quelle: eigene Darstellung auf der Basis eigener Berechnungen

Die gesamtstädtische Zentralität liegt heute bei über 80 %, was auf Kaufkraftabflüsse in das Umland hindeutet. Die Versorgungsbedeutung Schermbecks erscheint vor dem Hintergrund des grundzentralen Versorgungsauftrags grundsätzlich noch ausbaubar. In allen Bedarfsbereichen sind quantitative Ausstattungsdefizite zu attestieren, so dass sich hier zusätzliche Potenziale für Schermbeck ergeben. Im kurzfristigen Bedarfsbereich z.B. für PBS, Zeitschriften/Zeitungen, Bücher, im mittelfristigen Bedarfsbereich z.B. für Schuhe/Lederwaren und insbesondere im langfristigen Bedarfsbereich für die Warengruppen Bettwaren, Haus-, Bett-, Tischwäsche und Medien.

5.2.5 Absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungsrahmen für Schermbeck

Die nachstehende Abbildung beleuchtet die zusätzlichen absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen unter Berücksichtigung des oben beschriebenen Schermbecker Versorgungsauftrags differenziert nach Sortimentsgruppen. Die Prognosen ergeben sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Prognosestärken und den versorgungsstrukturellen Aspekten (Versorgungsauftrag).

Nachfrageseitig ergeben sich vor allem auf Grund der stagnierenden bzw. sinkenden Bevölkerungszahlen rückläufige Entwicklungen. Angebotsseitig eröffnen sich in begrenztem Maße zusätzliche absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungsrahmen durch weiter rückläufige Flächenproduktivitäten. Mit Blick auf den Versorgungsauftrag Schermbecks, ausgedrückt durch die Zielzentralitäten, ergeben sich weiterhin z.T. Potenziale z.B. in den Sortimentsgruppen Baumarktsortiment i.e.S. und Medien, insbesondere also im mittel- und im langfristigen Bedarfsbereich.

Tabelle 8: Absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen für Schermbeck in m² VKF

Warengruppe	2012		2017	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel	150	400	< 100	660
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	50	100	< 50	170
Blumen, zoologischer Bedarf	< 50	< 50	< 50	< 100
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	< 50	< 50	0	< 100
kurzfristiger Bedarfsbereich	230	560	130	950
Bekleidung/ Wäsche	< 100	190	< 50	300
Schuhe, Lederwaren	< 50	< 50	0	< 100
Pflanzen/ Gartenbedarf	< 100	180	< 100	300
Baumarktsortiment i.e.S.	360	890	230	1.470
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	< 50	< 50	< 50	140
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	< 50	< 50	0	< 100
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	< 50	< 100	< 50	120
mittelfristiger Bedarfsbereich	590	1.490	350	2.450
Medizinische und orthopädische Artikel	0	< 50	0	< 50
Teppiche/ Gardinen/ Deko/ Sicht- und Sonnenschutz	< 50	< 50	0	< 100
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	0	< 50	< 50	< 50
Möbel	140	360	< 100	600
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgüter	< 50	< 100	< 50	< 100
Medien	< 50	< 100	< 50	< 100
Uhren/ Schmuck	0	< 50	0	< 50
Sonstiges	0	< 50	0	< 50
langfristiger Bedarfsbereich	190	560	110	920
Gesamt	1.010	2.610	590	4.320

v pessimistische Variante

Δ optimistische Variante

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis eigener Berechnungen; Abweichungen ergeben sich durch Rundungen

In der Zusammenschau ergibt die Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen in Schermbeck folgende Werte für die Perspektiven im Jahr 2012 und 2017:

Es bestehen rechnerische Entwicklungsrahmen in einer Größenordnung von rd. 1.010 m² bis rd. 2.610 m² bis 2012 und rd. 590 m² bis rd. 4.320 m² bis 2017. Die niedrigen Entwicklungsrahmen in der Prognose 2017 sind auf die geringen bzw. abnehmenden Bevölkerungsprognosen für Schermbeck zurückzuführen. In den einzelnen Sortimentsgruppen ergibt sich ein differenziertes Bild. Trotz der mit unter deutlichen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen reichen diese in einigen Sortimentsgruppen auf Grund der aktuellen Marktanforderungen der Betreiber nur als Arrondierungsspielraum für bestehende Betriebe³⁴. In den anderen Sortimentsgruppen stellen die prognostizierten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen nennenswerte Spielräume dar, die zur Entwicklung der Einzelhandelsstruktur in Schermbeck – insbesondere des Schermbecker Ortszentrum – genutzt werden können.

Letztendlich bedeuten diese Werte für Schermbeck, dass

- die zugewiesene Versorgungsfunktion durch neue Angebote und Verkaufsflächen verbessert werden kann,
- in den Sortimentsgruppen ohne nennenswerte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),
- aus einer deutlichen Überschreitung der ermittelten Entwicklungsrahmen ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für das Schermbecker Ortszentrum resultiert.

Beispielhaft werden im Folgenden die rechnerischen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen für einige Sortimentsgruppen mit den zu erwartenden Entwicklungen aufgezeigt und die daraus resultierenden Konsequenzen erläutert.

Nahrungs- und Genussmittel

In Schermbeck ist in der Perspektive ein zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf zu erwarten, der im günstigsten Fall bis 2017 ein absatzwirtschaftlich tragfähiges Potenzial für maximal einen neuen Lebensmittelmarkt bieten kann. Hierbei kommt der Standortfrage eine besondere Bedeutung zu: Die Neuansiedlung bzw. Vergrößerung/Arrondierung von Lebensmittelmärkten sollte im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes für Schermbeck (vgl. Kap. 5.3) und mit einer Verbesserung der wohnstandortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und/oder der Stärkung des Ortszentrums einhergehen (vgl. Kap. 4.4 und Kap. 5.4).

PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher und Bekleidung

Für die Sortimentsgruppe PBS, Zeitschriften/Zeitungen, Bücher und Bekleidung sind ebenfalls Verkaufsflächenentwicklungen zu erwarten, die in Form von Arrondierungen und/oder als punktuelle Ergänzungen verstanden werden müssen. Der Standortfrage kommt eben-

³⁴ Hier insbesondere die Sortimentsgruppen Baumarktsortiment und Möbel.

falls eine hohe Bedeutung zu, da sie im Hinblick auf eine nachhaltige Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs getroffen werden sollte. Allerdings ließen sich mit weiteren Ansiedlungen im Ortszentrum über die natürliche Verkaufsflächenentwicklung hinaus wichtige Impulse für die Ortszentrumentwicklung sowie für höhere Kaufkrafteigenbindungen erzielen.

Bau- und Gartenmarktsortimente, Möbel

In den Sortimentsgruppen Bau- und Gartenmarkt sowie Möbel ergeben sich bis 2017 absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen von jeweils max. rd. 600 m² (Möbel) bzw. rd. 1.500 m² (Baumarkt- und Gartenmarktsortiment) VKF.

Unter Berücksichtigung aktueller Marktanforderungen in diesen Angebotssegmenten ergibt sich im Bereich Möbel, in dem aktuell für Möbelsortimenter Verkaufsflächenanforderungen von mindestens 20.000 m² bis 30.000 m² bestehen, vielmehr Arrondierungsspielraum für bestehende Anbieter. Die ermittelten Potenziale dienen in Bezug auf Möbel daher primär als inhaltlich abgesicherter quantitativer Beurteilungsrahmen bei zukünftigen Betriebserweiterungen oder -verlagerungen.

Baumärkte benötigen marktüblich aktuell je nach Wettbewerbslage mindestens 10.000 m² VKF. Das für Schermbeck ermittelte absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenzial von rd. 1.500 m² stellt sich daher einzig als Arrondierungsspielraum für spezialisierte Anbieter des Sortimentsbereichs dar.

Zwischenfazit: Absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Schermbeck

Die ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen verdeutlichen, dass neben dem quantitativen Ausbau (z.B. PBS, Zeitungen/Bücher Bekleidung) die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation im Fokus der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Schermbeck stehen sollte.

Konsequenterweise kommt daher der räumlichen und funktionalen Steuerung von zukünftigen Betriebsansiedlungen, -erweiterungen und -verlagerungen eine besondere Bedeutung zu: Neue oder sich vergrößernde Angebote sollten strategisch gezielt und korrespondierend mit den Zielen des räumlichen Leitbildes (vgl. Kap. 5.3) entwickelt werden. Als wichtige Aufgabe von Verwaltung und Politik stellt sich demnach die eingehende Prüfung des Angebotsschwerpunktes als auch der VKF zusätzlicher Anbieter dar.

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

5.3 Räumliche Entwicklungsszenarien

Die Erarbeitung von Szenarien für die künftige Entwicklung des Einzelhandels stellt einen zentralen Baustein des Einzelhandelskonzepts bei der Erarbeitung der Zielebene dar. Die Szenarien basieren auf unterschiedlichen politischen und planerischen Annahmen und werden hinsichtlich ihrer planerischen, ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen be-

schrieben. Durch die Szenarien werden Zusammenhänge der Schermbecker Zentrenentwicklung, der Standort- und der Nahversorgungsstruktur aufgezeigt, die zwischen der Ansiedlung, dem Aus- oder Rückbau von Einzelhandelsstandorten einerseits und der Entwicklung des gesamten Versorgungsnetzes andererseits bestehen.

Im Einzelnen werden das Ortszentrum Schermbecks sowie städtebaulich integrierte und nicht integrierte Einzelhandelsstandorte grafisch vereinfacht berücksichtigt. Es werden drei Entwicklungsszenarien dargelegt, die idealtypisch zu verstehen und zur Verdeutlichung der Handlungsfolgen bewusst überzeichnet sind. Die Entwicklungsannahmen beinhalten die politisch denkbaren Zielebenen ebenso wie die grundsätzlich realistischerweise annehmbaren absatzwirtschaftlichen und raumwirtschaftlichen Trends sowie potenziell absehbare Ereignisse der örtlichen Standortentwicklung.

Zu Beginn der Darstellung jedes Szenarios werden die zentralen Annahmen des zugrunde liegenden „extremen“ Planungskonzepts dargelegt und mit den zu erwartenden Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung der Einzelhandelsstandorte in Schermbeck verknüpft. Sowohl die Veränderungen der Angebots- als auch der Nachfragestrukturen nehmen dabei Einfluss auf die räumliche Entwicklung und stehen daher im Fokus der Betrachtungen. Abschließend erfolgt eine Kurzbewertung des jeweiligen Szenarios.

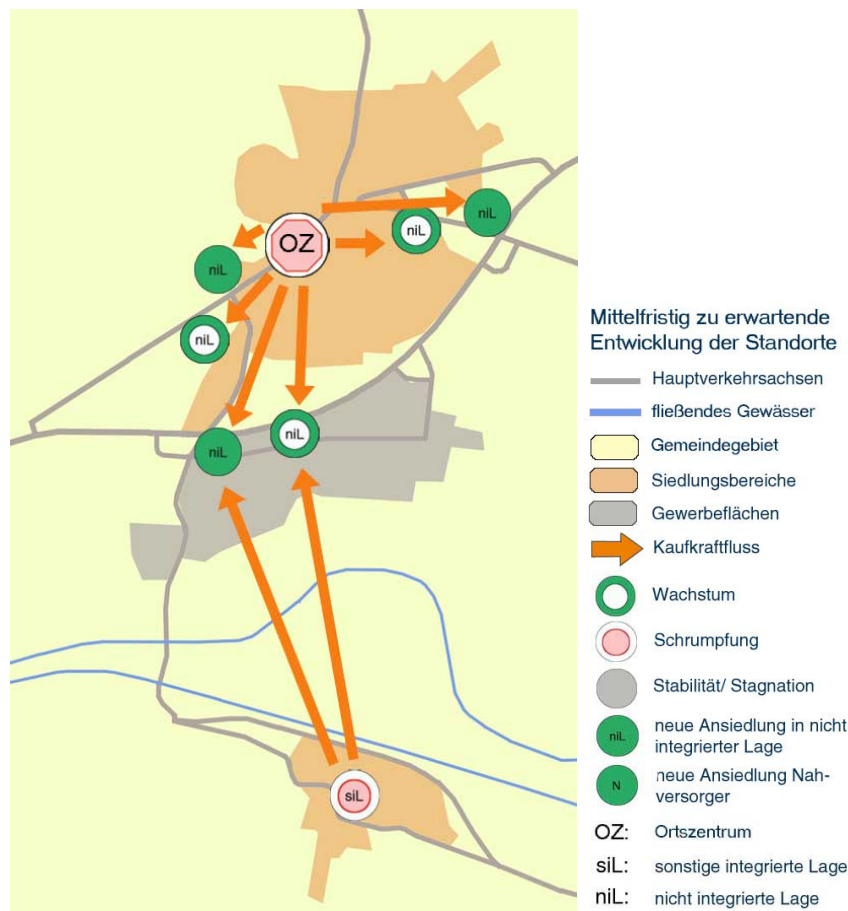
Im Rahmen des begleitenden Arbeitskreises wurden die Szenarien und ihre Folgewirkungen diskutiert und den Verhältnissen in Schermbeck angepasst. Am Ende dieses Teilbausteins steht daher ein Entwicklungsszenario, welches mit Blick auf die Einzelhandels-, Standort- und Nahversorgungsentwicklung unter Berücksichtigung der Sicherung und Weiterentwicklung des städtebaulich-funktionalen zentralen Bereichs sowie der Nahversorgungsstruktur das zukünftige Entwicklungsleitbild für die Gemeinde Schermbeck sein soll.

Szenario 1: „Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes“

Dieses Szenario basiert auf der Annahme, dass Kommunen ihr gesetzlich verankertes Recht, städtebauliche Planungen innerhalb ihres Gemeindegebiets eigenverantwortlich und im Rahmen der Gesetze durchzuführen, nicht wahrnehmen. Anstelle der Kommune steuern Investoren und Unternehmer die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und deren Entwicklungen im Raum.

Es ist davon auszugehen, dass Einzelhandelsbetriebe an autokundenorientierten Standorten und auf preisgünstigen Gewerbegrundstücken in Schermbeck, insbesondere in städtebaulich nicht integrierten Lagen oder an bereits bestehenden Standortbreichen außerhalb des Ortszentrums, weiter entwickelt werden und wachsen (vgl. folgende Abbildung). Eine derartige Stärkung der Standorte außerhalb des Ortszentrums wirkt sich zu Lasten von Betrieben in diesem aus. Folgen sind eine Reduktion der Versorgungsangebote sowie ggf. Betriebsschließungen und die damit einhergehenden Probleme der Folgenutzung oder des Leerstands.

Abbildung 53: Szenario 1 – Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

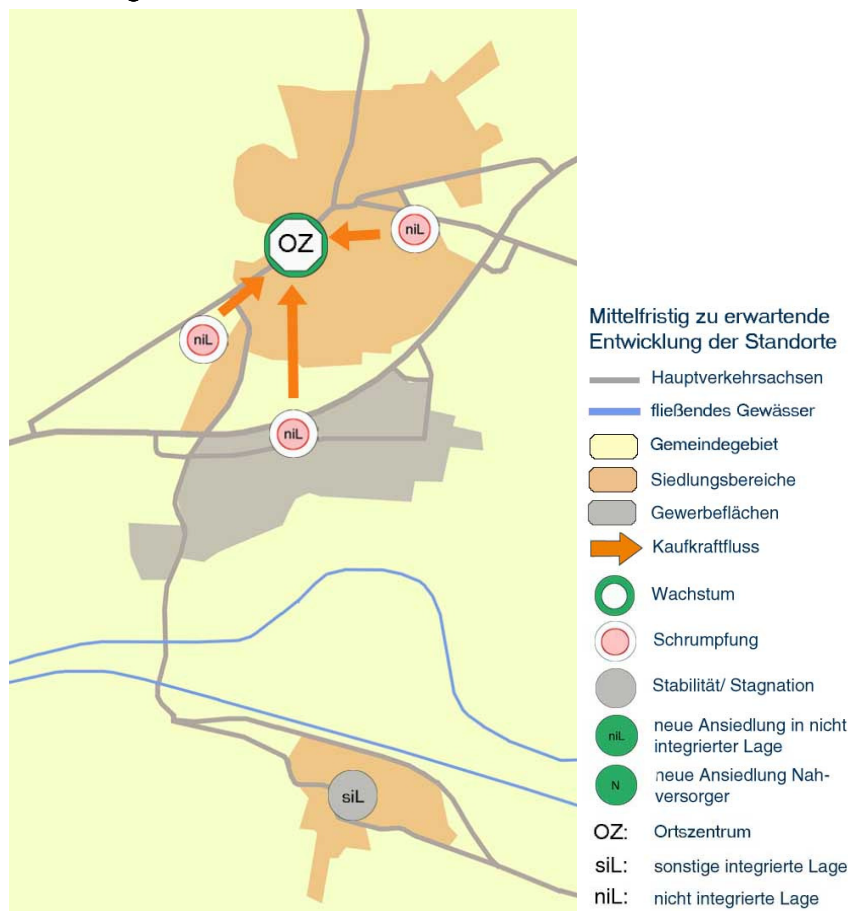
Für Schermbeck bedeutet die konsequente Umsetzung dieses Konzepts der freien Entfaltung der Kräfte des Marktes, dass eine deutliche Schieflage zwischen dem Ortszentrum einerseits und den Ergänzungsstandorten andererseits, die von mitunter großflächigen Betrieben geprägt sind, entsteht. Ohne eine kommunale Steuerung der geplanten Einzelhandelsstandorte ist eine Weiterentwicklung des Ortszentrums durch Neuansiedlungen nicht mehr wahrscheinlich. Die vorhersehbare Realisierung von Vorhaben in verkehrsgünstig gelegenen und städtebaulich nicht integrierten Lagen würde zu einem deutlichen Bedeutungs- und Attraktivitätsverlust des Ortszentrums führen. Die zentralörtlichen Prinzipien der Raumordnung sowie der baurechtlich verankerte Schutz zentraler Versorgungsbereiche werden auf diese Weise untergraben. Eine idealtypische Umsetzung ist aus diesem Grund nicht möglich, wird hier jedoch zur Verdeutlichung der Entwicklungsprinzipien aufgegriffen.

Szenario 2: Städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung

Im Mittelpunkt dieses Szenarios steht die gegliederte Entwicklung des Schermbecker Einzelhandels. Es erfolgt hierbei eine Konzentration der Entwicklung auf das Schermbecker Ortszentrum. Die Stärkung des Einzelhandelsstandorts Ortszentrum wird im Gegensatz zu den Entwicklungen an den übrigen Standorten deutlich forciert. Eine Entwicklung an anderen Standorten wird nicht kategorisch ausgeschlossen, muss aber in Abstimmung mit den

Entwicklungen im Ortszentrum erfolgen. Dieses Szenario schafft demnach einen klaren räumlichen und funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung. Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen und in funktionaler Gliederung auf ausgewählte Standortbereiche im Gemeindegebiet von Schermbeck gelenkt, jedoch mit eindeutiger Priorität auf das Ortszentrum. Diese stringente Steuerung bei Nutzung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen ermöglicht der Gemeinde die Möglichkeit eine sinnvolle und zukunftsfähige räumlich-funktionale Entwicklung des Einzelhandels zu gewährleisten. Ziel dieses Planungskonzepts ist demnach der Schutz und die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs, der als Schutzgut im Städtebau-recht verankert ist.

Abbildung 54: Szenario 2 – Städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

Dieses Szenario, das ausschließlich auf dem Schutz und der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs basiert, bietet den Vorteil einer deutlichen Stärkung des Ortszentrums. Da das Szenario zugleich eine konsequente und klar geregelte Strategie darstellt, gewährleistet es für die Planungsverwaltung, die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sowie für Neuansiedlungen eine hohe Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit.

Andererseits ist kaum realistisch anzunehmen, dass die Einzelhandelsstandorte außerhalb des Zentrums mittel- bis langfristig zurückgebaut werden könnten und sollten. Hier stehen planungsrechtliche Entschädigungsregelungen und die nicht zu erwartende politische Um-

setzbarkeit ebenso entgegen wie die Tatsache, dass auf flächendeckende, wohnortnahe Einzelhandelsangebote nicht verzichtet werden kann. Zudem besteht die Gefahr der Abwanderung besonders Flächen beanspruchender Betriebe mit überörtlichem Einzugsbereich, deren Flächenansprüchen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht entsprochen werden kann. Insbesondere flächenintensive Betriebe, z.B. mit baumarktspezifischen Sortimenten, benötigen i.d.R. Standorte außerhalb des Ortszentrums.

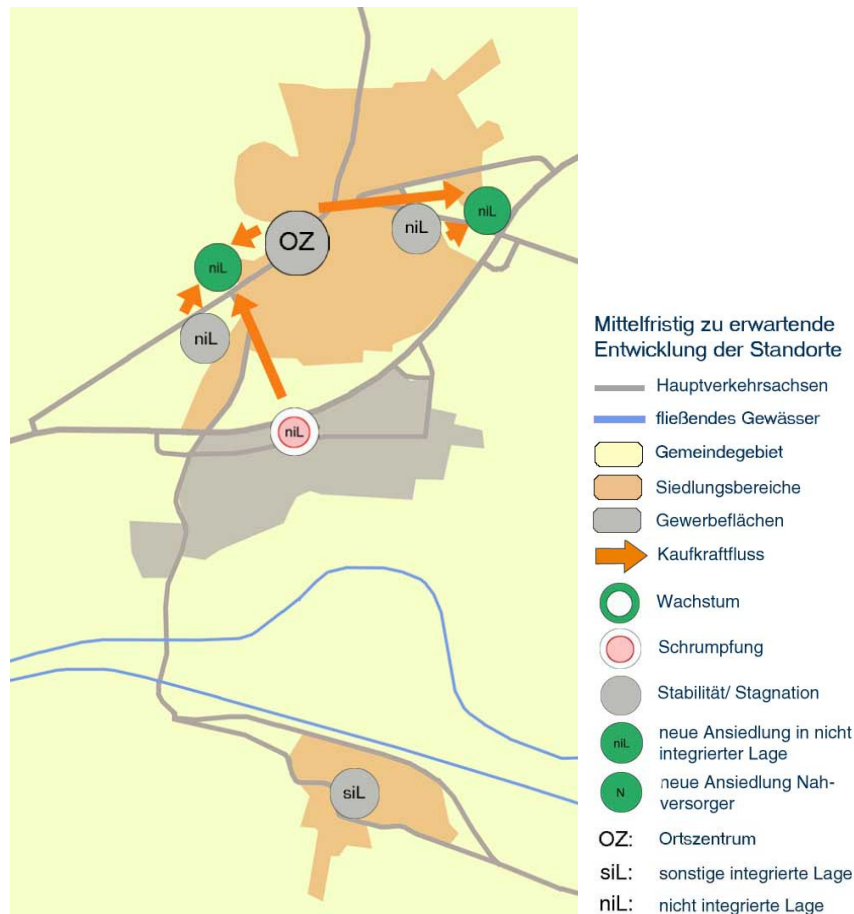
Szenario 3: Zentrenstärkung mit Ausnahmen

Die städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung steht, ähnlich wie in Szenario 2, im Mittelpunkt der räumlichen Entwicklung dieses Szenarios. Allerdings sind auch politisch motivierte Ausnahmen vom Prinzip der Zentrenstärkung Grundlage in diesem Szenario. Die Definition von Ausnahmen und deren Bedingungen werden dabei entsprechend den aktuellen Planungsvorhaben aus dem Einzelfall abgeleitet. Vorhaben können demnach beispielsweise an Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen realisiert werden, die nach der primären Zielstellung nicht weiter entwickelt werden sollten.

Für Schermbeck bedeutet dieses, dass sich die Ansiedlungs- und Entwicklungsaktivitäten zwar auf die Standorte in den zentralen Versorgungsbereichen konzentrieren sollen; allerdings könnten Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten in städtebaulich nicht integrierten Lagen aufgrund von Fragestellungen des Einzelfalls realisiert werden.

Das Szenario der Zentrenstärkung mit Ausnahmen führt zu Kaukraftumverteilungsprozessen innerhalb des Gemeindegebiets, welche zuungunsten des Ortszentrums und zugunsten der im Ausnahmefall entwickelten Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen ausfallen könnten (vgl. folgende Abbildung). Für die sonstigen städtebaulich integrierten Einzelhandelslagen sowie Betriebe in anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen sind Umsatzeinbußen und somit eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion hingegen mittel- bis langfristig wahrscheinlich.

Abbildung 55: Szenario 3 – Zentrenstärkung mit Ausnahmen



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

Im Idealfall sollte durch die Zentrenstärkung mit Ausnahmen eine Aufwertung des Ortszentrums und zum Teil nicht integrierter Standorte ermöglicht werden. Denn durch konzentrierte Einzelhandelsansiedlungen dort ist eine Erhöhung der Attraktivität und – damit einhergehend – der Kaufkraftbindung wahrscheinlich.

Praktisch würde jedoch die Steuerungswirkung einer gesamtgemeindlichen Zielsetzung durch wiederholte einzelfallbezogene Genehmigungen von Vorhaben etwa in städtebaulich nicht integrierten Lagen ausgesetzt; es käme zu einer Aushölung dieser Zielsetzung. Aufgrund der nicht vorhersehbaren Ausnahmen würde der örtliche Einzelhandel an Investitionssicherheit verlieren, so dass Standortinvestitionen (z.B. im Ortszentrum) verringert oder ausgesetzt werden würden. Zwei bis drei solcher Ausnahmen wären für den Verlust der Bedeutung des Ortszentrums ausreichend.

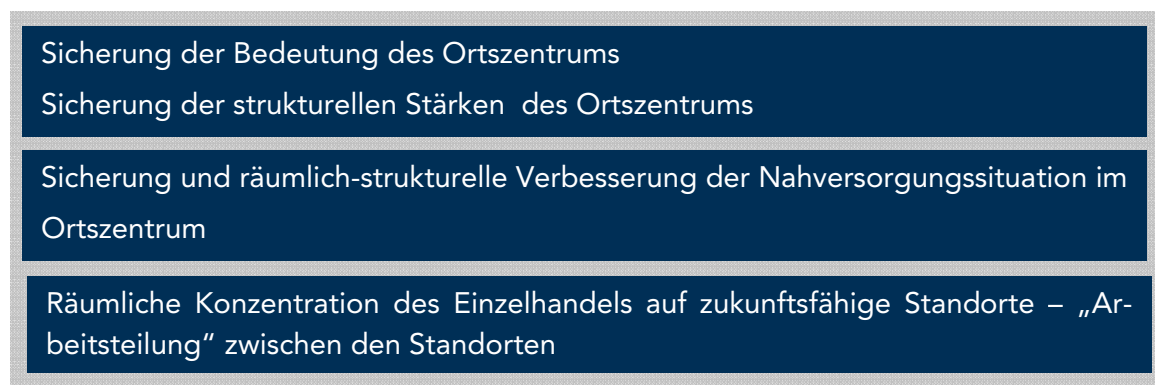
Zwischenfazit

Als Ziel der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Schermbeck soll neben der Sicherung und Stärkung des Ortszentrums einerseits eine maßvollen Sicherung von Nahversorgungsangeboten in den Ortsteilen (insb. Gahlen) und eine gezielte, nicht zentrenschädigende Fortentwicklung von weiteren Standortbereichen andererseits erreicht werden.

All diese zu berücksichtigenden Aspekte müssen in das zu verfolgende räumliche Entwicklungsleitbild mit einfließen. Diese Trias aus Stärkung des Ortszentrums, Sicherung der Nahversorgung in den Ortsteilen und räumlich und funktional gegliederter Entwicklung des Einzelhandels wird aus Sicht des Planungsbüros und des Arbeitskreises am wirkungsvollsten und ehesten durch das Szenario 2, unter Einbezug konzeptionell klar definierter Ausnahmen vom Primat der Fokussierung städtebaulicher Einzelhandelsentwicklungen im Ortszentrum, erbracht. Diese sind als Grundlage für die weitere Einzelhandelsentwicklung anzusehen.

Zusammenfassend betrachtet ergeben sich aus den vorherigen Arbeitsschritten folgende übergeordnete Leitlinien der Schermbecker Einzelhandelsentwicklung:

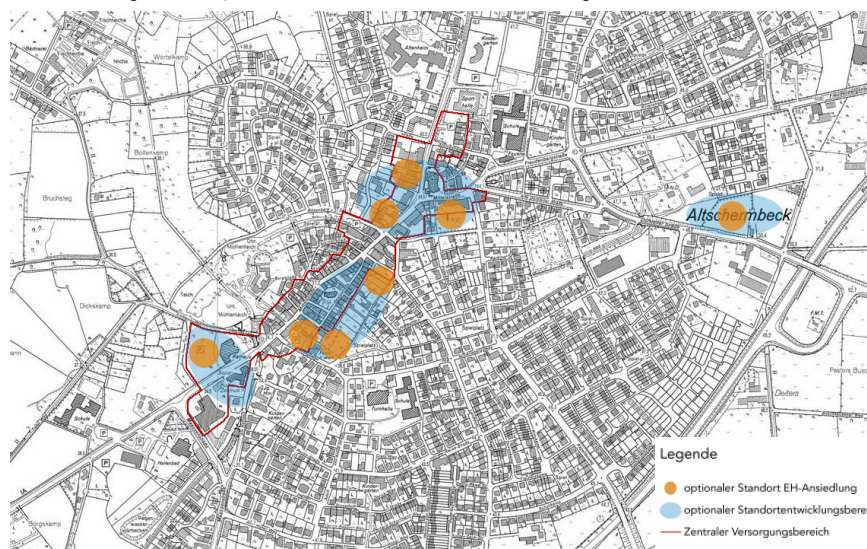
Abbildung 56: Übergeordnete Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung in Schermbeck



Quelle: eigene Darstellung

Im Anschluss werden verschiedene Entwicklungsvarianten zur Stärkung des Ortszentrums anhand von Neuansiedlungen und/oder Verlagerungen des Lebensmitteleinzelhandels mikroräumlich näher bestimmt. Die Standortfrage spielt eine große Rolle und hat einen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Entwicklung des Ortszentrums. Ergänzend können mögliche Potentialflächen erarbeitet und bei der künftigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs berücksichtigt werden.

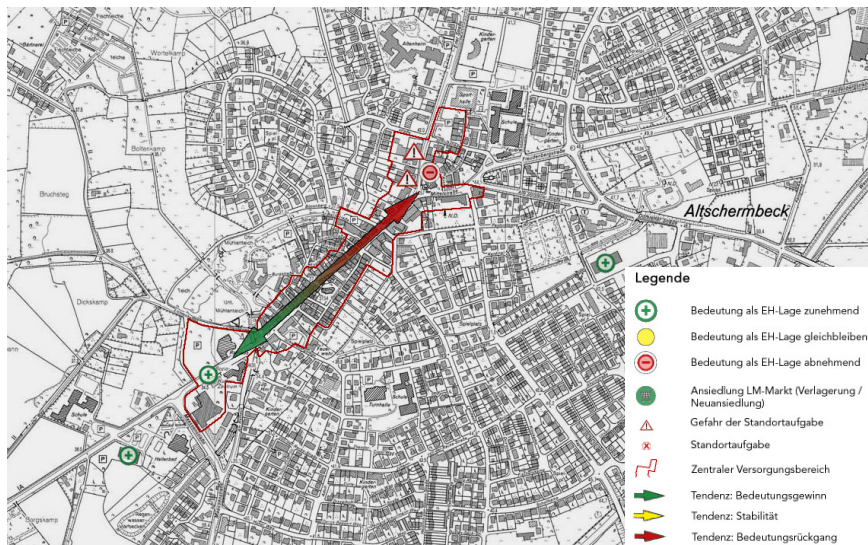
Abbildung 57: Optionale Standortentwicklungsbereiche



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Gemeinde Schermbeck

Vorab verdeutlicht die obige Abbildung welche Bereiche im Ortszentrum bzw. außerhalb dessen positive Impulse im Sinne der Zentrenstärkung, sprich Neuansiedlung/Verlagerung eines oder mehrer Einzelhandelsbetriebe erfahren könnten. In diesem Fall handelt es sich um Ansiedlungen bzw. Verlagerungen von Lebensmittelanbietern, die Hauptfrequenzerzeuger in Grundzentren darstellen und auch weiterhin darstellen sollen. Drei optionale Entwicklungsbereiche (Südwesten, Mitte, Norden) liegen im Ortszentrum. Ein weiterer Entwicklungsbereich mit einem optionalen Standort liegt in nicht integrierter Lage im Ortsteil Altschermbeck.

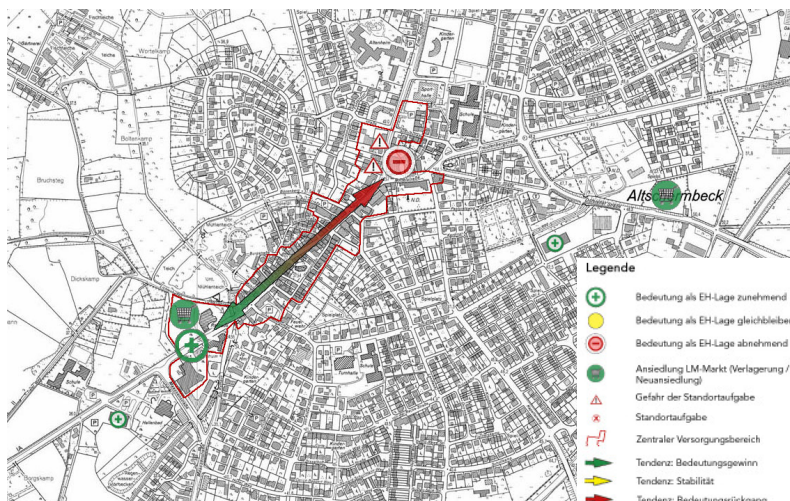
Abbildung 58: Entwicklungsvariante 0 – Status quo



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Gemeinde Schermbeck

Die Abbildung verdeutlicht, dass die Einzelhandelsstruktur sich bei fortschreitender Entwicklung ohne gezielte Aktivitäten zur Belebung des Ortszentrums für den nördlichen Bereich des Ortszentrums negativ auswirken wird. Das Standortumfeld des Rathauses könnte durch die modernen Nahversorgungsangebote (Rewe) an Bedeutung gewinnen. Standortaufgaben im Norden sind aufgrund der nicht mehr wettbewerbsgemäßen Verkaufsflächengrößen (Edeka, Norma) möglich. Die Bipolarität des Zentrums ist gefährdet.

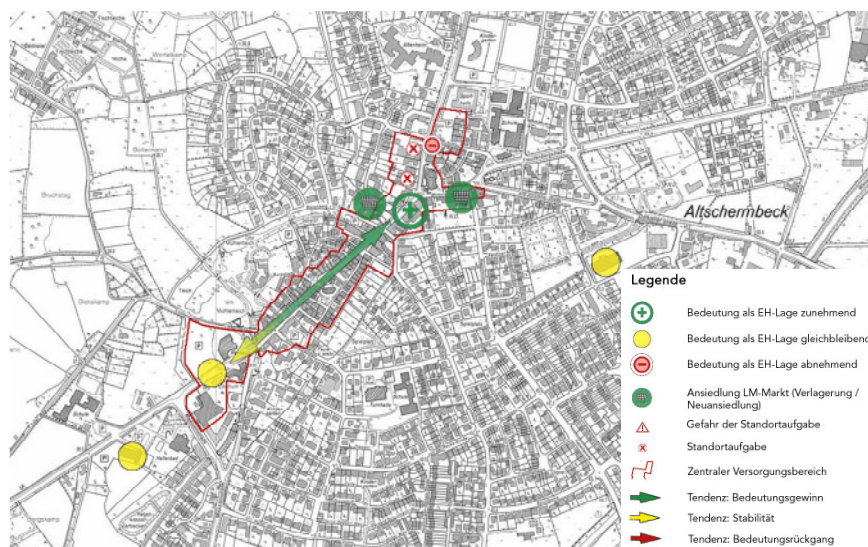
Abbildung 59: Entwicklungsvariante 1 – Stärkung Süden



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Gemeinde Schermbeck

Entwicklungsvariante 1 sieht zwei neue Standorte für Lebensmittelanbieter vor. Dies kann sowohl als Verlagerung als auch als Neuansiedlung erfolgen. Die Standorte liegen einerseits in nicht integrierter Lage außerhalb des Ortszentrums an der Dorstener Straße und im Rathausumfeld im Süden des Ortszentrums, woraus sich äquivalent zur Entwicklungsvariante 0 – Status Quo, erneut eine Schwächung des nördlichen Ortszentrums und eine Stärkung des südlichen zentralen Versorgungsbereichs sowie der nicht integrierten Standorte ergeben kann. Erneut könnten die nicht mehr zeitgemäßen Lebensmittelanbieter (u.a. Verkaufsflächengröße, Parkplatzangebot) im nördlichen Bereich des Ortszentrums wegbrechen, weil ihre Konkurrenz zunimmt. Der bipolare Aufbau des Zentrums mit Magnetbetrieben im Norden und Süden des zentralen Versorgungsbereichs könnte langfristig gesehen nicht aufrechterhalten werden.

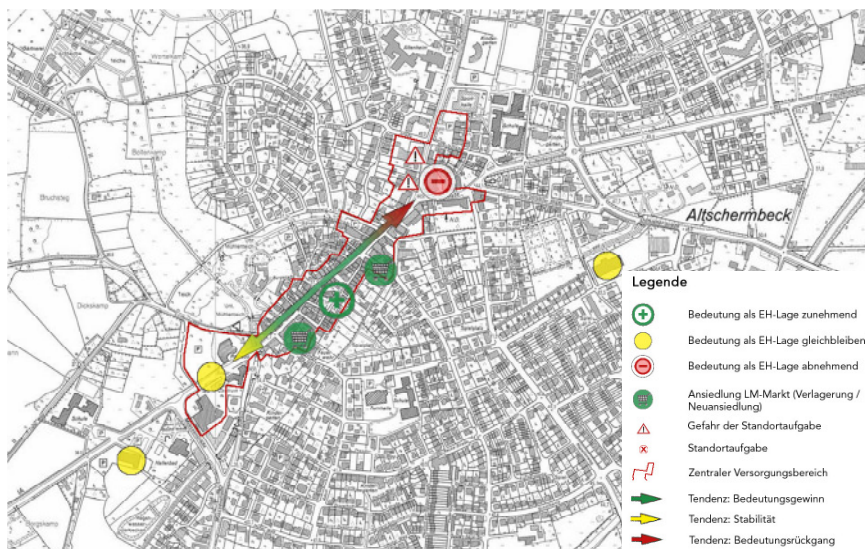
Abbildung 60: Entwicklungsvariante 2 - Stärkung Norden



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Gemeinde Schermbeck

In Entwicklungsvariante 2 – Stärkung Norden verbessert sich durch die Neuansiedlung oder Verlagerung/Erneuerung bestehender Lebensmittelmärkte das nördliche Ortszentrum hinsichtlich seiner Standortattraktivität. Im südlichen Ortszentrum und an den nicht integrierten Standorten Dorstener Straße/Marellenkämpfe und Weseler Straße sind keine Veränderungen bezüglich der Bedeutung als Einzelhandelslage zu erwarten. Die Bipolarität könnte erhalten bleiben, da ggf. im Umfeld Entwicklungsimpulse von neuen attraktiven Vorhaben im nördlichen Ortszentrum ausgehen könnten.

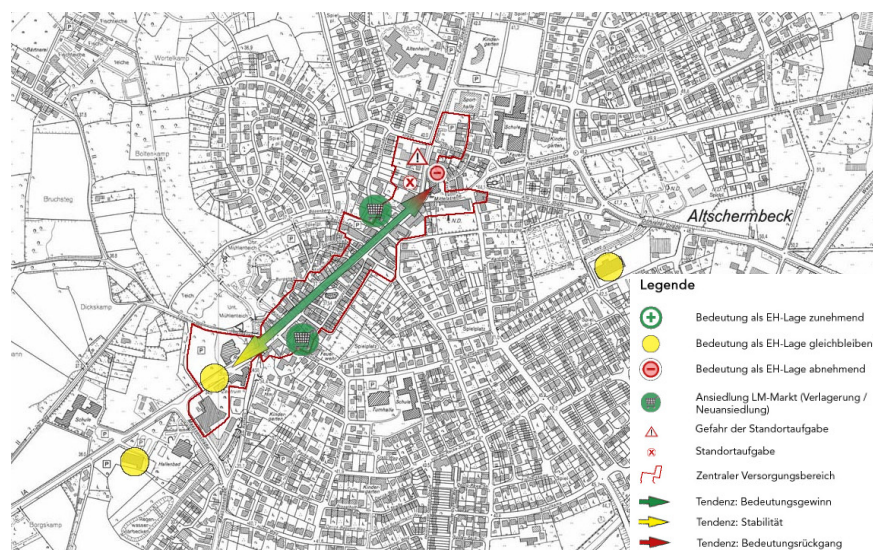
Die folgende Entwicklungsvariante stärkt die Hauptlage des Ortszentrums:

Abbildung 61: Entwicklungsvariante 3 – Stärkung Hauptlage 1

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Gemeinde Schermbeck

Durch die Stärkung des derzeitigen Ortszentrums mit neuen Einzelhandelstandorten an der Schieneberg- und Apothekerstege kann sich die Hauptlage stärker profilieren. Anzuzweifeln ist jedoch die Realisierbarkeit, da gerade in diesem Bereich bereits zum heutigen Zeitpunkt eine hohe Verkehrsproblematik besteht (vgl. plan-lokal 2008 GbR, Fortschreibung der Gemeindenentwicklungsplanung (Entwurf), Kap.1.1.1ff (Bestandsanalyse)). Zwei neue Ankerbetriebe mit entsprechender Frequenzerzeugung könnten die Verkehrslage weiter zuspitzen. Einen Bedeutungsrückgang könnte der Norden erfahren (Standortaufgaben). Der südliche Bereich des Ortszentrums und die nicht integrierten Standorte könnten Stabilität vorweisen. Die bipolare Ausrichtung des Ortszentrums könnte u.U. nicht aufrechterhalten werden.

Die nachstehende Abbildung illustriert die Auswirkungen von Ansiedlungen im Bereich Mittelstraße/Schienebergstege und Bösenberg/Mittelstraße.

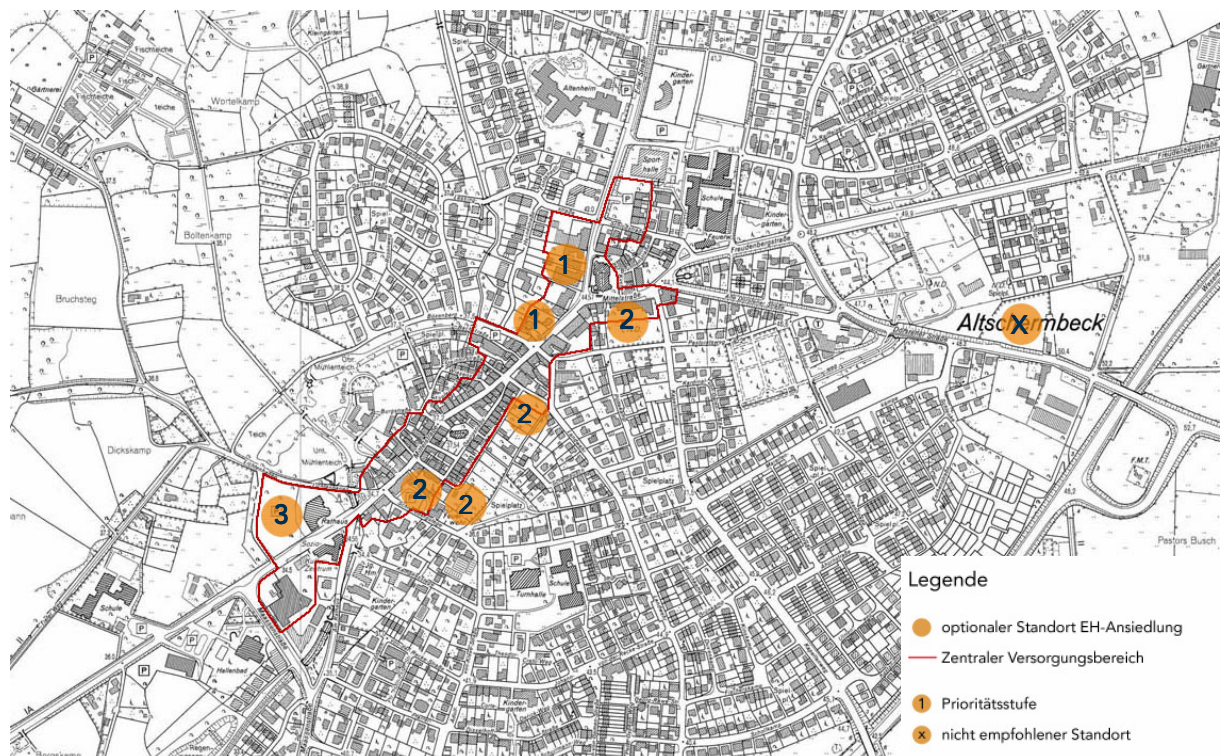
Abbildung 62: Entwicklungsvariante 4 – Stärkung Hauptlage 2

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Gemeinde Schermbeck

Entwicklungsvariante 4 – Stärkung Hauptlage 2 schematisiert den Wegfall und die Gefahr der Standortaufgabe der Lebensmittelmärkte im Norden des Ortszentrums. Hiermit würde zwar ein Bedeutungsverlust für diesen Bereich einhergehen, gleichwohl kann dieser durch eine Neuansiedlung an der Mittelstraße/Bösenberg abgeschwächt werden. Die Hauptlage des Ortszentrums könnte an Bedeutung gewinnen. Die übrigen nicht integrierten Standorte sowie der südliche zentrale Versorgungsbereich könnten in der Tendenz Stabilität erzielen.

Aus diesen Entwicklungsvarianten und den darauf aufbauenden Diskussionen im Arbeitskreis lassen sich Standortprioritäten darstellen, die zur Abwägung der Planungsrelevanz dienen. Darüber hinaus können sich mögliche Potenzialflächen herauskristallisieren, die bei der Abgrenzung des Ortszentrums berücksichtigt werden können (vgl. Kap. 5.4.1).

Abbildung 63: Standortentwicklungsbewertungen



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Gemeinde Schermbeck

Abbildung 64: Standortbewertungen für die Weiterentwicklung des Ortszentrums durch Vorhaben des Lebensmitteleinzelhandels

Priorität	Standort	Empfehlung
1	▪ Mittelstraße/Bösenberg ▪ heutiger Edeka-Standort	▪ für die Entwicklung des Ortszentrums von sehr hoher Bedeutung ▪ bevorzugt zu empfehlen
2	▪ Pöttekamp/Kapellenweg/Mittelstraße ▪ Apothekerstege/Landwehr ▪ Schienebergstege ▪ Mittelstraße/Schienebergstege	▪ Standort mit voraussichtlich positiven Effekten für die Entwicklung des Ortszentrums ▪ im Einzelfall zu prüfende Empfehlung
3	▪ Parkplatz Rathaus	▪ Standort für die Entwicklung des Ortszentrums nur eingeschränkt zu empfehlen ▪ Nutzung durch LM-Einzelhandel beinhaltet Gefährdung der städtebaulichen Entwicklungsziele im nördlichen Bereich des Ortszentrums
nicht empfehlenswert	▪ Dorstener Straße	▪ Standort liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ▪ Aufgrund der Magnetfunktion des LM-Einzelhandels für das Ortszentrum zukünftig nicht außerhalb des ZVBs zu empfehlen

Quelle: eigene Darstellung

Erste Priorität bezüglich von Vorhaben des Lebensmitteleinzelhandels erfährt der Bereich Mittelstraße/Bösenberg sowie der heutige Standort des Edeka-Marktes. Zur Stärkung dieses Bereiches (nordwestlicher zentraler Versorgungsbereich) ist eine Verlagerung/Neuansiedlung eines oder mehrerer Lebensmittelanbieter besonders sinnvoll. Der Bereich zeichnet sich heute durch einen zu erwartenden Bedeutungsrückgang aus, der hauptsächlich in der nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsflächengröße und Parkraumverfügbarkeit des Lebensmittelanbieters (Edeka) und des weiter nördlichen liegenden Lebensmitteldiscounters (Norma) resultiert. Daher ist eine Lösungsfindung, die den Lebensmitteleinzelhandel in diesem Teil des Ortszentrums zukunftsfähig positioniert, zu empfehlen. In Verbindung mit einer funktionalen (z.B. ebenerdigen Parkraumbereitstellung) sowie städtebaulich angemessenen Architektur (z.B. in Verbindung mit der Schaffung einer Platzsituation mit Ruhemöglichkeiten) und einer zukunftsfähigen Marktgröße (Vollsortimenter bis 1.500 m² bzw. Discounter bis 900 - 1.000 m² ³⁵), könnte der nördliche Bereich des Ortszentrums angesichts der Wettbewerbsverhältnisse in Schermbeck, auch zukünftig gesichert werden. An dieser Stelle ist es sinnvoll den zentralen Versorgungsbereich auszudehnen (vgl. Kap. 5.4.1). Darüber hinaus würden die Kompaktheit und die Bipolarität des Zentrums als charakteristisches Merkmal des Ortszentrums von Schermbeck beibehalten werden können.

³⁵ Vorbehaltlich der Verträglichkeit nach BauNVO.

Die Standortprioritäten mit der Nummer 2 beziehen sich auf die Bereiche Pöttelkamp/Kapellenweg/Mittelstraße, Apothekerstege/Landwehr, Schienebergstege und Mittelstraße/Schienebergstege. Diese Bereiche haben bezogen auf weitere Ansiedlungen voraussichtlich positive Auswirkungen auf die Entwicklung des Ortszentrums, sind jedoch im Einzelfall zu überprüfen. Zur Stärkung des Ortszentrums ist eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs auch an diesen Standorten zu empfehlen (vgl. Kap. 5.4.1)

Der Bereich des Rathausumfeldes (Standortpriorität 3) ist als Standort nur eingeschränkt zu empfehlen, weil Neuansiedlungen im Bereich Lebensmittel die Gefährdung der städtebaulichen Entwicklungsziele im nördlichen Ortszentrum beinhalten. Diese Standorte können in Frage kommen, falls bspw. bezüglich einer stark zerklüfteten Eigentümerstruktur keine großflächigen Ansiedlungen/Verlagerungen im Nordwesten möglich sind und auch zukünftig nicht anvisiert werden können. Darüber hinaus müssen sie als zukünftige Erweiterungsoptionen immer im Blickfeld bleiben. Der Standort für eine Lebensmittelmarktansiedlung in Altschermbeck an der Dorstener Straße ist als nicht empfehlenswert einzustufen, da ein Bedeutungsgewinn dieses Standortes mit einer Schwächung des Ortszentrums einhergehen würde, der nicht mit den städtebaulichen Entwicklungszielen (vgl. Kap. 5.4) vereinbar ist.

5.4 Standort- und Nahversorgungskonzept

Das Standort- und Nahversorgungskonzept definiert für die zukünftige Entwicklung des Schermbecker Einzelhandels die empfohlene Standort-Gesamtstruktur unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielperspektive und der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen (vgl. Kap. 5.2) und der räumlichen Entwicklungsszenarien (vgl. Kap. 5.3). Es baut zugleich auf der städtebaulichen Bestandsbewertung der relevanten Einzelhandelsstandorte auf (vgl. Kap. 4).

5.4.1 Künftiger zentraler Versorgungsbereich

Für Schermbeck wird die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs empfohlen. Neben diesem zentralen Versorgungsbereich erfüllen keine weiteren Einzelhandelsstandorte die fachgutachterlich zugrunde gelegten, gesetzlichen und rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich. Obschon einige andere Standortbereiche, wie z.B. der Standortbereich Dorstener Straße/Marellenkämpfe, das Gewerbegebiet oder der Nahversorgungsstandort Gahlen gewisse Funktionsbündelungen und insbesondere eine Einzelhandelsagglomeration erkennen lassen, weisen diese Standorte nicht die Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei ihnen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch in den Bereichen Gastronomie, Dienstleistungen und ggf. Kultur/Bildung nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass diese Standorte teilweise andere Funktionen als diejenigen von zentralen Versorgungsbereichen übernehmen können und sollten, etwa Nahversorgungsfunktionen oder die Funktion als Ergänzungsstandort für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben (vgl. nachstehendes Kapitel).

also der Hauptlage, vermissen lassen (z.B. Blumen Stricker in der Schienebergstege, Plus Weseler Straße).

Es ergeben sich im Einzelnen folgende begründete Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereichs:

- Im Südwesten (südliche Weseler Straße) bildet das Eckgrundstück (Rewe, Ecco Hotel) im Kreuzungsbereich der Weseler Straße/Maassenstraße den Abschluss des zentralen Versorgungsbereichs. Bis einschließlich zum Kreuzungsbereich ist ein durchgängiger Besatz der Erdgeschosszone mit Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen vorhanden, der im weiteren Verlauf der Weseler Straße in Richtung Südwesten nahezu abbricht. Zwar befindet sich ein weiterer Discounter an der Weseler Straße, dieser ist jedoch in einer fußläufig nicht mehr vertretbaren Distanz zum Ortszentrum gelegen und ist darüber hinaus durch städtebauliche Barrieren (Maassenstraße, Hallenbad) und die städtebaulich nicht integrierte Lage räumlich-funktional von diesem getrennt.
- Im Südwesten (nördliche Weseler Straße) bildet das Rathausgrundstück den Abschluss des zentralen Versorgungsbereichs. Durch diese Grenzziehung wird die besondere funktionale Bedeutung des Rathauses und des dazugehörigen Parkplatzes herausgestellt. Der Parkplatz ist auf Grund seiner Funktion als Stellplatzanlage als Teil des zentralen Versorgungsbereichs anzusehen. Darüber hinaus stellt er eine Ansiedlungsfläche für zentrenergänzende Nutzungen dar.
- Im Norden bilden der Lebensmitteldiscounter Norma mit Parkplatz sowie das schräg gegenüberliegende Grundstück des alten Marktplatzes an der Erler Straße bzw. Schloßstraße den Abschluss des zentralen Versorgungsbereichs. Der Lebensmitteldiscounter stellt einen wichtigen Frequenzerzeuger des Ortszentrums dar und der Marktplatz verfügt mit einigen gastronomischen Einrichtungen und Stellplatzmöglichkeiten über zentrenergänzende Funktionen.
- Die nordöstliche Grenze bilden das Kirchengelände sowie die Einzelhandelsbetriebe am Ende der Mittelstraße bis einschließlich des Hotels „Zur Linde“. Das Kirchengelände ist als wichtiger historischer Bereich des Ortszentrums zum zentralen Versorgungsbereich zu zählen. Die Einzelhandelsbetriebe an der unteren Mittelstraße stellen ergänzend zu den Einzelhandelsbetrieben in der oberen und mittleren Mittelstraße die „Ausläufer“ des Ortszentrums dar (Nebenlage). Die gastronomische Einrichtung wird aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Betrieben in Nebenlage noch in den funktionalen Ergänzungsbereich eingeordnet.
- Den bedeutendsten Bereich (Hauptlage) des zentralen Versorgungsbereichs stellen die Einzelhandelsbetriebe an der oberen und mittleren Mittelstraße dar. Hier ist die Einzelhandelsdichte besonders stark ausgeprägt. Die Grenze kann hier rückwärtig der Einzelhandelsbetriebe gezogen werden. In einigen Bereichen dehnt sich der zentrale Versorgungsbereich darüber hinaus auf die anliegenden Stichstraßen aus (Schienebergstege inklusive Stellplatz, Georgstraße mit historischer Gebäudestruktur, Apothekerstege, Bachstraße inklusive Stellplatz).
- Bereits im vorigen Kapitel (vgl. Kap. 5.3) kristallisierten sich bei der mikroräumlichen Betrachtung des Schermbecker Ortszentrums mögliche Potentialflächen (Standort-

prioritäten) zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs heraus. Es handelt sich hierbei um rückwärtig zur Mittelstraße liegende Flächen, die für Lebensmittelanbieteransiedlungen und/oder Verlagerungen in Frage kommen könnten. Die erste Potentialfläche umfasst den westlich der Mittelstraße gelegenen Bereich zwischen Mittelstraße (Hauptlage) und Heinestraße bis zur Wohnbebauung hinter dem Lebensmitteldiscounter Norma (→ Standortprioritäten 1). Es handelt sich hierbei um Grün- und Freiflächen sowie ein bebautes Grundstück. Zweitens handelt es sich um den Bereich südlich der unteren Mittelstraße, der vom Kapellenweg und Pöttkamp eingegrenzt wird (→ Standortpriorität 2). Diese Potenzialfläche ist hauptsächlich durch ein Naturdenkmal geprägt. Darüber hinaus befinden sich auf der Fläche kleinteilige Gebäude worunter eine Einzelhandelnutzung fällt. Die dritte Potentialfläche (→ Standortpriorität 2), die aus Freiflächen besteht, befindet sich zwischen einem Fußweg, Hinter der Mauer und Landwehr.

Die in Abbildung 65 dargestellten Potentialflächen können aus dem Bestand derzeit nicht als zentraler Versorgungsbereich abgebildet werden. Allerdings ist die Hinzunahme der Erweiterungsbereiche auf Grund der Zielperspektive (Ausbau der Bedeutung des Ortszentrums) zu empfehlen. Folgende Aspekte sind hierbei von besonderer Bedeutung:

Vor dem Hintergrund der absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenziale in Schermbeck ist das Ziel „Stärkung des Ortszentrums“ in den bestehenden Abgrenzungen zwar zu gewährleisten, gleichwohl können die vorgeschlagenen Flächen für zukünftige Erweiterungen oder Umstrukturierungen von sehr hoher Relevanz sein. Die Erweiterungsbereiche knüpfen zudem unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich an und bieten Potenzial für eine städtebaulich-funktionale Ergänzung, die mit den räumlichen Entwicklungsleitlinien und den Entwicklungsvarianten (vgl. Kap. 5.3) der Gemeinde Schermbeck korrespondieren.

Die Potentialfläche zwischen Heinestraße, Bösenberg und Mittelstraße umfasst Entwicklungsflächen, die für die zukunftsfähig aufgestellten Verkaufsflächenumfänge der dort geplanten Vorhaben notwendig sind (vgl. Kap. 5.3). Die hier ansässigen eher kleinteiligen Lebensmittelanbieter könnten im Zuge einer Neuordnung ohne weiteres heutigen Standards, bezogen auf die Verkaufsflächengröße und Andienung, angepasst werden.

Die Potentialfläche im rückwärtigen Bereich der Mittelstraße, westlich der Umgehungsstraße stellt ebenfalls einen denkbaren Bereich für eine Erweiterung und somit Stärkung des nordwestlichen Ortszentrums dar (vgl. Kap. 5.3).

Die Potentialflächen, die rückwärtig der Georgstraße gelegen sind, stellen weitere neue Bereiche für Einzelhandelsstandorte oder zentrenergänzende Funktionen dar. Durch Einzelhandelsansiedlungen oder zentrenergänzende Funktionen in diesem Bereich könnte die lineare Struktur des Ortszentrums zudem etwas aufgelockert werden (vgl. Kap. 5.3).

Versorgungsfunktion

Das Ortszentrum als einziger zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Schermbeck weist eine Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde auf³⁸. Als städtebauliches Zentrum einer landesplanerisch als Grundzentrum ausgewiesenen Kommune soll es künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität wie auch eine Grundversorgung für mittel- und langfristig nachgefragte Bedarfsgüter bereithalten. Um dieser Funktion gerecht zu werden, muss der analysierte Einzelhandelsbestand im Ortszentrum nicht nur gesichert, sondern auch weiterentwickelt werden. Hierzu werden, untergliedert nach den einzelnen innerzentralen Lagedifferenzierungen, folgende Empfehlungen ausgesprochen:

Handlungsempfehlungen für die Haupt- und Nebenlage

Für die Haupt- und Nebenlage im Ortszentrum können folgende nachstehende Empfehlungen ausgesprochen werden:

- Das starke Einzelhandelsangebot im Ortszentrum gilt es vor allem durch Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten punktuell zu erweitern bzw. zu arrondieren (vgl. Kap. 5.2) Hierfür sind entsprechende Ansiedlungen in der Gemeinde auf das Ortszentrum zu lenken.
- Die Haupt- und Nebenlagen genießen gegenüber dem funktionalen Ergänzungsbereich hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandel Priorität.
- Den nordwestlichen Bereich des Ortszentrums gilt es darüber hinaus hinsichtlich der dort ansässigen Lebensmittelversorger gezielt durch eine Umstrukturierung zu stärken, um die bipolare Ausrichtung des Ortszentrums auch zukünftig beizubehalten und der perspektivisch rückläufigen Bedeutung dieses Teilbereichs entgegenzuwirken (vgl. Kap. 5.3).
- Weitere ‚aktive‘ Maßnahmen zur Standortentwicklung vertiefen die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (z.B. Standortmarketing, Branchenmanagement).

Handlungsempfehlungen für den funktionalen Ergänzungsbereich

Für die funktionalen Ergänzungsbereiche im Nordosten und Südwesten des Zentrums sowie entlang der Georgstraße bleiben folgende Handlungsempfehlungen festzuhalten:

- Einzelhandelsrelevante Ansiedlungen sind nur zur strategischen und städtebaulichen Weiterentwicklung des Ortszentrums zu empfehlen (z.B. Ausdehnung Rundläufe).
- Bei derartigen Ansiedlungen sind Ansiedlungen von nicht ortszentrumprägenden Einzelhandel zu bevorzugen.

³⁸ Gemäß der nach § 24 a Abs. 2 LEPro NRW geforderten funktionalen Zuordnung des Gemeindegebiets zu dem jeweiligen zentralen Versorgungsbereich.

- Vor dem Hintergrund der funktionsfähigen und attraktiven Ausgestaltung in der Haupt- und Nebenlage ist auch die Ansiedlung von alternativen Nutzungen zur Entwicklung des Ortszentrums wie z.B. einzelhandelsnahe Dienstleistungen oder Gastronomie anzudenken.

5.4.2 Nahversorgungsstandort Gahlen

Obschon der Nahversorgungsstandort gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende kleine Agglomeration erkennen lässt, weist er nicht die genannten Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf (vgl. Kap. 5.4.1).

Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass der Standort eine Versorgungsfunktion für den unmittelbaren Nahbereich wahrnimmt. Weitere Ansiedlungen mit zentrenrelevantem Sortiment sind nicht zu empfehlen, da der Nahversorgungsstandort in erster Linie die tägliche Grundversorgung sichern soll und weil zentrenprägende Sortimente primär im Ortszentrum angesiedelt werden sollen (s.o. und vgl. Kap. 6.2).

Um den Standort weiter zu entwickeln und eine angemessene Nahversorgungssituation in Gahlen zu erzielen, könnte zukünftig jedoch nahversorgungsrelevantes Sortiment durch eine Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounter oder –vollsortimenteransiedlung erfolgen. Gleichzeitig kann eine verbesserte Nahversorgungssituation zum Erhalt der bestehenden Versorgungsangebote beitragen.

Um eine Ansiedlung im Sinne des Zielkonzepts, zu erreichen sind mehrere Aspekte zu beachten. Die Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters sollte nur in unmittelbar fußläufiger Entfernung zum Nahversorgungsstandort Gahlen erfolgen, ansonsten ist eine Schwächung des Standortes zu erwarten. Zur räumlichen Orientierung verdeutlicht nachstehende Abbildung den Suchraum für eine Ansiedlung. Darüber hinaus wird die damit einhergehende mögliche Ausdehnung des Ortskerns abgebildet.

Neben der Standortfrage sind weitere Aspekte zu beachten:

- städtebauliche Anbindung an den Nahversorgungsstandort Gahlen
- zukunftsfähige Gestaltung, allerdings nicht zu attraktiv gestalten
- Wettbewerb zum Ortszentrum Schermbeck vermeiden (max. 800 m² VKF³⁹)
- Einzugsbereich und verkehrliche Anbindung prüfen (besonders über Oestricher Straße)

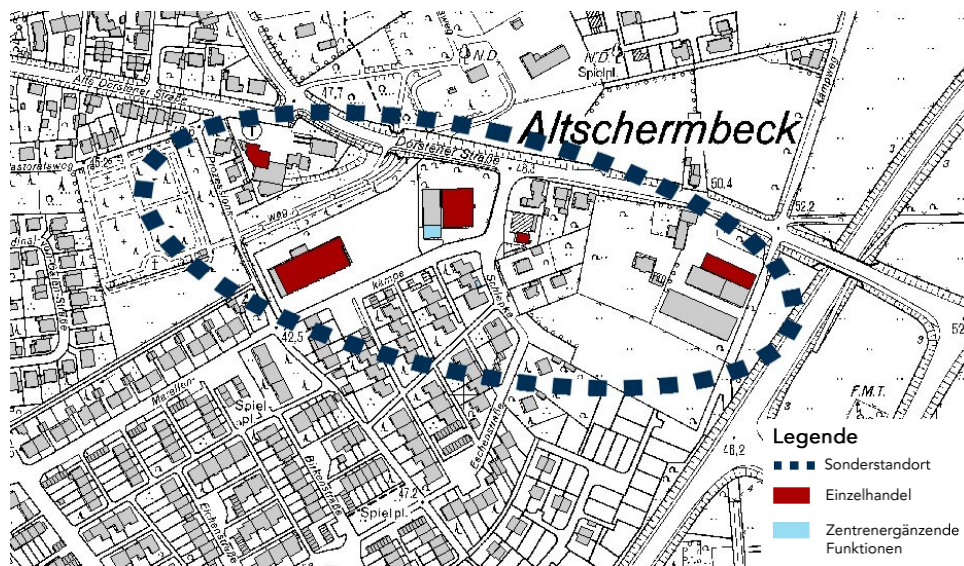
³⁹ Mögliche Ausnahmen sind anhand des Berichts der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002 zu überprüfen.

Im Rahmen dieser Funktionen für die gesamte Gemeinde Schermbeck gilt es, die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen in den nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppen auf diese Standorte zu lenken. Demgegenüber sollte jedoch eine anderweitige Entwicklung – insbesondere in den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen – ausgeschlossen werden (Bauleitplanung). Hierunter fallen auch kleinflächige Vorhaben, sprich unter 800 m² VKF (vgl. Kap. 6.3).

Des Weiteren bleibt festzuhalten, dass es gilt, die Anforderungen nach dem LEPro NRW § 24a (2+3) zu berücksichtigen. Dort wird angeführt, dass Ergänzungsstandorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel an Standorten ausgewiesen werden können, die innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegen. Bisher ist der Ergänzungsstandort Gewerbegebiet im aktuellen Regionalplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) gekennzeichnet und der Ergänzungsstandort Dorstener Straße/Marellenkämpfe liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich. Für den Standort Gewerbegebiet gilt dies in zukünftigen Neuaufstellungsverfahren des Regionalplans zu berücksichtigen. Das landesplanerische Kongruenzgebot (Umsatz-Kaufkraft-Relation) ist bei zukünftigen Betriebsansiedlungen oder -erweiterungen zu beachten (vgl. Tabelle 10).

Die nachstehenden Abbildungen verorten die Ergänzungsstandorte für Schermbeck. Die Abgrenzungen visualisieren die Ergänzungsstandorte im Bestand. Die Abgrenzungen sind nicht als gebietsscharfe Entwicklungsempfehlungen zu verstehen.

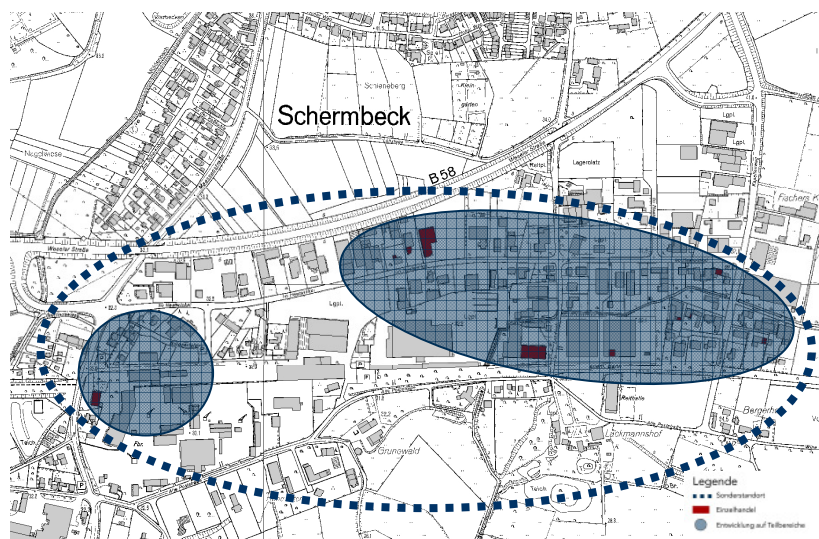
Abbildung 67: Ergänzungsstandort Dorstener Straße/Marellenkämpe



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Gemeinde Schermbeck

Durch seine besonders verkehrsgünstige Lage sollte der Ergänzungsstandort Dorstener Straße/Marellenkämpe auch zukünftig als Standort für nicht zentrenrelevantes Sortiment i.S. des Zielkonzepts weiter entwickelt werden.

Abbildung 68: Ergänzungsstandort Gewerbegebiet



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Gemeinde Schermbeck

Neue Einzelhandelsansiedlungen (nicht zentrenrelevantes Sortiment) im Ergänzungsstandort Gewerbegebiet (vgl. Abb. oben) können sich zukünftig bestenfalls auf einen bzw. mehrere Teilbereiche fokussieren. Die Teilbereiche könnten durch die Bündelung ihres Angebots aus Kundensicht an Standortattraktivität gewinnen, etwa durch Kopplungseinkäufe. Durch Synergieeffekte könnten die Teilbereiche sich darüber hinaus auch zukünftig weiterentwickeln und ausdehnen. Die Teilbereiche in der obigen Abbildung sind als beispielhafte Entwicklungsbereiche zu verstehen, sollen jedoch verdeutlichen, dass weitere Ansiedlungen in der Nähe bereits bestehender Einzelhandelsbetriebe (z.B. im nordöstlichen und/oder westlichen Bereich des Gewerbegebiets) für eine einzelhandelsbezogene Steigerung der

Standortattraktivität, durch die oben genannten Faktoren, sinnvoll wären. Einer zunehmenden Disperison der Einzelhandelsbetriebe im Ergänzungsstandort Gewerbegebiet könnte hierdurch entgegengewirkt werden.

5.4.4 Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 4.4.4 beschrieben und analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Schermbeck ausgesprochen. Diese Empfehlungen stehen im engen Zusammenhang mit

- den absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen (Kap. 5.2)
- der angestrebten räumlichen Einzelhandelsentwicklung (Kap. 5.3)
- dem empfohlenen Standortkonzept (Kap. 5.4) und
- den Ansiedlungsleitsätzen (Kap. 6.2).

Der künftige zu erwartende absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ohne neue Ansiedlungen für Nahrungs- und Genussmittel liegt für Schermbeck bei $< 100 \text{ m}^2$ bis max. 660 m^2 VKF (Zielperspektive 2017). Auf die jeweiligen Ortsteile bezogen, ergeben sich demnach folgende Empfehlungen:

Altschermbeck/Schermbeck

Die Ausgangslage ist, wie in Kapitel 4.4.4 beschrieben, gekennzeichnet durch ein starkes nahversorgungsrelevantes Angebot im Ortszentrum sowie durch im engeren Siedlungsbereich (Altschermbeck/Schermbeck) der Gemeinde verteilt gelegene Nahversorgungsstandorte, die eine nahezu flächendeckende Versorgung des Hauptortes gewährleisten. Das bestehende nahversorgungsrelevante Angebot im Ortszentrum ist zu sichern und zukunftsfähig zu gestalten, sofern die jeweiligen Betriebe im Einzelnen nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entsprechen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs stabilisiert wird.

Die Standortbereiche Dorstener Straße/Marellenkämpfe und Weseler Straße stellen neben dem Ortszentrum eine quantitativ ausreichende und gut zu erreichende Grundversorgung mit Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs dar. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind keine weiteren Ansiedlungen von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in diesen Ortsteilen zu empfehlen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung der Standorte Dorstener Straße/Marellenkämpfe, Weseler Straße mit nahversorgungsrelevantem Sortimenten ist nicht zu empfehlen, um die Konkurrenzsituation zum Ortszentrum nicht zu verschärfen und die städtebaulichen Entwicklungsziele zu dessen Weiterentwicklung zu gefährden. Ansiedlungen in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen zur Steigerung der Attraktivität des Ortszentrums sollen von diesen Empfehlungen jedoch unberührt bleiben. Die Stabilisierung der Nahversorgungsstruktur und Konzentration zukünftiger Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment soll in erster Linie auf das Ortszentrum gelenkt werden.

Ortsteil Gahlen

Das bestehende Nahversorgungsangebot am Nahversorgungsstandort im Norden des Ortsteils ist zu sichern und zukunftsfähig zu gestalten. Eine weitere Verdichtung des Angebots durch die Ansiedlung weiterer nahversorgungsrelevanter Betriebe ist wünschenswert, soweit die Sicherung und die Optimierung der wohnortnahen Versorgung sowie die Stärkung des Nahversorgungsstandortes Gahlen im Vordergrund steht (vgl. Kap. 5.4). Der mikroräumlichen Standortfrage kommt hier eine große Bedeutung zu, da Synergieeffekte für den Ortskern nur zu erwarten sind, wenn die Neuansiedlung unmittelbar hieran angebunden ist. Darüber hinaus sind die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit und die verkehrliche Anbindung mit Blick auf mögliche negative Auswirkungen auf das Ortszentrum von Schermbeck relevant.

Zur Dimensionierung eines möglichen Vorhabens kann das ortsteilbezogene Verkaufsflächenpotenzial in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel benutzt werden. Dieses dürfte sich unter Berücksichtigung der aktuellen absatzwirtschaftlichen Kennwerte im Ortsteil auf rd. 600 - 700 m² VKF (VKF-Ausstattung, Umsatz-Kaufkraft-Relation, Kaufkraftabflüsse) belaufen. Demnach wäre die Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 800 m² VKF zur Optimierung der wohnortnahen Versorgung als realistisch einzustufen und als Obergrenze festzuhalten.

Sonstige Ortsteile

In den übrigen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung aktuell marktgängiger Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels und der Standortanforderungen kurz- bis mittelfristig nicht von Ansiedlungen eines oder mehrerer Lebensmittelmärkte auszugehen. In solchen nicht mit einem umfassenden Sortiment ausgestatteten ländlichen Lagen sind die teils vorhandenen Landhandelanbieter als Grundangebot der Nahversorgung ernst zu nehmen, sofern ihnen aus Kundensicht eine gewisse Attraktivität aufgrund ihrer Größe und Sortimentsstruktur beigemessen werden kann. Hofläden sollten in solchen Fällen als Grundangebot gesichert und ggf. weiterentwickelt werden.

Neben Hofläden können prinzipiell auch neue Formen von Nahversorgungsäden⁴⁰ mit einem standardisierten Marktauftritt Nahversorgungslücken auch bei weit weniger als den durch Lebensmittelanbieter oftmals geforderten rd. 5.000 Einwohnern oder mehr schließen. In der Regel sind sie auf mindestens 1.000 Einwohner, häufig 1.500 bis 2.500 Einwohner im direkten siedlungsräumlichen Einzugsbereich angewiesen. Damm liegt über dieser Regelgröße; die noch vertretbare Distanz von knapp drei Kilometern zum Ortszentrum kann eine Ansiedlung eines Nahversorgungsadens in Damm unter wirtschaftlichen Bedingungen allerdings nicht realistisch erscheinen lassen. Ebenso würden die meisten Einwohner Damms weiterhin keine fußläufige Nahversorgung wahrnehmen können, da der Ortsteil Damm sich durch eine siedlungsräumlich stark aufgelockerte Struktur auszeichnet.

⁴⁰ Teils auch als kleiner Nachbarschaftsladen bzw. Convenience-Store bezeichnet.

Auch mobile Angebote der Nahversorgung können in begrenztem Maße eine Grundversorgungsfunktion für die Ortslagen darstellen. Angebotsumfang und -qualität⁴¹ können hierbei allerdings deutlich verschieden ausfallen und bieten u. U. ausbaubare Angebotsoptionen.

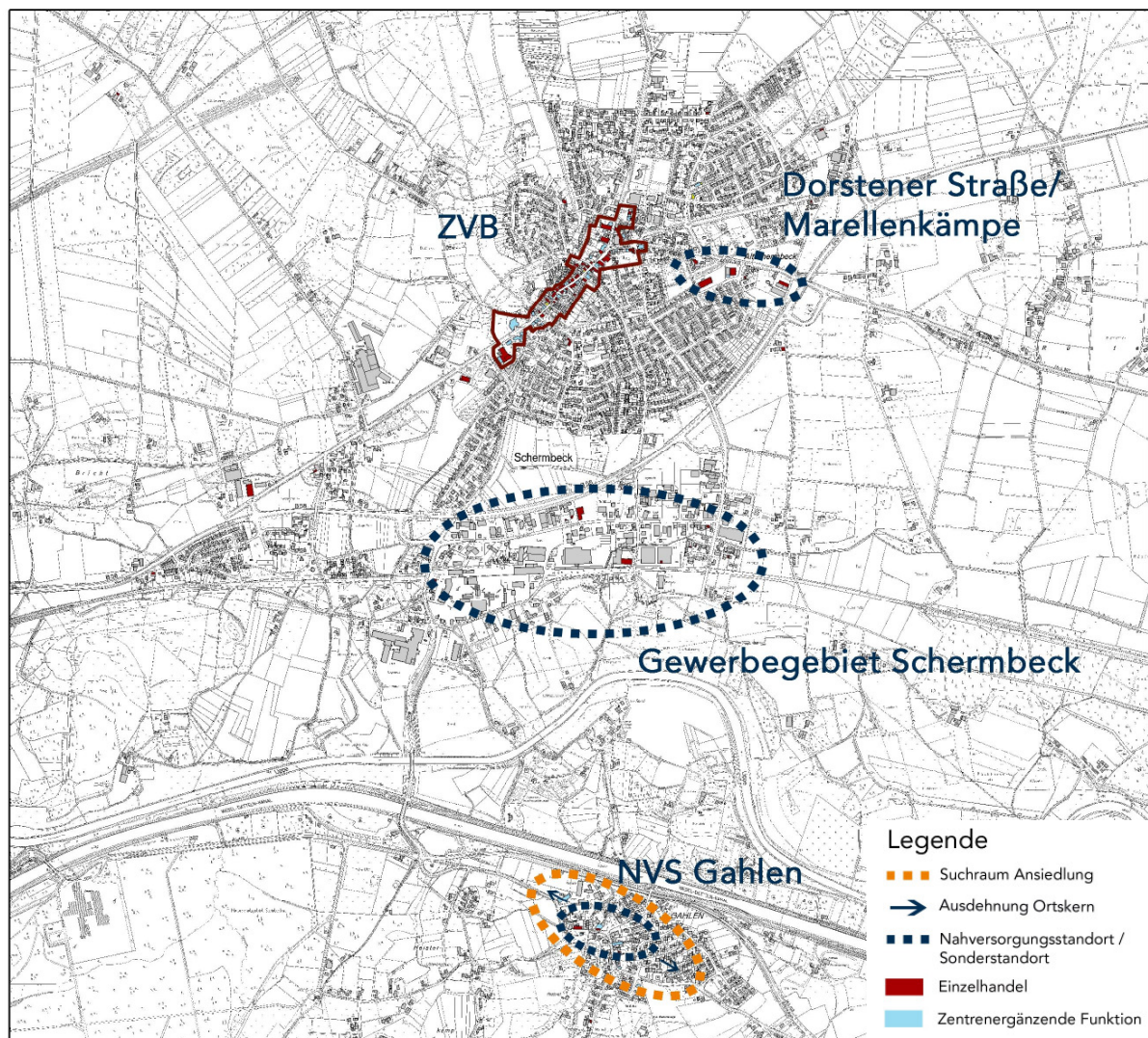
Aufgrund der nicht erfüllten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der sonstigen Ortsteile für Ansiedlungen von Lebensmittelanbietern und somit einer strukturellen Verbesserung der Nahversorgungssituation, kommt besonders den Ortsteilen Altschermbeck, Schermbeck als auch Gahlen eine wichtige Mitversorgungsfunktion für die ländliche Bevölkerung in diesen Ortsteilen zu.

Zwischenfazit: Das gesamtgemeindliches Standortkonzept

Gesamtstädtisch ergibt sich aus den zuvor dargelegten Überlegungen ein Zielkonzept für die künftige Standortstruktur des Einzelhandels in Schermbeck. Eine Differenzierung erfolgt nach den verschiedenen Funktionen der Einzelstandorte. Auf der folgenden Abbildung sind neben dem zentralen Versorgungsbereich die Ergänzungsstandorte Dorstener Straße/Marellenkämpfe und das Gewerbegebiet sowie der Nahversorgungsstandort in Gahlen abgebildet.

⁴¹ Anfahrhäufigkeit, Sortimentsbreite, ggf. zusätzliche Dienstleistungen und Services (Bring- und Lieferservice, Annahme von Dienstleistungen wie Paketdienst, Reinigung usw.), Angebotskoppelungen mehrerer mobiler Anbieter zu gemeinsam fixierten Uhrzeiten an gemeinsamen Standorten (z.B. viertelstündiger „Mini-Wochenmarkt“) etc..

Abbildung 69: Das künftige Standortkonzept der Gemeinde Schermbeck



Quelle: Eigene Darstellung; auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2007;
Kartengrundlage: Gemeinde Schermbeck

6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

Nachdem im vorangegangenen Kapitel bereits die übergeordneten Leitlinien erörtert wurden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Diese sind neben der Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Schermbecker Liste“, Kap. 6.1) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kap. 6.2). Das Umsetzungskonzept wird komplettiert durch planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für Schermbeck (Kap. 6.3).

6.1 Die „Schermbecker Liste“

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Schermbeck als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente (Sortimentsliste) erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen „Schermbecker Liste“ kann die Bauleitplanung im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entscheiden.

Bei der Herleitung bzw. Begründung einer solchen Sortimentsliste sind die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Ein bloßer Rückgriff auf landesweite Listen genügt nicht und kann zu Abwägungsfehlern und somit zur Nichtigkeit von Bauleitplänen führen⁴².

In der Konsequenz ist also einerseits die örtliche Angebotsstruktur zu analysieren und zugrunde zu legen. Andererseits können auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind, die aber auf Grund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch zu erreichen sein muss. Beide Arten, also die bereits aus dem Bestand zentrenprägenden und die qua Zielperspektive zentrenrelevanten Sortimente, bilden zusammen schließlich die zentrenrelevanten Sortimente der „Schermbecker Liste“.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich alleine genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Attraktivität oftmals zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

Für jedes einzelne der untersuchten Sortimente ist daher, fachlich begründet, dessen Zentrenrelevanz herzuleiten. Hierbei lassen sich Sortimente identifizieren, deren Zuordnung sehr eindeutig ist. Für einen Großteil der Sortimentsgruppen ist allerdings eine genauere Analyse der Lageverteilung sowie der bestehenden und entwicklungspolitisch realistisch erreichbaren Angebotsstruktur erforderlich. Für jedes Sortiment wird diese Prüfung detailliert durchgeführt.

Bei der Herleitung der „Schermbecker Liste“ wurden zudem die zentrenrelevanten Leitsortimente nach dem novellierten LEPro NRW berücksichtigt⁴³.

⁴² Obergerichtliche Rechtsprechung hierzu z.B. OVG NRW, Urteil 7 a D 92/99.NE vom 03.06.2002 sowie VGH BW, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

Abbildung 70: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind Sortimente, die...
▪ prägend für das Ortszentrum und die Stadtteilzentren sind und somit für einen attraktiven Branchenmix und für die Attraktivität des Zentrums notwendig sind (Einzelhandelsstruktur) ▪ Besucher anziehen (Besucherfrequenz) ▪ einen geringen Flächenanspruch haben (Integrationsfähigkeit) ▪ selbst auf Frequenzbringer angewiesen sind und mit anderen Ortszentrumnutzungen nachgefragt werden (Kopplungsaffinität) ▪ überwiegend ohne PKW transportiert werden können („Handtaschensortiment“)
Nicht zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die...
▪ zentrale Lagen nicht prägen ▪ auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit auch in nicht integrierten Lagen angeboten werden (z.B. Baustoffe) bzw. auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel)

Quelle: eigene Darstellung

Über die Benennung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente hinaus hat sich im Rahmen der Planungspraxis die Konkretisierung nahversorgungsrelevanter Sortimente bewährt. Diesen Sortimentsgruppen kommt eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Zur Gewährleistung dieses Versorgungsziels werden im folgenden Kapitel konkrete Entwicklungsleitsätze für Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten formuliert. Damit ist konsequenterweise eine gesonderte Benennung dieser Sortimente im Rahmen der „Schermbecker Liste“ verbunden: als zentren- und nahversorgungsrelevant sind für Schermbeck die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Getränke, Drogerie/Kosmetik/Parfümerie, Pharmazeutische Artikel, Zeitungen/Zeitschriften und Zoologischer Bedarf und lebende Tiere zu bezeichnen.

Im Ergebnis der Sortimentsanalyse ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Schermbeck als sog. „Schermbecker Liste“.

⁴³ Vgl. Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung des Landes NRW vom 13.06.2007.

Tabelle 9: Sortimentsliste für die Gemeinde Schermbeck („Schermbecker Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 ⁴⁴	Bezeichnung nach WZ 2003	Zentrenrelevant	Zentren- und nah- versorgungsrelevant	Nicht zentrenrelevant
Zentrenrelevante Sortimente					
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker	X		
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung	X		
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)	X		
Computer	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software	X		
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrokleingeräte)	X		
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)	X		
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	X		
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	X		
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)	X		
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien	X		
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)	X		
Leuchten/Lampen	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln	X		
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten	X		
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien	X		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro-zwecke)	X		

⁴⁴ WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003.

Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren	X		
Spielwaren/Basteln	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren	X		
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	X		
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen	X		
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)	X		
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	X		
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör	X		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)	X		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	X		
	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)			
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör	X		
Elektrogroßgeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrogroßgeräte)	X		

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)		X	
Drogerie/Kosmetik/Parfümerie	52.33	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln			
	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)		X	
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt		X	
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken		X	
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR Fachzeitschriften)		X	
	52.47.3	Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen			
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren		X	

Nicht zentrenrelevante Sortimente					
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	aus 52.46	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)			X
	und aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen)			
	und aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen)			
	und aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: anderweitig nicht genannte elektrotechnische Erzeugnisse)			
Bettwaren	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelhandel mit Bettwaren)			X
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)			X
	und aus 52.46.1	Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)			
Möbel	52.44.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln			X
	und aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln)			
	und aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping)			
	und aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln)			
	und aus 52.50.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen			
Pflanzen/ Samen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)			X
Kfz-Zubehör	50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör			X

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2007

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen⁴⁵. Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

6.2 Ansiedlungsleitsätze

Zwar wurden bisher Entwicklungsleitlinien, absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen, das künftige Standort- und Nahversorgungskonzept sowie nicht zuletzt die „Schermbecker Liste“ zentrenrelevanter Sortimente vorgestellt. Für die konkrete Bewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie konkretisieren gleichzeitig die räumliche Entwicklungsleitlinie, indem sie

- den Schutz und die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs
- die Sicherung und Ergänzung der wohnortbezogenen Nahversorgung
- die abgewogene Entwicklung von Ergänzungsstandorten

steuernd ermöglichen und hierbei zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen gewährleisten. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Schermbecker Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der „Schermbecker Sortimentsliste“ zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und von Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Schermbeck ansässiger Einzelhandelsbetriebe⁴⁶.

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

⁴⁵ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

⁴⁶ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Schermbeck, insbesondere des Ortszentrums.

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

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden unter Beachtung des § 24a LEPro NRW für Schermbeck empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im Ortszentrum

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich nur im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich des Ortszentrums zulässig sein. Damit kann das Ortszentrum in seiner heutigen Ausgestaltung gesichert und zukünftig dessen Attraktivität weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solch wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der Ergänzungsstandorte gegenüber dem Ortszentrum sowie die potenzielle städtebaulich-funktionale Gefährdung des Zentrums verhindert.

Innerhalb des Ortszentrums sollen neue Betriebe oder Betriebserweiterungen in erster Linie auf die gekennzeichneten priorisierten Standortbereiche (vgl. Kap 5.3) konzentriert werden. Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen wegen ihrer besonderen Bedeutung für das Ortszentrum im gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereich des Ortszentrums nur dann entwickelt werden, sofern sie eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs inklusive seiner Haupt- und Nebenlagen darstellen. Die zur Verfügung stehenden bau- und planungsrechtlichen Steuerungsinstrumentarien sollten zur Sicherung dieser städtebaulichen Zielvorstellung konsequent eingesetzt werden.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen dienen im Ortszentrum nur als Leitlinie, deren Überschreiten im Ortszentrum im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Die Entwicklungsrahmen stellen für das Ortszentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich beim Ortszentrum um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zukünftig im Ortszentrum und im Ortskern Gahlen

Auf Grund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz im Ortszentrum haben, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur im Ortszentrum selbst angesiedelt werden.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist die bipolare Struktur der Lebensmittelanbieter in den beiden Endbereichen der Mittelstraße von großer Bedeutung für die Funktion des Ortszentrums als Ganzem. Bei der zukünftigen Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben sollte die bipolare Struktur erhalten oder weiterentwickelt werden. Ansiedlungen von nahversorgungsrelevanten Betrieben, deren Fläche nur teilweise innerhalb des Ortszentrums, teilweise unmittelbar ans Ortszentrum angrenzend, liegt, kön-

nen eine positive Weiterentwicklung des Ortszentrums darstellen, wenn sie die bipolare Struktur des Ortszentrums nicht schwächen.

Neben der hohen Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich spielen Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment auch für die wohnortnahe Grundversorgung eine gewichtige Rolle. Diese Einschätzung ist in der räumlichen Entwicklungsleitlinie des Schermbecker Einzelhandels enthalten. Insofern soll in Schermbeck die Nahversorgung im Ortsteil Gahlen gezielt gestärkt werden, ohne dabei die Nahversorgungsfunktion im zentralen Versorgungsbereich des Ortszentrums von Schermbeck zu beeinträchtigen.

Für Gahlen ergibt sich aus diesem Leitsatz ein Entwicklungsrahmen, der für den definierten Suchraum die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs bis zu 800 m² VKF vorsieht und zur Stärkung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Gahlen beiträgt.

Unter Einhaltung eines geringen Randsortimentsumfangs soll für Lebensmittelmärkte eine größere VKF im Einzelfall und bei Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel möglich sein⁴⁷. Die städtebauliche Verträglichkeit für das Schermbecker Ortszentrum und die wohnstandortnahe Versorgung der Bevölkerung ist dann im Einzelfall zu prüfen.

Mögliche Verlagerungen existierender Betriebe außerhalb des Ortszentrums sind im Einzelfall zu betrachten. Sofern für diese Betriebe der Ansiedlungsstandort im Falle der Verlagerung nicht im Ortszentrum liegen sollte, ist die Verbesserung der wohnstandortnahen, fußläufigen Versorgung der Bevölkerung von hoher Bedeutung. Als Kriterium kann hier die Mantelbevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich eines Marktes von 500 m Radius herangezogen werden.

Leitsatz III: Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im Ortszentrum und an den gekennzeichneten Ergänzungsstandorten

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung zum einen im Ortszentrum angesiedelt werden. Allerdings sind derartige Ansiedlungsmöglichkeiten aufgrund der kompakten Struktur des Ortszentrums für großflächige Einzelhandelsansiedlungen begrenzt. Zum anderen sollen diese Betriebe daher auf die im Einzelhandelskonzept gekennzeichnete Ergänzungsstandorte (Gewerbegebiet, Dorstener Straße/Marellenkämpfe) fokussiert werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für weitere produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell an allen Standorten im Stadtgebiet zulässig sein, sofern dies mit den Zielvorstellungen der Siedlungsentwicklung sowie den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen im Einzelfall konform ist und sonstige Fachplanungsbelange dem nicht entgegenstehen. Zugunsten der oben genannten Faktoren ist im Einzelfall die Ansiedlung im zentralen Ver-

⁴⁷ Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002.

sorgungsbereich oder eine Standortbündelung an den Ergänzungsstandorten nahe zu legen.

Leitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment nach dem Umfang anpassen

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

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

Diese Begrenzung soll bei max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² VKF für zentrenrelevante Randsortimente liegen⁴⁸.

Da diese Schwellenwerte die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen können, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur (vgl. Tabelle 11) im zentralen Versorgungsbereich ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente je Sortimentsgruppe nach einer Prüfung im Einzelfall⁴⁹ ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden.

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

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment bei Vorhaben im Ortszentrum sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Leitsatz I gewahrt bleibt.

⁴⁸ Nach landesplanerischen Zielvorstellungen sind Randsortimente mit max. 2.500 m² VKF zulässig (vgl. LEPro NRW § 24a Abs. 3). Lokal können diese Werte aufgrund der örtlichen Angebotsstruktur und den städtebaulichen Zielvorstellungen auch niedriger angesetzt werden.

⁴⁹ Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

Nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden.

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

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist
- und wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

6.3 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

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

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „unerwünschte“ Standorte bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen⁵⁰.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben

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

⁵⁰ „Gewünscht“ bzw. „ungewünscht“ im Sinne des Standort- und Nahversorgungskonzepts und im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.

planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen

- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten auf Grundlage des Standortkonzepts in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen, ggf. können handwerks- und produktionsbedingter Verkauf ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. Leitsatz V)
- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Ortszentrum und verkaufsflächen- und sortimentsbezogen begrenzt im gekennzeichneten Suchraum in Gahlen
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar den eigenen zentralen Versorgungsbereich zu schädigen drohen und die zukünftig gewünschten zusätzlichen Ansiedlungsfälle im zentralen Versorgungsbereich im Rahmen der eigenen grundzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Schermbecker Liste zentrenrelevanter Sortimente

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

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

- dem jeweils individuellen Planerfordernis
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zum zentralen Versorgungsbereich (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot prägende Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen usw.)
- der Begründung, warum der Schutz und die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs, der Nahversorgungsstruktur sowie der Ergänzungsstandorte sinnvoll erscheint und wie dies geschehen soll⁵¹
- der Lage des Planvorhabens innerhalb der empfohlenen zukünftigen Standortstruktur dieses Einzelhandelskonzepts

⁵¹ So z.B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S.11).

- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zum Zielkanon dieses Einzelhandelskonzepts
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen

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

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzepts⁵² – bereits aus den §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

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

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen⁵³.

Die „Schermbecker Liste“ zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen (bzw. der Begründung) des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden⁵⁴.

Sofern Bebauungspläne Standorte im zentralen Versorgungsbereich überplanen, so sollte in der Begründung zum Bebauungsplan der zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch dargestellt werden; die Planzeichnung selbst eignet sich auf Grund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

⁵² Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

⁵³ Z.B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u.a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., oder auch Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 – 4 C 77.84 sowie u.a. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff.

⁵⁴ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2003) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

Empfohlene Musterfestsetzungen

a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen

*„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO⁵⁵*. In diesem Baugebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp (z.B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* m² und dem Hauptsortiment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Schermbecker Sortimentsliste).“*

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz IV:

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

- Sortiment oder Sortimentsgruppe *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und Benennung gemäß Schermbecker Sortimentsliste): maximal *xy* m² VKF (hier ist ein für den Einzelfall mit Hilfe der Orientierungswerte zu Ansiedlungsleitsatz IV abgeleiteter Wert einzufügen)
- *weitere Sortimente analog*

Aus Gründen der im Einzelhandelskonzept empfohlenen gesamtstädtischen Angebotsbündelung sowie auf Grund der zum Schutz des Ortszentrums zu vermeidenden Angebotsdiversifizierung insbesondere von zentrenrelevanten Sortimenten, sollen die zulässigen Randsortimente sich jeweils erkennbar auf das Hauptsortiment beziehen.

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

*„In diesem Baugebiet sind zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp (z.B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* m² und dem Hauptsortiment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Schermbecker Sortimentsliste) sowie ein Einzelhandelsbetrieb *weitere Betriebe analog*.“*

„Die in den Einzelhandelsbetrieben zulässigen Randsortimente [...] sind je Betrieb auf [...] zu begrenzen.“

⁵⁵ Dieser Gebietstyp sollte i.d.R. ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel für konkrete Verkaufsflächenobergrenzen gesteuert werden kann, vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.

b) Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen

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

Ggf. Anwendung des „Handwerkerprivilegs“ in gewerblich genutzten Gebieten gemäß Ansiedlungsleitsatz V:

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

Mögliche neue Festsetzungen für die Bereiche „Gewerbegebiet Schermbeck“ und „Gewerbegebiet Kapellenweg“

Das „Gewerbegebiet Schermbeck“ (bestehend aus den Bebauungsplänen Nr. 2 „Bricht“, Nr. 6 „Gewerbegebiet“, Nr. 24 „Altschermbeck, 1. Abschnitt“) und das „Gewerbegebiet Kapellenweg“ (Bebauungsplan Nr. 11) sind zurzeit als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Allein großflächiger Einzelhandel ist in beiden Gebieten ausgeschlossen, wobei sortiments-spezifische Festsetzungen von nahversorgungs- und zentrenrelevanten als auch nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Bebauungsplan bisher ausgeblieben sind. Da einerseits die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment wie z.B. Möbeln im „Gewerbegebiet Schermbeck“ als verträglich im Sinne des Zielkonzepts zu beurteilen wäre⁵⁶ und andererseits kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, d.h. unter 800 m² VKF mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Gewerbegebiet nicht nur unwesentlich auf die Einzelhandelsstrukturen im Ortszentrum auswirken könnten⁵⁷, werden für das „Gewerbegebiet Schermbeck“ und den Bereich der Erweiterung, namentlich „Gewerbegebiet Kapellenweg“ zur bauplanungsrechtlichen Steuerung neue Festsetzungen empfohlen.

Des Weiteren bleibt festzuhalten, dass es gilt, die Anforderungen nach dem LEPro NRW § 24a zu beachten (vgl. Kap. 5.4.3). Ebenso sind die Empfehlungen zum Ergänzungsstandort Gewerbegebiet bezüglich einer Standortattraktivierung im Zuge der Fokussierung von Einzelhandelsbetrieben auf bestimmte Teilbereiche zu beachten (vgl. Kap. 5.4.3).

⁵⁶ Vgl. Leitsatz III, Kap. 6.2 und Kap. 5.4.3.

⁵⁷ Vgl. Leitsatz I und II, Kap. 6.2 und Kap. 5.4.3.

Ob und inwieweit Entschädigungsansprüche laut §§ 39 und 42 BauGB für das „Gewerbegebiet Schermbeck“ bei einer Änderung der zulässigen Nutzung entstehen können, bleibt einer Prüfung der Gemeinde Schermbeck vorbehalten⁵⁸. Sollten Entschädigungsansprüche für das „Gewerbegebiet Schermbeck“ aufkommen, so wird empfohlen diesen Ansprüchen nachzukommen oder eine einvernehmliche Lösung beider Parteien zu erzielen, um i.S. des Zielkonzepts (u.a. Stärkung und Sicherung des Ortszentrums, Kap. 5.3) zukunftsfähig agieren zu können.

Im Falle eines Entschädigungsanspruchs bei einer Nutzungsänderung für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellenweg“ sind mögliche Entschädigungen zumindest nach §§ 39 und 42 BauGB voraussichtlich nicht relevant, da es sich hierbei um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt (vgl. § 12 BauGB Abs. 3). Etwaige sonstige Ansprüche seitens des Vorhabenträgers müssten in diesem Fall durch die Gemeinde überprüft werden. Sollten sonstige Ansprüche entstehen, wird empfohlen, diesen i.S. des Zielkonzepts (s.o.) nachzukommen oder idealerweise einvernehmlich zu lösen. Weiterhin gilt für das „Gewerbegebiet Kapellenweg“ der Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB.

Empfohlene neue Festsetzungen für den Bereich „Marellenkämpfe“

Der Bereich „Marellenkämpfe“ (bestehend aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Marellenkämpfe“, 1. Abschnitt) ist zurzeit als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Einzelhandelsrelevante textliche Festsetzungen existieren bisher nicht. Einzelhandelsansiedlungen sind uneingeschränkt zulässig, sofern § 11 Abs. 3 BauNVO unberührt bleibt, d.h., dass in diesem Bereich derzeit nach geltender Festsetzung Einzelhandelbetriebe unter 800 m² VKF⁵⁹ mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten angesiedelt werden könnten. Da Ansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten in diesem Bereich jedoch nicht mit den empfohlenen Ansiedlungsleitsätzen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung, z.B. Leitsatz I (vgl. Kap. 6.2) und den übergeordneten Leitlinien Schermbecks, z.B. Stärkung und Sicherung des Ortszentrums (vgl. Kap. 5.3) vereinbar sind, werden zur planungsrechtlichen Feinsteuerung und zum Erreichen des Zielkonzepts neue Festsetzungen empfohlen.

Die empfohlenen Festsetzungen (a) und b)) sind für alle drei Standorte, sprich „Gewerbegebiet Schermbeck“, „Gewerbegebiet Kapellenweg“ und „Marellenkämpfe“ gleichermaßen anwendbar. Die Randsortimente sind einzeln für jeden Standort zu begrenzen (s. Festsetzungen c) und d)).

⁵⁸ Vgl. BauGB §§ 39 und 42 sowie die Kommentierungen zum BauGB.

⁵⁹ „Großflächige Einzelhandelbetriebe mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche sind jedenfalls zulässig, wenn Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt werden kann“ (Vgl. Kuschnerus 2007, S. 112).

Neue empfohlene Festsetzungen für das „Gewerbegebiet Schermbeck“, das „Gewerbegebiet Kapellenweg“ und den Bereich „Marellenkämpe“:

- a) In diesem Baugebiet⁶⁰ sind zulässig Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (gemäß Schermbecker Sortimentsliste⁶¹ und Leitsatz III⁶²). In diesem Baugebiet⁶³ sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Hauptsortiment (gemäß Schermbecker Sortimentsliste⁶⁴ und Leitsatz I⁶⁵) zum Schutz des Ortszentrums in Schermbeck sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels nicht zulässig.
- b) Für diese Einzelhandelsbetriebe werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente auf insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche oder maximal 800 m² VKF (vgl. Leitsatz IV⁶⁶) begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen auf Grund der nach Sortimentsgruppe differenzierenden potenziellen Schädigungswirkung für den zentralen Versorgungsbereich in Schermbeck, das Ortszentrum, weitergehend gemäß folgender, aus den örtlichen Angebotsverhältnissen im Ortszentrum abgeleiteten, Übersicht begrenzt werden⁶⁷:
- c) *Sortiment oder Sortimentsgruppe *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und Benennung gemäß Schermbecker Sortimentsliste⁶⁸): maximal *xy* m² VKF (hier ist ein für den Einzelfall mit Hilfe der Orientierungswerte zu Ansiedlungsleitsatz IV abgeleiteter Wert einzufügen)*
- d) **weitere Sortimente analog**

⁶⁰ „Gewerbegebiet Schermbeck“; „Gewerbegebiet Kapellenweg“; „Marellenkämpe“

⁶¹ Vgl. Kap. 6.1.

⁶² Vgl. Kap. 6.2.

⁶³ „Gewerbegebiet Schermbeck“; „Gewerbegebiet Kapellenweg“; „Marellenkämpe“

⁶⁴ Vgl. Kap. 6.1.

⁶⁵ Vgl. Kap. 6.2.

⁶⁶ Vgl. Kap. 6.2.

⁶⁷ Als Grundlage dient Ansiedlungsleitsatz IV. In den textlichen Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung müssten die entsprechenden zu begrenzenden Sortimente mit der genauen VKF analog zu den Musterfestsetzungen c) und d) für jeden Standort auf Basis von vorzunehmenden Einzelfallprüfungen eingefügt werden.

⁶⁸ Vgl. Kap. 6.1.

7 Schlusswort

Die Gemeinde Schermbeck verfügt mit diesem Einzelhandelskonzept über eine gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Ortszentrums. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsszenarien und künftige räumliche Entwicklungsleitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und künftigen Vorhaben abzuleiten. Mit diesem Bericht liegen die notwendigen Instrumente und Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten sowie ggf. erkennbare Handlungsalternativen vor.

Durch den Beschluss dieses Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend; zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortfragen gewährleistet werden kann.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-) Beiträge zur aktiven Begleitung der Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept	8
Abbildung 2: Lage der Gemeinde Schermbeck in der Region	13
Abbildung 3: Der Hauptort Altschermbeck/Schermbeck und Gahlen	14
Abbildung 4: Einwohner (Hauptwohnsitz) in den Stadtteilen	14
Abbildung 5: Verkehrsanbindungen in Schermbeck und der Region	15
Abbildung 6: Einzelhandelsbestand (VKF in m ²) nach Warengruppen und Ortsteilen	19
Abbildung 7: Einzelhandelsbestand (VKF in m ²) nach Warengruppen und Lagen	20
Abbildung 8: Einzelhandelsbestand nach Verkaufsflächengrößenklassen	21
Abbildung 9: Fristigkeitsstruktur des Verkaufsflächenangebotes im Ortszentrum	21
Abbildung 10: Investitionen in das eigene Geschäft	22
Abbildung 11: Verbleib am aktuellen Standort	23
Abbildung 12: Stärken des Ortszentrums Schermbeck	23
Abbildung 13: Schwächen des Ortszentrums Schermbeck	24
Abbildung 14: Verbesserungsvorschläge der Einzelhändler	24
Abbildung 15: Kaufkrafteigenbindung bzw. -abflüsse	27
Abbildung 16: Umsatzherkunft - gesamt	28
Abbildung 17: Umsatzherkunft - Ortszentrum	29
Abbildung 18: Umsatzherkunft - sonstige Standorte	29
Abbildung 19: Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie beim Einkauf in Schermbeck vermissen?"	30
Abbildung 20: Zufriedenheit mit Vielfalt und Qualität der Waren im Ortszentrum	31
Abbildung 21: Verweil- und Bummelattraktivität des Ortszentrums	31
Abbildung 22: Parkplatzangebot und Gesamtzufriedenheit des Schermbecker Ortszentrums	32
Abbildung 23: Besuchshäufigkeit	33
Abbildung 24: Verkehrsmittelwahl zum Einkauf (NuG, Drogerie) – gesamt	34
Abbildung 25: Verkehrsmittelwahl zum Einkauf (NuG, Drogerie) – Ortsteile Schermbeck und Altschermbeck	34
Abbildung 26: Verkehrsmittelwahl zum Einkauf (NuG, Drogerie) - sonstige Ortsteile	35
Abbildung 27: Öffnungszeiten im Ortszentrum (werktags in Anzahl der Betriebe)	35
Abbildung 28: Öffnungszeiten Ortszentrum (samstags)	36
Abbildung 29: Öffnungszeiten im Ortszentrum 8:15 Uhr, 9:15 Uhr und 10:15 Uhr (Werktag)	37

Abbildung 30:Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren	40
Abbildung 31:Das hierarchisch abgestufte System der zentralen Versorgungsbereiche	42
Abbildung 32:Schema einer inneren Differenzierung von Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs	43
Abbildung 33:Abgrenzung Hauptgeschäftsbereich aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das Westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf 2004	44
Abbildung 34:Räumliche Konkretisierung zentraler Versorgungsbereich	45
Abbildung 35:Hauptlage im Ortszentrum	46
Abbildung 36:Nebenlagen im Ortszentrum	46
Abbildung 37:Funktionaler Ergänzungsbereich im Ortszentrum	47
Abbildung 38: Nahversorgungsstandort Gahlen	50
Abbildung 39: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsflächen im NVS Gahlen	51
Abbildung 40: Gewerbegebiet Schermbeck	52
Abbildung 41: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsflächen im Gewerbegebiet	53
Abbildung 42:Ergänzungsstandort Dorstener Straße/Marellenkämpfe	54
Abbildung 43:Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsflächen am Ergänzungsstandort Dorstener Straße/Marellenkämpfe	55
Abbildung 44:Räumliche Ausgestaltung der Nahversorgung im Ortsteil Schermbeck	57
Abbildung 45:Nahversorgung in den übrigen Ortsteilen	58
Abbildung 46:Methodik der Potenzialberechnung	63
Abbildung 47:Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Schermbeck	65
Abbildung 48:Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft	65
Abbildung 49: Einzelhandelsrelevante Konsumausgaben pro Kopf (%)	66
Abbildung 50: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2006	67
Abbildung 51:Indizierte künftige Entwicklung der Flächenproduktivität	67
Abbildung 52: Zielzentralitäten nach Sortimentsgruppen	68
Abbildung 53:Szenario 1 – Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes	73
Abbildung 54:Szenario 2 – Städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung	74
Abbildung 55: Szenario 3 – Zentrenstärkung mit Ausnahmen	76
Abbildung 56:Übergeordnete Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung in Schermbeck	77
Abbildung 57:Optionale Standortentwicklungsbereiche	77
Abbildung 58:Entwicklungsvariante 0 – Status quo	78

Abbildung 59:Entwicklungsvariante 1 – Stärkung Süden	78
Abbildung 60:Entwicklungsvariante 2 - Stärkung Norden	79
Abbildung 61:Entwicklungsvariante 3 – Stärkung Hauptlage 1	80
Abbildung 62:Entwicklungsvariante 4 – Stärkung Hauptlage 2	80
Abbildung 63:Standortentwicklungsbewertungen	81
Abbildung 64:Standortbewertungen für die Weiterentwicklung des Ortszentrums durch Vorhaben des Lebensmitteleinzelhandels	82
Abbildung 65:Räumliche Konkretisierung des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum	84
Abbildung 66:Gahlen – Suchraum (Nahrungs- und Genussmittel)	89
Abbildung 67:Ergänzungsstandort Dorstener Straße/Marellenkämpfe	91
Abbildung 68:Ergänzungsstandort Gewerbegebiet	91
Abbildung 69:Das künftige Standortkonzept der Gemeinde Schermbeck	95
Abbildung 70:Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten	97
Abbildung 71:Ergänzungsstandort Gewerbegebiet - Zentrenrelevanz der Sortimente	VIII
Abbildung 72:Ergänzungsstandort Marellenkämpfe/Dorstener Straße - Zentrenrelevanz der Sortimente	VIII

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht über die eingesetzten empirischen Erhebungsbausteine	9
Tabelle 2: Einzelhandelsbestand Schermbeck	17
Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen	18
Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Lagen	18
Tabelle 5: „Welche Artikel oder Angebote vermissen Sie in Schermbeck?“	30
Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft und geschätzter Umsatz im Einzelhandel für das Jahr 2007/Zentralität in Schermbeck nach Sortimentsgruppen	39
Tabelle 7: Weitere relevante Standorte in Schermbeck	49
Tabelle 8: Absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen für Schermbeck in m ² VKF	69
Tabelle 9: Sortimentsliste für die Gemeinde Schermbeck („Schermbecker Liste“)	98
Tabelle 10: I.d.R. verträgliche Vorhabendimensionierung in Schermbeck gemäß § 24a (2+3) LEPro NRW	IX
Tabelle 11: Analyse strukturprägender Betriebe des Ortszentrums	X

Literaturverzeichnis

Literatur und Einzelhandelsfachdaten

ARGE Junker und Kruse/Büro Dr. Acocella (2004): Regionales Einzelhandelskonzept für das Westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf. Dortmund/Lörrach

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

BBE (2006): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2006. Köln

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

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

EHI: Handel aktuell 2006/07

EHI: Handel aktuell 2007/08

Einzelhandelserlass NRW 1996

Ernst & Young (2005): Baumärkte in der Strategiefalle. Hamburg

Gemeinde Schermbeck. Statistik

Hahn Immobilien Real Estate Report 2006

Kreis Wesel 2006. Statistik

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

KPMG-Studie 2005

Landesentwicklungsprogramm (LEPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Oktober 1989, zuletzt geändert 19.06.2007

Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1995

Stadt + Handel 2006: Newsletter #01 und #02. Dortmund

Statistisches Bundesamt (2003): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2003. Wiesbaden

WABE Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2007. Berlin

Sonstige Quellen

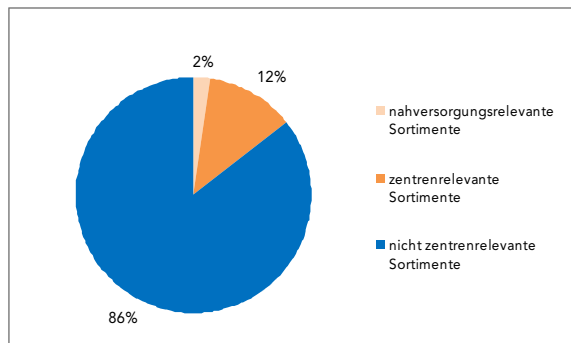
Website der Bertelsmann Stiftung:

<http://www.wegweiserdemographie.de/demowandel/datenausgabe/jsp/ausgabe/ausgabe.jsp?gkz=05170036&typ=1&indikatorenwahl=5&datenbezug=1&zeitraum=2&tab=1> (abgerufen am 18.12.2007)

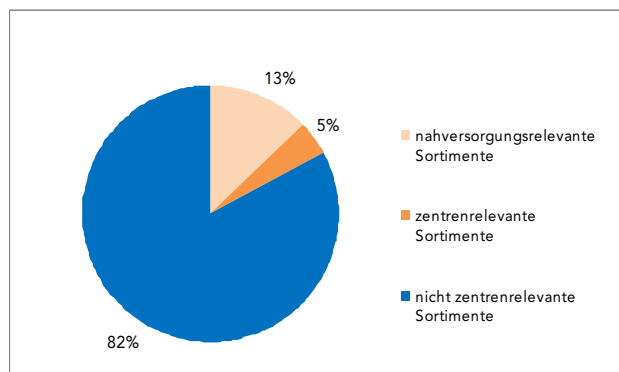
Website Destatis:

<http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Publikationen/Qualitaetsberichte/Binnenhandel/Handeljahr.property=file.pdf> (abgerufen am 18.12.2007)

Anhang

Abbildung 71: Ergänzungsstandort Gewerbegebiet - Zentrenrelevanz der Sortimente

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 08/2007; in Anlehnung an die Schermbecker Sortimentsliste (vgl. Kap. 6.1)

Abbildung 72: Ergänzungsstandort Marellenkämpfe/Dorstener Straße - Zentrenrelevanz der Sortimente

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 08/2007; in Anlehnung an die Schermbecker Sortimentsliste (vgl. Kap. 6.1)

Tabelle 10: I.d.R. verträgliche Vorhabendimensionierung in Schermbeck gemäß § 24a (2+3) LEPro NRW

Warengruppe	Einzelhandels-relevante Kaufkraft *	Flächenproduktivität in €/m ² VKF	(Mögliche) Vorhaben-verkaufsfläche in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	24,7	5.200	4.100 - 5.000
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	4,1	3.700	900 - 1.100
Blumen, zoologischer Bedarf	1,1	2.400	~ 400
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2,8	6.700	~ 300
Bekleidung	6,7	2.600	1.500 - 1.800
Schuhe/Lederwaren	1,5	2.500	~ 200
Pflanzen/Gartenbedarf	1,1	600	2.300 - 2.800
Baumarktsortiment i.e.S.	6,6	700	9.000 - 11.000
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1,1	1.300	1.000 - 1.200
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1,4	2.800	300 - 400
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1,2	1.400	800 - 900
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1,0	6.400	~ 100
Teppiche/Gardinen/Sicht- und Sonnenschutz	0,9	2.200	~ 300
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	0,8	2.300	~ 200
Möbel	4,1	1.000	3.700 - 4.500
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1,8	3.100	400 - 500
Medien	5,2	6.600	~ 200
Uhren/Schmuck	0,7	6.100	~ 100
Sonstiges	0,7	3.500	~ 100

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung 08/2007; EHI 2007; BBE2006

Orientierungswerte für zentrenrelevante Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz II

Ansiedlungsleitsatz IV beinhaltet eine Ausnahmeregelung für zentrenrelevante Sortimente außerhalb des Ortszentrums, die als Randsortiment je nach geplantem Vorhaben und Betriebstyp marktüblich sinnvoll sein können. Zwar können alle zentrenrelevanten Sortimente als Randsortiment zusammenbetrachtet 10 % der VKF bzw. max. 800 m² einnehmen, im Einzelfall je Sortimentsgruppe sollte dieser Wert allerdings darunter liegen.

Diese sortimentsgruppenspezifische Begrenzung begründet sich aus der unterschiedlichen Sensitivität der Sortimentsgruppen im Ortszentrum (Beispiel: 800 m² Randsortiment Schuhe/Lederwaren stünden im Bezug zum Ortszentrum von rd. 180 m² VKF in einem deutlichen Missverhältnis und würden eine Schädigung des Einzelhandels im Ortszentrum sowie ein Hemmnis für dessen Fortentwicklung erwarten lassen). Insofern sollten die Bestände strukturprägender Einzelhandelsbetriebe des Ortszentrums als Orientierungsgröße für die sortimentsbezogene Begrenzung herangezogen werden (vgl. folgende Tabelle). Ziel hierbei ist es, dass die zentrenrelevanten Randsortimente kein eigenständiges Gewicht gegenüber dem Ortszentrum und keinen eigenständigen Fachgeschäft- bzw. Fachmarktcharakter gewinnen können, um die genannten Entwicklungsziele des Ortszentrums dauerhaft gewährleisten zu können.

Die Strukturprägung ergibt sich aus drei wesentlichen Faktoren:

- die jeweils größten Betriebe je Sortimentsgruppe, da sie in der Regel die wichtigen „Ankerbetriebe“ des Ortszentrums gesamt oder zumindest für ihre jeweilige Sortimentsgruppe bilden
- die besonderen Struktur- bzw. Größenmerkmale der kleineren (Fach-)Geschäfte, da sie die Konkurrenz, Marktbelegung und Vielfalt je Sortimentsgruppe gewährleisten
- die Anzahl der Betriebe (Angebotsbreite) im Ortszentrum, da die Sensitivität der Angebotsstruktur gegenüber Ansiedlungen jenseits des Ortszentrums für die Vielfalt und Entwicklung des Ortszentrums bei einer geringeren Bestandszahl höher ist als bei einer großen Bestandszahl

Des Weiteren sind die Attraktivität des Hauptsortiments des zu prüfenden Vorhabens, dessen Standortattraktivität und -umfeld sowie die Entfernung zum zentralen Versorgungsbe- reich in der Herleitung einer sortimentsspezifischen Obergrenze in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Tabelle 11: Analyse strukturprägender Betriebe des Ortszentrums

Hauptbranche Betrieb	Anzahl Betriebe	Ladenlokalgröße										VKF Ø
		5 kleinste Betriebe (VKF in m²)					5 größte Betriebe (VKF in m²)					
Nahrungs- und Genussmittel	13	10	10	20	20	40	70	290	400	610	1220	270
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	6	50	50	80					90	200	390	140
Blumen, zoologischer Bedarf	2	40									60	50
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	2	50									70	60
Bekleidung,	10	40	50	60	80	80	110	110	140	200	240	110
Schuhe/ Lederwaren	3	50	50								70	60
Pflanzen/ Gartenbedarf	-											
Baumarktsortiment i.e.S.	1										10	10
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	3	40								200	220	150
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	4	20	40							50	70	50
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1										50	50
Medizinische u. orthopädische Artikel/ Optik	2	60									70	70
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz	2	50									240	150
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	-											
Möbel	3	60								200	500	250
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	2									100	100	100
Medien	2	50									60	60
Uhren/Schmuck	1										40	40
Sonstiges	-											

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2007; Verkaufsflächen gerundet auf 10 m²

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

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

Einzelhandel

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

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

Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die VKF liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z.B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten

Zentren. VKF > 800 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z.B. Drogeriefachmärkte mit ca. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z.B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

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

Grenzrentabilität

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

Ortszentrum (OZ)

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

Kaufkraft

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

Kaufkrafteigenbindung

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

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölke-

rungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

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

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Einzelhandelsunternehmens.

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

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

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

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

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

städtebaulich integrierte Lage (siL)

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

zentraler Versorgungsbereich, d. h. Hauptgeschäftszentrum bzw. Stadtteil- oder Ortsteilzentrum einzuordnen. In der Regel sind Einzelhandelsnutzungen in der sonstigen integrierten Lage als Einzelbetrieb oder als Ansammlung einiger weniger Betriebe vorzufinden.

städtebaulich nicht integrierte Lage (nIL)

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

Supermarkt

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

Umsatz

Ist die Produktion des Einzelhandels, also die Summe dessen, was über einen bestimmten Zeitraum in einem Einzelhandelsgeschäft verkauft wird. Er kann nach mengenmäßigem Umsatz (Anzahl) oder wertmäßigem Umsatz (Geldeinheiten) bemessen werden. Neben der Messung in Zeiträumen kann der Umsatz auch für Filialen, Abteilungen, Sortimentsgruppen und Artikel gemessen werden.

WZ 2003

Die WZ 2003 ist die Klassifikation der Wirtschaftszweige in der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt auf Basis der europäischen Wirtschaftsstatistik. Sie dient im Rahmen der Bauleitplanung u. a. zur rechtssicheren, eindeutig bestimmbar definierten von Sortimenten in bauleitplanerischen Festsetzungen. Die WZ 2003 ersetzt in der amtlichen Statistik das ehemalige Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978.

zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionale Zentren (Innenstadtszentrum bzw. Ortszentrum, Nebenzentrum, Nahversorgungszentrum) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralität

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