

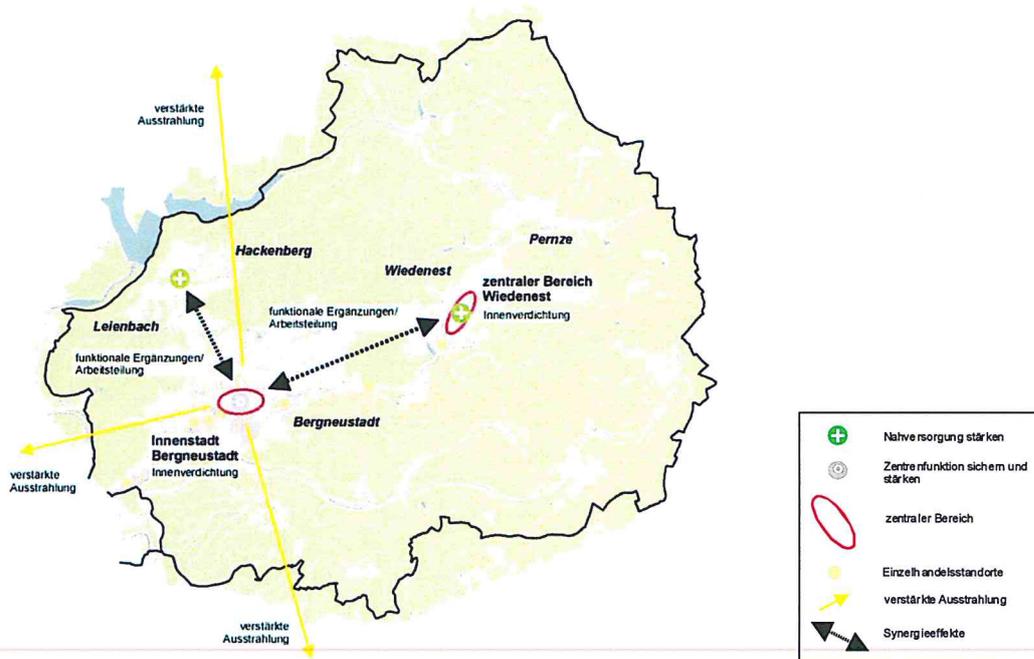
7 Einzelhandelskonzept für die Stadt Bergneustadt

Die künftige **stadtentwicklungsplanerische Strategie** sollte im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung durch eine **stringente Planungspraxis** gekennzeichnet sein. Sie dient als Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels zur Erlangung **gemeinschaftlich getragener stadtentwicklungspolitischer Ziele** und ermöglicht eine **direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren** unter Beibehaltung der Planungshoheit. Das stadtentwicklungsplanerische Leitbild ist in Karte 12 dargestellt und beinhaltet folgenden Grundsatz:

Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie den zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger funktionaler Ergänzung auf städtebaulich sinnvolle Standorte im Stadtgebiet Bergneustadt konzentriert.

Der Schwerpunkt der Planungen und damit die Ziele mit der obersten Priorität sind hierbei die Sicherung und Stärkung der Bergneustädter Innenstadt, die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung sowie die Sicherung der sonstigen bestehenden Einzelhandelsstandorte. Integrierte Ergänzungsstandorte sind dabei möglich, soweit davon keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren- bzw. Versorgungsstruktur ausgehen. Für Einzelhandel und Städtebau bedeutet dies, dass das Investitions- und Ansiedlungsinteresse vornehmlich auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie das Nahversorgungszentrum Wiedenest gelenkt wird, was zu einer Sicherung bzw. zum Ausbau und zur Stärkung dieser Einzelhandelsstandorte führt. Ein ruinöser Wettbewerb kann dadurch verhindert und „Verwerfungen“ innerhalb der Versorgungsstruktur können reduziert werden.

Karte 12: Künftiges Entwicklungsleitbild der Stadt Bergneustadt



Quelle: eigene Darstellung

Die Stadt Bergneustadt kann auf diesem Weg durch eine stringente Planungs- und Steuerungspraxis gezielt Entwicklungsimpulse setzen und die Einzelhandelsentwicklung steuern. Die Akteure aus Politik und Verwaltung erhalten ihre aktive Rolle und schaffen Planungssicherheit. Es werden im Hinblick auf Investoren positive Signale nach innen und außen gesetzt. Einzelinteressen werden der gesamtstädtischen Stadtentwicklung nachgeordnet betrachtet. Rechtlich bedeutet dies, dass Planungs- und Rechtssicherheit gegeben sind. Umfangreiche gesetzliche Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten werden vollständig ausgeschöpft.

Die vorangegangenen Analysen, Betrachtungen zu Entwicklungsspielräumen sowie die daraus entwickelte Strategie der räumlich-funktionalen Gliederung stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Diese verfolgen das Ziel, den Einzelhandelsstandort Bergneustadt zu sichern und zu stärken. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Innenstadt zu sichern und zu profilieren, die Grundversorgung zu erhalten und zu stärken sowie funktionale Ergänzungsstandorte zu ermöglichen.

Folgende strategische Bausteine stellen die wichtigen Grundpfeiler des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bergneustadt dar:

- **die übergeordneten Ziele,**
- **die Standortstruktur,**
- **die Bergneustädter Sortimentsliste,**
- **die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sowie**
- **die Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung.**

7.1 Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bergneustadt

Für die Stadt Bergneustadt wurden folgende übergeordneten Ziele für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung formuliert, die eine Fortführung der bisherigen stadtentwicklungspolitischen Ziele darstellen:

- **Sicherung der landesplanerischen Funktion der Stadt Bergneustadt als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums**
Aus landesplanerischer Sicht sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Der Stadt Bergneustadt ist danach eine grundzentrale Versorgungsfunktion zugeordnet. Aus einzelhandelsrelevanter Sicht nimmt die Stadt Bergneustadt diese, nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund einer ausgeprägten Konkurrenzsituation im Umfeld, weitgehend wahr. Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung müssen daher – im gesamtstädtischen und regionalen Kontext – auf die Funktion als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Rücksicht nehmen, um so eine Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Bergneustadt zu gewährleisten.

■ **Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in der Stadt Bergneustadt unter Berücksichtigung einer hierarchisch gegliederten, sich funktional ergänzenden Standortstruktur**

Die Attraktivität eines Einkaufsstandortes bestimmt sich in erster Linie durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche) und seine qualitative Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen). Nur durch ein Miteinander dieser beiden Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Bergneustadt attraktiv zu gestalten und auch nachhaltig zu erhalten. Ziel muss es daher sein, eine Vielfalt (im oben genannten Sinne) für die Stadt Bergneustadt zu erlangen bzw. zu sichern. Dies hat zwangsläufig zur Folge, dass die Entwicklung in den einzelnen Bereichen gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt wird. So kommt der Innenstadt eine zentrale Bedeutung nicht nur für den Einzelhandel, sondern für alle weiteren innerstädtischen Funktionen wie Kultur, Bildung, Verwaltung, Gastronomie und Erholungseinrichtungen etc. zu. Es ist Aufgabe der Ergänzungsstandorte, die Angebotssituation im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich funktional zu ergänzen. Dabei ist hervorzuheben, dass eine ausgewogene Versorgungsstruktur die wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation ist. Die Stärke eines Geschäftszentrums liegt als gewachsener Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des – seiner Versorgungsstruktur entsprechenden – Einzelhandels- und Nutzungsangebotes bzw. seiner Funktionsvielfalt. Eine Öffnung neuer oder Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen, in denen insbesondere zentrenrelevante (über die Entwicklungspotenziale hinausgehende) Sortimente angeboten werden, führt in der Regel zu einer (weiteren) Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur. Letzteres gilt in Bergneustadt insbesondere vor dem Hintergrund der jüngeren Entwicklungen an der Kölner Straße.

■ **Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt in der Stadt Bergneustadt**

Die Innenstadt stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt Bergneustadt dar, der sich durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung etc.) auszeichnet. Diese ist insbesondere das Ergebnis der bisherigen Stadtentwicklungsplanung bzw. -politik. Die Vielfalt des Einzelhandelsangebotes, der Betriebsformen und nicht zuletzt auch Dienstleistungs- und gastronomische Nutzungen prägen die Attraktivität der Innenstadt. Gleichwohl sind aktuell im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich quantitative und qualitative Schwächen vorhanden, die erkannt wurden und die es weiter zu verbessern gilt. Zukünftig soll der Focus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den Hauptgeschäftsbereich gesetzt werden. Die Innenstadt genießt als zentraler Versorgungsbereich oberste Priorität innerhalb der Bergneustädter Standortstruktur, dem sich alle weiteren Standorte und Ziele im Rahmen einer hierarchischen Gliederung unterordnen.

Die Identität der Bergneustädter Innenstadt ist zu erhalten und zu stärken. Vor allem

im Hinblick auf den zunehmenden kommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils – unter Ausschluss konterkarierende Planungen und Entwicklungen - von wesentlicher Bedeutung.

■ **Sicherung und ggf. Ausbau einer wohnortnahen Grundversorgungsstruktur im gesamten Stadtgebiet durch Zuordnung grundversorgungsrelevanter Sortimenten zu Siedlungsbereichen**

Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzeptes. Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtstadtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Bergneustädter Stadtgebiet zu schaffen bzw. zu erhalten. Primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen wohnortnahen Standorte zu sichern und stärken sowie die zentralen Versorgungsbereiche auch hinsichtlich ihrer Nahversorgungsfunktion zu sichern und zu stärken. Dabei ist es vor allem auch hier notwendig konterkarierende Entwicklungen mit Hilfe des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums auszuschließen (u.a. Prüfung / Umsetzung von Ausschlussplanungen für nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb positiv bewerteter Standorte / zentraler Versorgungsbereiche).

■ **Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe**

Großflächige Einzelhandelsstandorte bzw. -standortgemeinschaften, die sich außerhalb der gewachsenen Zentren befinden, sind – im Sinne einer Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass bei Neuansiedlung (Eröffnung neuer Standorte) bzw. Umnutzung, Verlagerung und Erweiterung bestehender Betriebe eine Verträglichkeitsanalyse i.S.v. § 11(3) BauNVO – auf Grundlage der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen – durchzuführen ist. Hierbei ist vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann.

■ **Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel**

Bei der Diskussion um neue Einzelhandelsentwicklungen in einer Kommune wird der bestehende Einzelhandel nach wie vor zu oft nur unzureichend in die entsprechenden Überlegungen und Entwicklungsvorstellungen mit einbezogen. Dabei ist es der vorhandene Bestand, der die Attraktivität und Ausstrahlungskraft eines Einkaufsstandortes nicht unwesentlich mitbestimmt. Dies ist jedoch nicht mit einer „Schutzglocke“ für den bestehenden Einzelhandel gleichzusetzen. Es bedeutet vielmehr, dass im Sinne der Bestandspflege auf der einen wie auf der anderen Seite bei zukünftigen

Planungen die bestehenden Strukturen verstärkt in die Überlegungen und Diskussionen mit einzubeziehen sind.

■ **Verhinderung konterkarierender Planungen**

Mit Hilfe einer konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

Im Folgenden gilt es, diese Zielvorstellungen räumlich und inhaltlich zu konkretisieren. Die räumliche Grundlage der Handlungsempfehlungen stellt dabei die Standortstruktur dar.

7.2 Standortstruktur

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse (Angebot und Nachfrage) und der Entwicklungsstrategie für die Stadt Bergneustadt wurden die verschiedenen Einzelhandelsstandorte der Stadt unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges, hierarchisches **Standortstrukturmodell** eingeteilt.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einordnung eines Standortbereichs in das Standortprofil haben die vorhandenen Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf das Einzelhandelsangebot und ergänzende gastronomische und Dienstleistungsangebote (Multifunktionalität).

Daneben sind städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellungen zu berücksichtigen. Dazu zählen zum Beispiel auch die Zielvorstellungen zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann.

Abbildung 5: Standortstrukturmodell der Stadt Bergneustadt



Quelle: eigene Darstellung

Folgende Einordnungskriterien sind für die einzelnen Standortbereiche in der Stadt Bergneustadt relevant:

Die Innenstadt (Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)

(vgl. dazu Kapitel 7.3.2).

Dieser Zentrentyp zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- gesamtstädtische ggf. regionale Versorgungsbedeutung,
- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen, insbesondere Prägung durch innerstädtische Leitsortimente und frequenzerzeugende Magnetbetriebe
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen.

Die Innenstadt in Bergneustadt stellt den städtebaulichen Mittelpunkt der Stadt dar, wenngleich sie insbesondere aus einzelhandelsrelevanter Sicht z.T. funktionale Schwächen aufweist, die dringenden Handlungsbedarf signalisieren. Ihre Multifunktionalität (Einzelhandel, öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomie, etc.) unterstreicht die gesamtstädtische und teilweise auch regionale Versorgungsbedeutung. In diesem Sinne ist die Innenstadt als Hauptzentrum (Zentraler Versorgungsbereich i.S.v. BauGB, BauNVO etc. einzustufen.

Das Nahversorgungszentrum (Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)

Ein Nahversorgungszentrum dient in erster Linie der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung seinem Einzugsbereich mit Waren und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit Drogeriewaren, Getränken, Zeitungen u.ä.. Die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur haben eine Reihe von Kriterien aufgestellt, die zur Einordnung von Nahversorgungszentren herangezogen werden kann. Kuschnerus zeigte dabei auf, dass sich Nahversorgungszentren durch folgende Merkmale auszeichnen:

- „das Vorhandensein (mindestens) eines größeren Lebensmittelanbieters als „Magnetbetrieb“, weiterer anderer Einzelhandelsanbieter und (regelmäßig) auch diverser Dienstleister,
- die räumliche Zusammenfassung des Bereichs der Versorgungsbetriebe zu einem als Einheit erscheinenden „Zentrum“ und
- die hinreichende Abgrenzbarkeit des – in seiner räumlichen Ausdehnung nicht generell an bestimmte Meter-Vorgaben gebundenen, regelmäßig aber einige Tausend Einwohner aufweisenden – Bereichs, der von dem Zentrum versorgt wird.“ ...
- ... „Besonderer Betrachtung bedarf noch die Frage, ob diese qualitativen Anforderungen stets tatsächlich bereits vorhanden sein müssen oder ob ggf. auch die – realistischer-weise zu erwartende – planerische Zielsetzung ausreicht, dass das Zentrum diese Qualitäten in absehbarer Zeit erlangt.“

Aus diesen Ausführungen ist abzuleiten, dass folgende Kriterien im Besonderen bei der Definition von Nahversorgungszentren heranzuziehen sind:

- Ausstattung (Einzelhandel und ergänzende Nutzungen)
Dabei handelt es sich um die quantitative Ausstattung des Einzelhandelsbesatzes, sowie dessen Sortiments- und Betriebstypenstruktur. Im Besonderen geht es vor dem Hintergrund der

Nahversorgungsfunktion um das Vorhandensein von strukturprägenden Lebensmittelmärkten (z.B. Supermarkt oder Lebensmitteldiscounters), die als Frequenzerzeuger fungieren. Darüber hinaus sind ergänzende Nutzungen (Dienstleistungen, wie beispielsweise Ärzte, Banken, Versicherungen und gastronomische Einrichtungen) zu untersuchen.

- **Einzugsgebiet**
Unter Berücksichtigung der Nahversorgungsfunktion stellt die fußläufige Erreichbarkeit ein wichtiges Kriterium bei der Definition von Nahversorgungszentren dar und bildet damit einen wichtigen Maßstab für die Ausdehnung eines Einzugsbereiches. Daneben ist aber auch aus absatzwirtschaftlicher Sicht ein bestimmtes Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzial für das Vorhandensein eines größeren Lebensmittelmarktes notwendig. Im Hinblick auf eine weitgehend flächendeckende Nahversorgung sind im Einzelfall Betrachtungen in Abhängigkeit von der Siedlungsdichte vorzunehmen.
- **Ausstrahlung (Zentralität)**
Die Zentralität eines bestehenden Nahversorgungszentrums wird durch das Verhältnis des getätigten Umsatzes und der lokalen Kaufkraft (im Einzugsgebiet) in der prägenden Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel abgebildet. Ein zentraler Versorgungsbereich muss eine über die reine Nahversorgungsfunktion hinausreichende Versorgungsbedeutung / Zentralität entwickeln.
- **räumliche / städtebauliche Abgrenzung**
Ein zentraler Versorgungsbereich sollte aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung und städtebaulichen Gestaltung als „städtebauliche Einheit“ ablesbar sein, die sich hinsichtlich der Nutzungen und Gestaltung von der Umgebung unterscheidet.

Der Geschäftsbereich Wiedenest wurde im Einzelhandelskonzept 2011 als Nahversorgungszentrum eingestuft. Im Rahmen der Aktualisierung ist festzuhalten, dass der Einzelhandel an diesem Standort aufgrund seiner Ausstattung lediglich zur Nahversorgung beiträgt (vgl. dazu Kapitel 4.2.2). Ein Lebensmittelmarkt mit rund 400 m² Verkaufsfläche ist der wesentliche Frequenzerzeuger an diesem Standort. Weitere kleinflächige Anbieter wie Bäckerei, Fleischerei und ein Discount-Markt (Non-Food) ergänzen das Angebot. Dabei nimmt der Discount-Markt die seinerzeit im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche für einen strukturprägenden Markt ein. Darüber hinaus sind keine weiteren Entwicklungsflächen ablesbar.

Grundsätzlich ist zu konstatieren, dass der Einzelhandelsstandort in Wiedenest, insbesondere im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel) mit einer Kaufkraftabschöpfung von nur rund 30 % (im Stadtteil Wiedenest) **keine über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsbedeutung** entwickeln kann. Damit wird ein wichtiges Merkmal eines zentralen Versorgungsbereiches i.S.v. §§ 2 (2) BauGB, 9 (2a) BauGB, 34 (3) BauGB, 11 (3) BauNVO sowie LEP NRW nicht erfüllt wird. **Vor diesem Hintergrund bzw. der sich seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes veränderten Rahmenbedingungen ist diesem Bereich nicht mehr die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum), sondern) die Funktion eines Nahversorgungsstandortes zuzuweisen.**

Die Nahversorgungsstandorte

mit einer Versorgungsbedeutung für umliegende Wohngebiete und folgenden Merkmalen:

- wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage (d.h. Standort grenzt an mindestens zwei Seiten an Wohnsiedlungsbereiche an)
- Vorhandensein eines (strukturprägenden) Betriebs¹² im kurzfristigen Bedarfsbereich (v.a. Lebensmittelbereich), Randsortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, ggf. ergänzendes Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Fleischerei) in betrieblicher Einheit,
- kein Wettbewerb am Standort,
- selten ergänzendes, stark eingeschränktes Dienstleistungsangebot (ein oder wenige Anbieter).

Als Nahversorgungsstandorte sind im Bergneustädter Stadtgebiet folgende Bereiche einzuordnen:

- Geschäftsbereich Hackenberg (mit Ihr Frischemarkt (Dornseifer), Breslauer Straße)
- Aldi, Henneweide
- Geschäftsbereich Wiedenest (mit Frischmarkt Siepermann, Olper Straße)
- Netto, Kölner Straße

In Abgrenzung zu diesem Standorttyp sind **dezentrale Standorte** von Einzelhandelsbetrieben (**Einzelstandorte und Agglomerationen**) mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einzuordnen, denen keine (oder nur eine deutlich eingeschränkte / teilweise) Nahversorgungsfunktion zuzuordnen sind, da sie nicht in Wohnsiedlungsbereich integriert sind. Dazu zählen:

- Standort Kölner Straße-West (Lidl, Aldi, Getränkemarkt)
- Standort Kölner Straße 113 (Edeka, dm, Takko)
- Standort Stadionstraße (u.a. Rewe-Center, Kik, Deichmann)

Der Ergänzungsstandort (großflächiger Einzelhandel)

mit gesamtstädtischem und überörtlichem Einzugsgebiet. Entsprechende Standorte weisen in der Regel Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf. Darüber hinaus gibt es aber auch sogenannte Fachmarktstandorte mit zentrenrelevantem Einzelhandelsbesatz. In Bergneustadt handelt es sich dabei um folgende Standorte:

- Hagebau, Brückenstraße
- Einrichtungshaus Werkshagen, Olper Straße
- Kinderland, Olper Straße

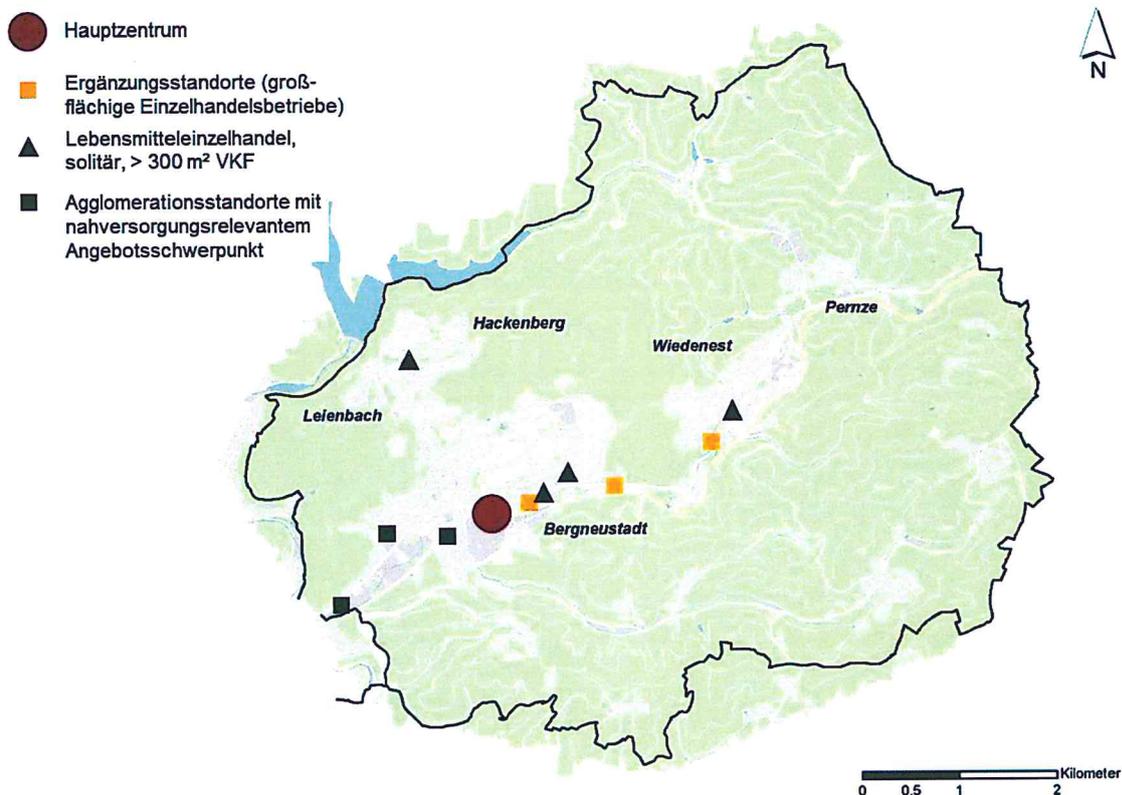
¹² Bezogen auf die Angebotsstruktur in Bergneustadt liegt die Verkaufsfläche für einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt bei 300 m².

Kennzeichen dieser Standorte sind:

- solitär oder Standortgemeinschaft (Sonderstandort),
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, hoher Anteil nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels¹³,
- nur vereinzelt Wettbewerb gegeben,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel (auch in Standortgemeinschaft),
- i.d.R. kein oder nur geringes Dienstleistungsangebot.

Ausgehend von diesen Einordnungskriterien der einzelnen versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche ergibt sich für die Stadt Bergneustadt folgende räumlich konkretisierte Standortstruktur (vgl. Karte 13). Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und Handlungsempfehlungen für die unterschiedlichen Standortbereiche werden in den folgenden Kapiteln 7.3 bis 7.6 gegeben.

Karte 13: Standortstruktur



Quelle: eigene Darstellung

¹³ Entsprechend der standplanerischen Zielvorstellung handelt es sich bei Ergänzungsstandorten des großflächigen Einzelhandels ausschließlich um Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind als Nahversorgungsstandorte zu entwickeln. Darüber hinaus besteht für solitäre Standorte außerhalb der Zentren mit zentrenrelevanten Kernsortimenten Bestandsschutz (vgl. dazu Grundsätze, Kapitel 7.7)

7.3 Zentrale Versorgungsbereiche in Bergneustadt

Es ist unabdingbar im Hinblick auf eine Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung im Stadtgebiet zentrale Versorgungsbereiche - im Gegensatz zu Sonderstandorten bzw. solitären Standorten, welche im Analyseteil dargestellt wurden - zu definieren und gleichsam parzellenscharf abzugrenzen. Im Folgenden wird nach einer Erläuterung der notwendigen Abgrenzungskriterien die Innenstadt das Hauptzentrum Bergneustadts dargestellt.

7.3.1 Abgrenzungskriterien

Ein zentraler Versorgungsbereich stellt grundsätzlich einen künftigen Entwicklungsbereich für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel dar.

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

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereichs ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Dabei ist die **Abgrenzung** eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung funktionaler **und** städtebaulicher Kriterien vorzunehmen. Als Grundlage dazu dient nicht zuletzt die ausführliche einzelhandelsrelevante und städtebauliche Bestandsanalyse (Kapitel 4). Im Wesentlichen sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

Funktionale Kriterien

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

Städtebauliche Kriterien

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

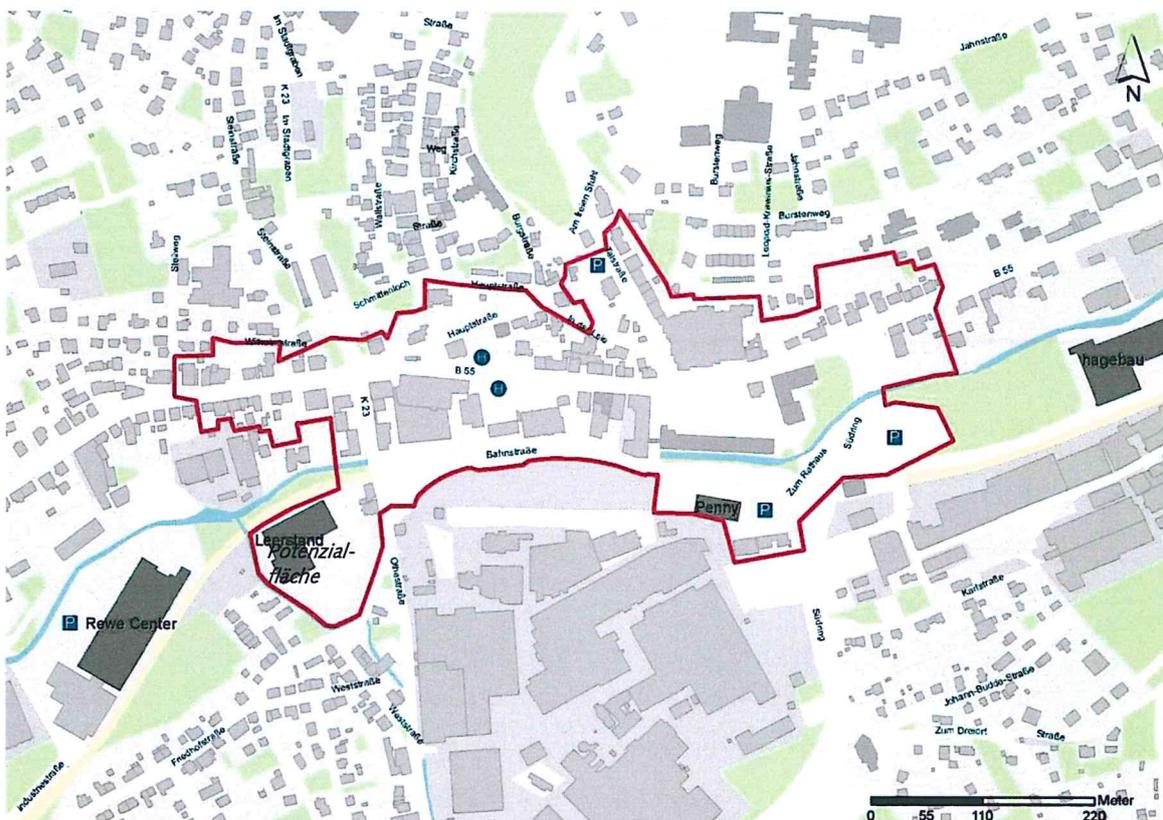
Die räumliche Abgrenzung eines künftigen zentralen Versorgungsbereichs geschieht anhand der o.g. Kriterien bzw. der Berücksichtigung des Bestandes sowie möglicher Entwicklungsperspektiven gleichsam parzellenscharf.

7.3.2 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Bergneustadt ist aufgrund seiner Größe und dem angebotenen Warensortiment hinsichtlich Quantität und Qualität sowie Breite und Tiefe des Warenangebotes der wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet. Er besitzt eine gesamtstädtische Versorgungsbedeutung und stellt nicht nur unter städtebaulichen, sondern auch unter einzelhandelsrelevanten Gesichtspunkten den Mittelpunkt der Stadt Bergneustadt dar.

Die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereichs (vgl. Karte 14) wurde unter Berücksichtigung funktionaler und städtebaulicher Kriterien vorgenommen und ist eine **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung und u.a. auch zur Ableitung der Bergneustädter Sortimentsliste.**

Karte 14: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt



Quelle: ALK; Junker und Kruse: Unternehmenserhebung in der Stadt Bergneustadt (Stand April 2011), eigene Darstellung; Legende siehe Anhang

Die Abgrenzung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich unter Berücksichtigung städtebaulicher Gegebenheiten sowie möglicher Entwicklungsf lächen vor allem

am derzeitigen Einzelhandelsbestand bzw. vorhandenen Einzelhandelsdichten (vgl. dazu auch Kapitel 4.2.1).

Er erstreckt vornehmlich linear entlang der Kölner Straße (B55) zwischen den Einmündungen Kölner Straße / Steilweg und Kölner Straße / Südring. Die Verkehrsstruktur ist geprägt durch drei, z.T. jüngst entstandenen, Kreisverkehren in den Kreuzungsbereichen der Kölner Straße mit der Othestraße, der Talstraße und dem Südring. Der Hauptgeschäftsbereich, ablesbar an den höchsten Einzelhandelsdichten, liegt im Abschnitt zwischen der Einmündung Kölner Straße / Othestraße und Kölner Straße Südring. Dabei ist die beidseitige Einzelhandelslage, bedingt durch die Topographie, im nordwestlichen Abschnitt des Hauptgeschäftsbereiches unterbrochen. Aus städtebaulicher Sicht treten die Platzbereiche an der Sparkasse und am Rathaus als Kristallisationspunkte besonders hervor. Der Bereich an der Sparkasse wird weitgehend als Parkplatz genutzt. An der Kölner Straße befinden sich hier Bushaltestellen, die die Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem öffentlichen Nahverkehr gewährleisten. Der Rathausplatz ist weitläufig gestaltet. Er dient vor allem als Fläche für den Wochenmarkt und lädt aufgrund seiner Gestaltung zum Verweilen ein.

Es ist typisch für die Region, dass die Siedlungsentwicklung und damit auch die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen vornehmlich entlang der Tallagen, im Verlauf überörtlicher Verkehrsachsen ausgerichtet sind. Somit weist der Geschäftsbereich auch keine nennenswerte Vernetzung auf. Entlang der Kölner Straße sind in den Einmündungsbereichen der Talstraße und der Othestraße in einer Tiefe von 50 – 100 m Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zu verzeichnen. Südlich der Kölner Straße dient die Bahnstraße der rückwärtigen Erschließung des Hauptgeschäftsbereiches. Größere Stellplatzanlagen befinden sich dabei östlich des Rathauses, am Südring, hinter dem Gebäudekomplex des KAHA-Gebäudes, südlich der Bahnstraße und jeweils den Lebensmittelmärkten Rewe und Penny zugeordnet.

Der Rewe-Markt steht seit November 2011 leer, er stellte den einzigen Lebensmittelvollsortimenter und größten, entsprechenden Anbieter im Kontext des innerstädtischen Geschäftsbereiches dar, war aber hinsichtlich seiner Gestaltung „in die Jahre gekommen“ (eine Folgenutzung durch einen Lebensmittelmarkt ist angefragt / eingeleitet). Die fußläufige Anbindung des Standortes an den übrigen Geschäftsbereich wurde durch die Gestaltung des Kreisverkehrs Bahnstraße / Othestraße verbessert. Derzeit ist jedoch noch der Lebensmitteldiscounter Penny, südlich des Rathauskomplexes, der einzige strukturprägende Lebensmittelanbieter und ein wichtiger Frequenzerzeuger in der Innenstadt. Weiter südlich der Bahnstraße, zwischen Othestraße und Südring schließt sich ein kompakter, gewerblich genutzter Bereich an (ISE Automotive GmbH), welcher den zentralen Versorgungsbereich am südlichen Rand begrenzt.

Die nördliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich an bestehenden zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) und umschließt somit die nördliche Seite der Kölner Straße, die Hauptstraße, die Straße In der Leie sowie die Talstraße bis zur Volksbank auf der westlichen Seite und unter Berücksichtigung des Geschäftsbesatzes auf der östlichen Seite. Das nördlich anschließende Gebiet ist weitgehend durch Wohnnutzung geprägt, steigt topographisch deutlich an und ist somit vom zentralen Versorgungsbereich abzugrenzen.

Entlang der B 55 ist sowohl in westlicher als auch in östlicher Richtung ein Ausfransen der Einzelhandelsnutzungen zu verzeichnen. Im westlichen Bereich nimmt ausgehend vom Kreuzungs-

bereich Kölner Straße / Othestraße die Anzahl der Leerstände deutlich zu. Westlich der Einmündung zum Steilweg lockert die Bebauung ebenso wie die Nutzungsdichte deutlich auf. Hier besteht keine zusammenhängende Lauflage zum Hauptgeschäftsbereich, so dass dieser Bereich nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich gezählt werden kann.

Der Kreisverkehr im Bereich Kölner Straße / Südring stellt aus städtebaulicher Sicht die östliche Begrenzung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs dar. Aufgrund der topographischen Verhältnisse (Hanglage) sind im weiteren Verlauf der Kölner Straße (Richtung Osten) nur auf der südlichen Straßenseite, wenige kleinteilige Einzelhandelsnutzungen in geringer Dichte vorhanden. Diese, wie auch die Tankstelle und der Lebensmitteldiscounter Netto stehen nicht in städtebaulichem und funktionalem Zusammenhang mit dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich.

Im Hinblick auf die **künftige Entwicklung** des (zentrenrelevanten, großflächigen) Einzelhandels in der **Innenstadt Bergneustadt** sind folgende Aspekte festzuhalten:

- Der Erhalt, Ausbau und die nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität in der Bergneustädter Innenstadt ist ein vorrangiges Entwicklungsziel.
- Dazu gehört eine Arrondierung des Angebotsspektrums, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwicklungs- und Angebotschwerpunkts sichern zu können (Waren aller Bedarfsstufen).
- Lebensmittelmärkte stellen wichtige Frequenzerzeuger in der Innenstadt eines Grundzentrums dar. Daher sind entsprechende Einzelhandelsbausteine in der Bergneustädter Innenstadt zu sichern und zu stärken. Im Umkehrschluss sind konterkarierende Entwicklungen (außerhalb der Zentren) zu verhindern (vgl. dazu im Anhang Kapitel 11.3).
- Grundsätzlich sind im zentralen Versorgungsbereich Einzelhandelsnutzungen jeder Art möglich. Zur Stärkung der innerstädtischen Funktion und zur Positionierung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten ist ein wesentliches stadtentwicklungsplanerisches Ziel. Daher ist die Innenstadt als Vorranggebiet insbesondere für großflächige Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten zu behandeln. Eine städtebauliche und funktionale Aufwertung der durch Leerstände geprägten Bereiche (Altstandort Rewe, KAHA-Gebäude, westlicher zentraler Versorgungsbereich) ist dabei besonders angezeigt. Eine gezielte Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, insbesondere auch der Ausschluss von Vorhaben mit möglichen negativen Auswirkungen auf die Innenstadt ist zu forcieren.
- Künftige Entwicklungen sind nicht nur auf die quantitative Verkaufsflächenausweitung sondern auch auf die Stärkung städtebaulicher und einzelhandelsrelevanter Qualitäten auszurichten. Ergänzend zum Einzelhandelskonzept können vertiefende städtebauliche und verkehrliche Untersuchungen einen grundlegenden Orientierungsrahmen für künftige zielgerichtete Entscheidungen schaffen.
Folgende Aspekte könnten dabei unter Berücksichtigung und Optimierung bestehender Kommunikations- und Kooperationsstrukturen besonders aufgearbeitet werden:

- die Nachnutzung aufgegebener Standorte,
- die Aufwertung verschiedener städtebaulicher und verkehrlicher Situationen,
- die Vernetzung mit angrenzenden Quartieren,
- die Entwicklung innerstädtischer Standorte,
- die Möglichkeiten zur Profilierung der Innenstadt.

Dies kann beispielsweise im Rahmen eines integrierten Handlungskonzeptes für die Innenstadt geschehen, welches informelle Planungsleitlinien im Sinne einer Entscheidungshilfe für die Kommunalpolitik und die Stadtverwaltung aufzeigt, dazu dient künftige Fördermöglichkeiten für Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsmaßnahmen zu sichern und für die Privatwirtschaft und Bürgerschaft Orientierung und Investitionssicherheit liefert. Es umfasst in der Regel bauliche und gestalterische Projekte genauso wie Maßnahmen, die sich mit Marketing, Kommunikation und Anreize für private Initiativen befassen. Insbesondere das letztgenannte Themenfeld bietet eine Vielfalt von Möglichkeiten private Investitionen in der Innenstadt zu fördern. Die Erarbeitung eines integrierten Handlungskonzeptes ist förderfähig und Voraussetzung für eine Beantragung von Fördermitteln.

7.4 Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung in der Stadt Bergneustadt

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung im Bergneustädter Stadtgebiet ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Bergneustadt und rechtfertigt die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an städtebaulich geeignete Standorte. **Eine funktionierende wohnungsnaher Grundversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst alle Einwohner möglich und zumutbar ist.** Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen wohnungsnahen Grundversorgungsinfrastruktur ist jedoch, dass

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

Künftiges Ziel der Stadt Bergneustadt ist **die nachhaltige Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet**, die sich vor allem auf

- die Innenstadt sowie
- auf wohnsiedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte stützt.

Als wohnsiedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte werden folgende Standorte eingestuft:

- Hackenberg - Breslauer Straße, Ihr Frischmarkt Dornseifer,
- Wiedenest - Olper Straße, Frischmarkt Siepermann,
- Bergneustadt – Henneweide, Aldi
- Bergneustadt - Kölner Straße, Netto.

7.5 Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels

Ergänzungsstandorte sind zumeist durch großflächige Betriebe mit überwiegend nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel (u.a. Baumärkte, Gartencenter, Möbelhäuser) geprägt. Daneben gibt es aber auch Fachmarktstandorte bzw. Einzelhandelsagglomerationen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches die durch nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten, großflächigen wie kleinflächigen Einzelhandel geprägt sind. In Bergneustadt gibt es folgende drei Einzelstandorte

- Hagebau, Brückenstraße
- Einrichtungshaus Werkshagen, Olper Straße
- Kinderland, Olper Straße

Außerdem sind die Einzelhandelsagglomerationen im Verlauf der Kölner Straße (westlich der Innenstadt zu nennen

- Kölner Straße West (Aldi, Lidl, Getränkemarkt)
- Kölner Straße 113 (Edeka, dm, Takko)
- Stadionstraße (Rewe Center, Kik, Deichmann, Geka Blumen, etc.)

Die Analyse zeigt keine nennenswerten Potenziale in den nicht-zentrenrelevanten Warengruppen auf, vor diesem Hintergrund sind entsprechende, bestehende Standorte im Stadtgebiet zu sichern und zu stärken.

Im Sinne der Ziele und Grundsätze des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes ist eine Neuansiedlung zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente an Standorten außerhalb definierter Entwicklungsbereiche (insbesondere der Innenstadt) bauplanungsrechtlich auszuschließen. Aus gutachterlicher Sicht zählt dazu auch die Erweiterung bestehender Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten in dezentralen Lagen. Die Ansiedlung

nicht-zentrenrelevanter Sortimente ist im Einzelfall zu prüfen. Empfohlen wird diesbezüglich für Ergänzungsstandorte – soweit noch nicht geschehen – die Festsetzung des jeweiligen Bereiches als Sondergebiet Einzelhandel unter Berücksichtigung des damit einhergehenden Feinsteueringstrumentariums (u.a. Zweckbestimmung, Gesamtverkaufsfläche, Sortimentsverkaufsflächen – vor allem im Hinblick auf zentrenrelevante Randsortimente) (vgl. dazu im Anhang, Kapitel 11.3).

7.6 Tabubereiche für den Einzelhandel in Bergneustadt

Tabubereiche sind notwendig, um eine geordnete Stadtentwicklung mit klaren räumlichen Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten. Grundsätzlich umfassen die **Tabubereiche für den Einzelhandel alle Gebiete, die nicht im Zusammenhang durch Wohnen geprägt oder als zentraler Versorgungsbereich definiert sind**. Insbesondere für den großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ergeben sich Restriktionen auf Basis von zu geringer Siedlungsdichte bzw. Mantelbevölkerung im Stadtgebiet. **Gewerbe- und Industriegebiete bzw. entsprechende Alternativstandorte ohne Einzelhandelsvorprägung sind für jeglichen großflächigen Einzelhandel auszuschließen** (vgl. dazu im Anhang, Kapitel 11.3).

Mit Bezug auf die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes ist die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Kernsortiment im Bereich der Einfallstraßen (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche), wie z.B. der B 55, ist vor allem zum Schutz der Innenstadt bzw. der wohnungsnahen Grundversorgung grundsätzlich auszuschließen (vgl. dazu im Anhang, Kapitel 11.3).

7.7 Bergneustädter Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und der Definition der Ergänzungs- bzw. Sonderstandorte sowie Nahversorgungsstandorte stellt die „Bergneustädter Sortimentsliste“ ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung ist eine Definition zwischen **nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** notwendig¹⁴.

Grundsätzlich orientiert sich die Fortschreibung der Sortimentsliste an den Einschätzungen und Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2012.

Exkurs: Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO, LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger

¹⁴ vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

Einzelhandel¹⁵ und EHE NRW) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten) und bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO relevant. Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden¹⁶. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO sowie LEP NRW kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise die im alten Einzelhandelserlass NRW von 1996 aufgeführte Liste oder auch der Verweis auf andere Listen (z.B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft¹⁷.

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen auch nicht-zentrenrelevanter Sortimente empfohlen wird¹⁸.

Begriffsdefinition

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

¹⁵ Zum 31.12.2011 trat das LEPro NRW in Gänze außer Kraft. Das Landeskabinett NRW hat am 17.04.2012 den Landesentwicklungsplan (LEP) NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – beschlossen.

¹⁶ Vgl. dazu Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06), bzw. der BVerwG Leipzig vom 26.03.2009 (BVerwG 4 C 21.07)

¹⁷ Bestätigt durch zahlreiche Urteile des OVG Münster 2004 und 2005.

¹⁸ Vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

Tabelle 12: Merkmale zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente

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

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

Landesentwicklungsplan NRW

Bei der Aufstellung von Sortimentslisten sind die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen beispielsweise durch Landesentwicklungsprogramme / -pläne oder Einzelhandelserlasse zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es „eine Legaldefinition dafür, welche Warensortimente zentrenrelevant sind“ nicht gibt, auch nimmt der Einzelhandelserlass 1996 nicht für sich in Anspruch „die Zentrenrelevanz bestimmter Warengruppen abschließend festzulegen“. Somit bedarf es „regelmäßig einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation, wenn zum Schutz etwa des Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden sollen“¹⁹.

In Nordrhein-Westfalen bilden der Landesentwicklungsplan LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (i.d.F. des Kabinettsbeschlusses vom 17.04.2012) sowie der Einzel-

¹⁹ Kuschnerus 2007, Rd.Nr. 528 sowie Urteil des OVG NRW vom 03.06.2002 (AZ 7 a D 92/00.NE)

handelserlass NRW – EHE NRW (i.d.F. vom 20.09.2008) eine bedeutende Grundlage für die Erstellung und die Inhalte von Sortimentslisten. Gemäß EHE NRW Nr. 2.5 sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von der Gemeinde festzulegen. Bei Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente sind die in der Erläuterung zu Ziel 2 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel dargestellten, zentrenrelevanten Leitsortimente zu beachten, diese sind als stets zentrenrelevant einzustufen.

Die **zentrenrelevanten Leitsortimente** (gemäß Landesentwicklungsplan LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) sind im Folgenden aufgeführt:

- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungselektronik- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Uhren, Schmuck

und

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

Bei der Aufstellung ihrer ortsspezifischen Sortimentsliste können die Gemeinden einzelne (Leit-) sortimente konkretisieren. Am Beispiel Sortiments „Einrichtungszubehör (ohne Möbel)“ wird die Möglichkeit folgende Untergruppen zu bilden, verdeutlicht:

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

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

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

7.7.1 Herleitung der Bergneustädter Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus²⁰ stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Der Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegen regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumsbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Stadtgebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die stadtspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandelskonzept notwendig).

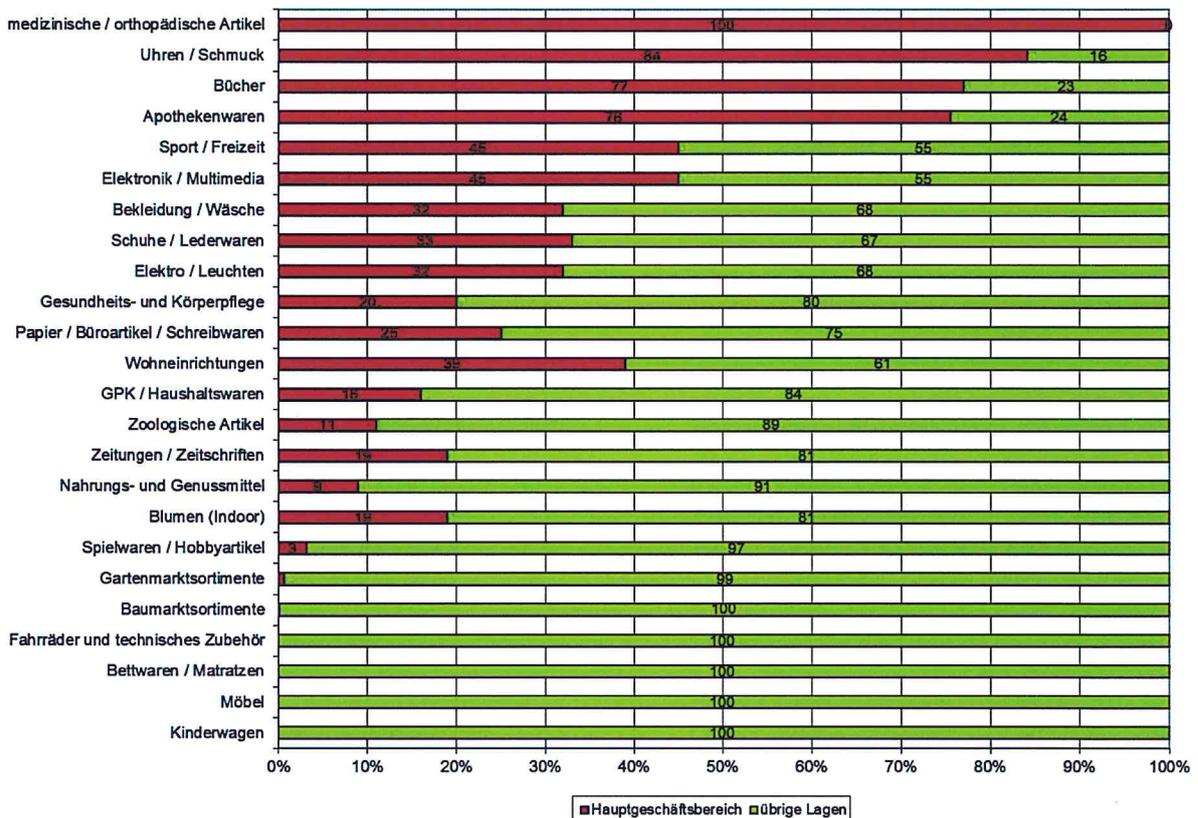
Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus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

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in der Stadt Bergneustadt sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres, zum Zeitpunkt der Erhebung (Aktualisierung 2014) bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in Bergneustadt aufgeteilt (vgl. dazu Abbildung 6). Dabei zeigt sich nach der Aktualisierung der Daten eine Betonung der räumlichen Schiefe der Verteilung der Verkaufsflächen zu Lasten der Innenstadt, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und

²⁰ Vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 530

Gesundheit und Körperpflege sowie Bekleidung. Unter Berücksichtigung des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel und künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Bergneustadt ergibt sich die in Tabelle 13 dargestellte Bergneustädter Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Abbildung 6: Warengruppen-/bzw. sortimentspezifische Verkaufsflächen in % nach Lagen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Unternehmenserhebung in der Stadt Bergneustadt (April 2011)

Bei der Betrachtung der Verteilung der Verkaufsflächen nach Lagen im Bergneustädter Stadtgebiet ist zunächst festzustellen, dass sich nur rund 14 % der gesamten Verkaufsflächen in zentralen Lagen, d.h. der Bergneustädter Innenstadt befinden. Die sortimentspezifische Betrachtung zeigt, dass lediglich die Sortimente medizinisch / orthopädische Artikel, Uhren / Schmuck, Bücher und Apothekenwaren aufgrund ihres deutlichen Anteils²¹ in zentralen Lagen als zentrenrelevante Sortimente einzustufen sind. Alle übrigen, untersuchten Sortimente weisen Verkaufsflächenanteile (z.T. deutlich) unter 50 % in zentralen Lagen auf. Das ist vor allem auf die Prägung der Versorgungsstruktur Bergneustadt durch die Standorte an der Kölner Straße (außerhalb der Innenstadt) bzw. den Sonderstandort an der Stadionstraße zurückzuführen, an denen vor allem nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Dieser Schiefelage stehen städtebauliche Zielvorstellungen, insbesondere hinsichtlich der Stärkung zentraler Ver-

²¹ Anteile in zentralen Lagen liegen zwischen 70 und 100 %.

sorgungsbereiche, entgegen und sind besonders bei der Definition der Bergneustädter Sortimentsliste zu berücksichtigen.

Neben den zentrenrelevanten Leitsortimenten (gemäß LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) Uhren, Schmuck und Bücher, deren Verkaufsflächenanteile überwiegend in zentralen Lagen anzutreffen sind auch folgende Sortimente als zentrenrelevant einzustufen, da sie gemäß LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel als zentrenrelevante Leitsortimente zu berücksichtigen sind:

- Zeitschriften / Papier / Schreibwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Foto / Optik
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren
- Spielwaren / Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und –schuhe)

Diese Sortimente prägen in besonderem Maße die Angebotsstruktur einer Innenstadt. In ihrem Zusammenspiel leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes und tragen zur Belebung (Passantenfrequenz) sowie Attraktivität des Zentrums bei. Sie übernehmen eine wichtige Magnetfunktion für die Innenstadt und werden daher vor dem Hintergrund der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung der Sicherung und Stärkung der Bergneustädter Innenstadt als zentrenrelevant in der Bergneustädter Sortimentsliste eingestuft.

Nahversorgungsrelevante Sortimente übernehmen im zentralen Versorgungsbereich insbesondere in kleineren Städten – wie auch der Stadt Bergneustadt – eine wichtige Magnetfunktion für die Zentren. In Bergneustadt gilt dies entsprechend auch für die Innenstadt. Der überwiegende Anteil der gesamtstädtischen Verkaufsflächen innerhalb des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel (91 %) liegt außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Aufgrund der Magnetfunktion für die Innenstadt, die das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einnimmt, wird es im Sinne stadtentwicklungsplanerischer Zielsetzungen als nahversorgungsrelevant bzw. zentrenrelevant eingestuft. Der nahversorgungsrelevante Angebotsmix wird durch Drogeriewaren, Apothekenwaren, Reformwaren, Blumen (Indoor) und Zeitungen und Zeitschriften abgerundet, sie werden ebenfalls als nahversorgungsrelevant eingestuft.

Wohneinrichtungsartikel, Bettwaren / Matratzen und Teppiche gehören zu Einrichtungsartikeln im Allgemeinen. Aufgrund ihrer unterschiedlichen Beschaffenheit (Transportfähigkeit, Platzbedarf etc.) wurde im Rahmen der Erstellung der Bergneustädter Sortimentsliste eine Differenzierung der Einzelsortimente vorgenommen. Während Wohneinrichtungsartikel wie Bilder oder Kunstgewerbe eine hohe Zentrenrelevanz aufweisen und daher auch als zentrenrelevantes Sortiment eingestuft werden, wurden Bettwaren / Matratzen und Teppiche aufgrund ihrer Eigenschaften (vgl. dazu Tabelle 12) der Kategorie der nicht-zentrenrelevanten Sortimente zugeordnet.

Teilsortimente bestimmter Warengruppen (z.B. Sportartikel), können in Abhängigkeit von der Bestandssituation sowie den Eigenschaften der Einzelsortimente (z.B. Flächenbedarf) und städtebaulichen Zielvorstellungen als zentrenrelevant oder nicht-zentrenrelevant eingestuft werden. Vor diesem Hintergrund wurde für die Warengruppe Sport / Freizeit eine Differenzierung vorgenommen. Angler-, Jagd- und Reitartikel (ohne Bekleidung und Schuhe), Campingartikel, Fahrräder und Zubehör sowie Sportgroßgeräte entwickeln eine vergleichsweise geringe Magnetfunktion innerhalb der Zentren. Auch aufgrund der übrigen Charakteristika dieser Sortimente im Hinblick auf Flächenansprüche und Transportfähigkeit werden diese als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Waffen dagegen werden als zentrenrelevant eingestuft.

Die im Weiteren in der Sortimentsliste (vgl. Tabelle 13) als nicht-zentrenrelevant eingestuften Sortimente erfüllen die Merkmale nicht-zentrenrelevanter Sortimente, vor allem hinsichtlich Transportfähigkeit, Platzbedarf oder Besucherfrequenz. Dazu gehören u.a. die Warengruppen bau- und gartenmarktspezifische Artikel, Möbel und Zoologische Artikel / lebende Tiere.

Tabelle 13: Bergneustädter Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren	Nahrungs- und Genussmittel
Back- und Fleischwaren	Reformwaren
Drogeriewaren	Blumen
Getränke	Zeitungen / Zeitschriften
Augenoptik	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bekleidung	Medizinische und orthopädische Artikel
Bücher	Musikinstrumente und Zubehör
Büromaschinen	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Elektrogroßgeräte	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Elektrokleingeräte	Schuhe
Elektronik und Multimedia	Spielwaren
Geschenkartikel	Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)
Glas / Porzellan / Keramik	Sportbekleidung
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle	Sportschuhe
Haushaltswaren	Telekommunikation und Zubehör
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Uhren / Schmuck
Hobbyartikel	Waffen
Hörgeräte	Wohneinrichtungsartikel – Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen

Fortsetzung folgende Seite

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Angler-, Reitartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)	Kraftfahrzeuge
Bauelemente, Baustoffe	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Baumarktspezifisches Sortiment	Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
Bettwaren / Matratzen	Möbel
Campingartikel	Pflanzen / Samen
Erotikartikel	Rollläden / Markisen
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportgroßgeräte
Gartenartikel / -geräte	Tapeten
Kamine / Kachelöfen / Heizungen	Teppiche, Bodenbeläge
Kinderwagen	Zoologische Artikel, lebende Tiere

7.8 Grundsätze zur Entwicklung des Einzelhandels in Bergneustadt

Die z.T. geringen absatzwirtschaftlichen Spielräume vor dem Hintergrund des Schutzes bestehender Versorgungsstrukturen implizieren, dass weniger ein quantitativer Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Bergneustadt sicherstellen können. Für die Stadt Bergneustadt bedeutet dies, dass zusätzliche Verkaufsflächen, durch neue Anbieter oder Erweiterungen bestehender Betriebe, bewusst mit Blick auf die künftige Entwicklung der Stadt bzw. der Innenstadt, also an städtebaulich sinnvollen Standorten, errichtet werden sollten. Dies setzt eine eingehende Prüfung sowohl des Angebotsschwerpunktes als auch der Verkaufsflächendimensionierung zusätzlicher Anbieter im Hinblick auf mögliche kommunale wie auch ggf. regionale städtebauliche Auswirkungen voraus. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Neuansiedlung, Verlagerung, Umnutzung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben dann sinnvoll, wenn sie zur Stärkung der Innenstadt (Hauptzentrum) bzw. zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums, der räumlichen Konzentration des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels an Sonderstandorten oder zur Sicherung der Nahversorgung in den Siedlungsbereichen beitragen.

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Bergneustadt sollten für die zukünftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden, die einen Entscheidungsrahmen für die Neuansiedlung, Verlagerung, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsbetrieben darstellen. Vor dem Hintergrund der Ziele des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bergneustadt und unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits sowie der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren andererseits sollen daher für Bergneustadt die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten und durch entsprechende politische Beschlüsse manifestiert werden. So können sowohl intern (Selbstbindung; zukünftige Bauleitplanverfahren) als auch extern (für vorhandene Gewerbetreibende und potenzielle zukünftige Investoren) deutliche Signale gesetzt werden. Erst mit diesem Schritt kann es gelingen, allen Beteiligten, insbesondere Politik, Verwaltung, Einzelhändlern und Investoren, Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

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

Bestehende bzw. genehmigte Betriebe, die aufgrund ihrer Nutzung und Größenordnung nicht den formulierten Grundsätzen entsprechen, d.h. die gemäß dieser Regelungen an einem Standort nicht mehr zulässig wären, genießen den sogenannten „passiven“ **Bestandsschutz**. Dieser ist begrenzt auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion. Er erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objektes, bei Aufnahme einer anderen Nutzung sowie bei Nichtausübung der genehmigten Nutzung i.d.R. nach frühestens zwei und höchstens drei Jahren²². In einzelnen – nachfolgend explizit aufgeführten – Fällen kann durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen auch abweichend ein erweiterter bzw. aktiver Bestandsschutz fest-

²² vgl. dazu auch: Kuschnerus, Ulrich; „Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung“; Münster; 2004

gesetzt werden, der maßvolle Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen über den derzeitigen Bestand hinaus gewährleistet.

Zur künftigen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Bergneustadt wurden in Form von drei Grundsätzen Ansiedlungsregeln für den Einzelhandel formuliert. Sie stellen einen klaren Ordnungsrahmen für künftige Ansiedlungen und Umnutzungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dar. Bestehende Standorte, die diesen räumlichen Steuerungskriterien nicht entsprechen, besitzen Bestandsschutz. Die folgende Tabelle stellt die sich ergebenden sechs Fallkonstellationen mit einer Differenzierung der Betriebsgrößen nach Kleinflächigkeit (bis 800 m² Verkaufsfläche) und Großflächigkeit (bei Überschreiten von 800 m²) sowie Beispiele entsprechender Einzelhandelsbetriebe dar:

	Kernsortiment		Größenordnung	Beispiel
Grundsatz 1	nahversorgungsrelevant	1	kleinflächig, ≤ 800 m ² Verkaufsfläche	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, z.B. Obst und Gemüse, Spezialgeschäfte, z.B. Süßwaren; Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei)
		2	großflächig > 800 m ² Verkaufsfläche	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter
Grundsatz 2	zentrenrelevant	3	kleinflächig, ≤ 800 m ² Verkaufsfläche	Textilfachgeschäft oder -discounter, Schuhfachgeschäft oder -fachmarkt, Musikfachgeschäft
		4	großflächig > 800 m ² Verkaufsfläche	Textilkaufhaus, Schuhfachmarkt, Elektronikfachmarkt, Sportfachmarkt
Grundsatz 3	nicht-zentrenrelevant	5	kleinflächig, ≤ 800 m ² Verkaufsfläche	Matratzenfachmarkt, Tapeten- und Teppichbodenfachmarkt
		6	großflächig > 800 m ² Verkaufsfläche	Möbelhaus, Küchenstudio, Baumarkt, Gartencenter

Ausnahmen von den formulierten Grundsätzen sind im Einzelfall zu begründen und vor den Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes und den übrigen berührten Belangen abzuwägen. Grundsätzlich ist dabei zu berücksichtigen, dass jede Ausnahme vom Konzept dieses als Argumentationsgrundlage für nachfolgende Fälle untergräbt.

Im Hinblick auf die künftige Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist festzuhalten: „Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ (§ 1 (6) Nr.11 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. In diesem Sinne ist es unabdingbar, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt Bergneustadt mit seinen Zielen und Grundsätzen vom Rat der Stadt beschlossen wird, um als belastbare Abwägungsgrundlage dienen zu können und

rechtsverbindlich im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt zu werden. Im Anhang wird ein Überblick über das wesentliche bauleitplanerische Steuerungsinstrumentarium gegeben, welches es entsprechend zu nutzen gilt (vgl. dazu im Anhang 11.3).

7.8.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten



Ziel:

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet insbesondere durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren.



Landesgesetzgebung:

Der Landesentwicklungsplan NRW weist Standorte für Vorhaben i.S. des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten den zentralen Versorgungsbereichen zu (LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Ziel 2). Ausnahmsweise dürfen entsprechend des Zieles des LEP NRW Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben des § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und
- die Gewährung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

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



Grundsatz 1

- a. Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment **sollen** im zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Innenstadt) liegen.
- b. (Groß- und kleinflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten **sollen nicht** in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden. (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk, Annexhandel)

Ausnahme 1

Einzelhandelsbetriebe können außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen (z.B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten), nur wenn sie der Nahversorgung dienen, angesiedelt werden. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und wohnortnahe Versorgungsstrukturen sind auszuschließen (Nachweis im Einzelfall, bauplanungsrechtliche Steuerung).

Erläuterung

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für **Einzelhandelsbetriebe** (sowohl großflächige als auch kleinflächige) **mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im zentralen Versorgungsbereich, der Innenstadt von Bergneustadt** liegen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen **nicht in Gewerbe- und Industriegebieten** angesiedelt werden (Ausnahme: Tankstellenshops, Kioske), um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.

Folgende Ausnahmen sind im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung im Einzelfall zu prüfen. Sie gelten ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten und dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen.

Ausnahme 1

In Baugebieten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (u.a. MI, WA, unbepannter Innenbereich § 34 BauGB) können Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bis zur Großflächigkeit in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Im Einzelfall sollte zum einen die **Nahversorgungsfunktion** nachgewiesen werden und zum anderen dargestellt werden, dass vom Vorhaben **keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Standortstruktur bzw. den zentralen Versorgungsbereich** ausgehen.

Von einer **Nahversorgungsfunktion** ist auszugehen, wenn

- die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m Radius²³ an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel)²⁴ der Bevölkerung nicht überschreitet und
- keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des / des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches besteht.

²³ Der 600-m-Radius ist eine Orientierungsgröße für die Praxis. Es sollte sichergestellt sein, dass, im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung, der Nahbereich als Bezugsgröße für die Bewertung der Nahversorgungsfunktion eines Vorhabens herangezogen wird. In Abhängigkeit von topographischen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten kann der Nahbereich auch vom 600-m-Radius abweichen, was im Einzelfall fachlich zu begründen ist.

²⁴ Diese liegt derzeit bei rund 1.900 Euro pro Einwohner (ohne Lebensmittelhandwerk; Quelle: IFH Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2011.)

Das bedeutet: Moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rund 800 m² Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) bzw. 1.200 m² Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) wären auf eine Mantelbevölkerung von mindestens rund 5.500 bis 6.000 Einwohnern innerhalb eines 600 m Radius angewiesen²⁵.

In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sogenannte „**Handwerkerprivileg**“ (vgl. dazu Kapitel 7.8.4).

7.8.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente)



Ziel:

Sicherung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Bergneustadt sowie der Ausstrahlung der Bergneustädter Innenstadt als bedeutendster Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der gesamtstädtischen Standortstruktur.



Landesgesetzgebung:

Der landesentwicklungsplan NRW weist Standorte für Vorhaben i.S. des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten den zentralen Versorgungsbereichen zu (LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Ziel 2).

Vorhandene Standorte für Vorhaben i.S. des § 11 Absatz 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen unter Beschränkung auf den vorhandenen Bestand als Sondergebiete festgesetzt werden (LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Ziel 7).



Grundsatz 2:

- a. Standorte für (groß- und kleinflächige) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment **sollen** in der Bergneustädter Innenstadt (Hauptzentrum) liegen.
- b. Groß- und kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment **sollen nicht** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auch nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.

²⁵ Bei einer Flächenproduktivität von 4.000 Euro/m² für Lebensmittelvollsortimenter bzw. 6.000 Euro/m² für Lebensmitteldiscounter und einem Flächenanteil für (nicht nahversorgungsrelevante) Randsortimente von rund 15-20 %.

Ausnahme 1

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (z.B. in MI-Gebieten) sollen kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur nach entsprechender Einzelfallprüfung zugelassen werden, wenn sie der Versorgung der im Nahbereich wohnenden Bevölkerung dienen und keine negativen städtebaulichen Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Erläuterung:

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt mit seiner funktionalen Zuordnung als Hauptgeschäftsbereich der Stadt zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb der Stadt Bergneustadt attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach zukünftig vorrangig in die Bergneustädter Innenstadt gelenkt werden, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

Grundsätzlich sind in zentralen Versorgungsbereichen Einzelhandelsnutzungen jeder Art möglich. Im Sinne stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen sind jedoch folgende Empfehlungen zu einer inneren Gliederung bzw. Steuerung, insbesondere des großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandels herauszustellen.

Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- die Lage des Vorhabenstandortes, unter Berücksichtigung von Möglichkeiten einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede zur Verfügung stehende Fläche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandel genutzt werden sollten bzw. müssen, sondern im Einzelfall auch andere zentrentypische Nutzungen (wie beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie) i.S. einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Der Grundsatz impliziert einen weitgehend **konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs**. Ist dies z.B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in allgemeinen oder besonderen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer - auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit - stellt sich dieser **Ausschluss für Misch-**

gebiete²⁶ dar. Denn die Stadt Bergneustadt, ebenso wie auch zahlreiche andere kleinere oder größere Kommunen, weist z.T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und –strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i.d.R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen Bergneustadts entspricht. Insbesondere für Mischgebiete ist daher im **Einzelfall** (Ausnahme 1) zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen Bergneustadts entspricht. In diesem Zusammenhang sind vor allem auch Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsbetrieben mit einer Größenordnung unterhalb der Großflächigkeit zu einem insgesamt größeren und somit wesentlich bedeutsameren Standortbereich zu vermeiden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder **Randsortimente**, dazu zählen sowohl nicht-zentrenrelevante als auch zentrenrelevante Sortimente (vgl. Grundsatz 3).

In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sogenannte „**Handwerkerprivileg**“ (vgl. dazu Kapitel 7.8.4).

7.8.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten



Ziel:

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



Landesgesetzgebung:

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (i.S. des § 11 (3) BauNVO) dürfen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, wenn

²⁶ Vgl. dazu Urteil des BVerwG vom 26. März 2009 (AZ 4 C 21.07): „Das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig hat entschieden, dass ein in einem Bebauungsplan festgesetzter genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben durch das Ziel einer Stärkung der in einem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren städtebaulich gerechtfertigt sein kann. Danach ist es einer Gemeinde auf der Grundlage eines schlüssigen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes grundsätzlich gestattet, Nutzungsarten, die in Zentren nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen.“

- der Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegt (LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Ziel 1) und
- der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche (LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Ziel 5) bzw. max. 2.500 m² Verkaufsfläche (LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Grundsatz 6) liegt.

Regelvermutung gemäß Grundsatz 4, LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel: Der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweiligen Festsetzungen von Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ermöglichten Einzelhandelsnutzungen soll die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht übersteigen.



Grundsatz 3:

- a. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment **können** in den zentralen Versorgungsbereichen liegen.
- b. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche **sollen** Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment **vorrangig** auf vorhandene Sonderstandorte, konzentriert werden.
- c. Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment **können vorrangig** in den zentralen Versorgungsbereichen oder an den vorhandenen Sonderstandorten liegen.

Erläuterung

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann – aus bauplanungsrechtlicher Sicht – zwar grundsätzlich überall im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel im Rahmen der Bauleitplanung zulässig ist, zugelassen werden. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Bergneustadt als auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten (Synergieeffekte durch kumulierte Einzugsbereiche) **sollten** jedoch auch **Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden.**

Im Bereich der typischen, nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Bau- und Gartenmarktsortimente, Möbel) konnten im Rahmen der Potenzialbetrachtungen keine relevanten Entwicklungsspielräume ermittelt werden. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung neuer spezieller Sonderstandorte für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen nicht angezeigt.

In bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten ohne Einzelhandelsvorprägung ist der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gänzlich (also auch jener unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) durch entsprechende Festsetzungen auszuschließen. Zum einen können solche Vorhaben die Vorrangstandorte gefährden, zum anderen hat die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil insbesondere für mittelständische

Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge. Die Ansiedlung von Kfz-Handel sowie das sogenannte „**Handwerkerprivileg**“ (vgl. dazu Kapitel 7.8.4) sind im Einzelfall zu prüfen.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb des städtebaulich-funktionalen Zentrums Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z.B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Innenstadtrelevante Randsortimente sollten auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung begrenzt werden (vgl. dazu auch Zielsetzungen LEP NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel). Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit ist dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden. Unter Berücksichtigung der kleinteiligen Strukturen in Bergneustadt, insbesondere in der Innenstadt, sollte der Orientierungswert für die maximale Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente bei 800 m² angenommen werden. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte außerdem sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen oder einigen wenigen Sortimenten belegt werden kann. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

7.8.4 „Handwerkerprivileg“ (Annexhandel)

Darüber hinaus bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten (mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“), wenn

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

7.8.5 Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben

Das folgende Prüfschema dient zur **ersten Bewertung** neuer Planvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept und den darin formulierten Zielen, dem Standortprofil sowie den Grundsätzen zur Umsetzung.

Den übergeordneten Zielen folgend sind Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Versorgungsstruktur für die Stadt Bergneustadt zu hinterfragen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass dieses Prüfschema nur eine **erste Einordnung** ermöglichen soll und z.B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete landesplanerische und städtebäuliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann.**

Erläuterungen zur Tabelle 14:

- + zulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bergneustadt
- unzulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bergneustadt
- * Im Sinne der Grundsätze sollte vor der Öffnung neuer Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.
- ** Vorrangstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente verträglich gestalten (vgl. Grundsatz 3).

Tabelle 14: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)

Einzelhandelsbetrieb		Lage				GE / GI
Kernsortiment	Verkaufsfläche	Beispiel	Hauptzentrum	außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches	SO / Ergänzungsstandort	
nah- versorgung- relevant	≤ 800 m ²	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, z.B. Obst und Gemüse, Spezialgeschäfte, z.B. Süßwaren; Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei)	+		-	- Ausnahme: Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg
	> 800 m ²	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmittelcounter	+	-	-	-
zentren- relevant	≤ 800 m ²	Textilfachgeschäft oder -discounter, Schuhfachgeschäft oder -fachmarkt, Musikfachgeschäft	+	-	-	- Ausnahme: Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg
	> 800 m ²	Textilkaufhaus, Schuhfachmarkt, Elektronikfachmarkt, Sportfachmarkt	+	-	-	-
nicht zentren- relevant	≤ 800 m ²	Tapeten und Teppichbodenfachmarkt, Zoofachmarkt	+	+	+	- Ausnahme: Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg
	> 800 m ²	Möbelhaus, Küchenstudio, Baumarkt, Gartencenter	+	+	++	-

8 Aktualisierung und Fortschreibung

Die hohe Dynamik der Veränderungen im Einzelhandel muss auch im Hinblick auf die Datengrundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bergneustadt berücksichtigt werden. Die Bergneustädter Einzelhandelslandschaft ist, wie auch bundesweit zu beobachten, durch permanente Veränderungen wie Neuansiedlungen, Betriebserweiterungen aber auch Betriebsaufgaben gekennzeichnet. Daraus kann nicht zuletzt auch im Bereich der Nahversorgung ein neuer Handlungsbedarf resultieren. Um diesen rechtzeitig erkennen und darauf reagieren zu können, bedarf die Datenbasis bzw. Bestandserhebung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes einer regelmäßigen Aktualisierung. Aufgrund der bauordnungsrechtlichen Vorschriften kann dies zumindest für großflächige Einzelhandelsansiedlungen laufend erfolgen.

Die Daten können kontinuierlich in ein zugehöriges Geoinformationssystem eingepflegt werden. Zum anderen ist eine regelmäßige neue Vollerhebung des Bergneustädter Einzelhandels – wie in der Vergangenheit bereits geschehen – auch weiterhin unumgänglich. Je nach Finanzierbarkeit sollte spätestens alle fünf Jahre eine vollkommene Neuerhebung des Bergneustädter Einzelhandelsbestandes vorgenommen werden.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Das grundsätzliche Ziel des Einzelhandelskonzeptes, die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bergneustadt im Sinne einer zentrenorientierten und wohnortnahen Versorgungsstruktur auf die integrierten Standorte der zentralen Versorgung zu lenken, sollte jedoch unabhängig von kurzfristigen Veränderungen Fortbestand besitzen. Dennoch sind aufgrund der hohen Dynamik der im Einzelhandel ablaufenden Prozesse – z.B. im Bereich der Nahversorgung – unvorhergesehene Veränderungen und damit ein Bedarf zur Fortschreibung des Konzeptes nicht auszuschließen. Dieser Bedarf sollte erfahrungsgemäß etwa alle 5 Jahre von der Stadt Bergneustadt in Absprache mit den Verfahrensbeteiligten und gegebenenfalls mit anderen relevanten Akteuren bewertet werden. Insbesondere die konkretisierten Maßnahmenvorschläge des Konzeptes bedürfen einer Erfolgskontrolle und eventuell einer Fortschreibung. Für das Einzelhandelskonzept kann sich die Notwendigkeit einer Fortschreibung ergeben, wenn sich z.B. Einzelhandelszentralitäten im regionalen und kommunalen Zusammenhang stark verschieben sollten. Erhebliche Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung stellen ebenfalls eine mögliche Ursache für eine Fortschreibung der Konzepte dar.

Von großer Bedeutung ist angesichts der dynamischen Entwicklung von Angebots- und Nachfragestrukturen im Einzelhandel, dass allen Berechnungen und Bewertungen eine möglichst aktuelle Datenbasis zugrunde gelegt wird. Das gilt in besonderem Maß für

- Einwohnerzahlen für die Stadt Bergneustadt und die umliegenden Städte und Gemeinden,
- sortimentspezifische Kaufkraftkennziffern,
- Planvorhaben zum großflächigen Einzelhandel mit Informationen zu Betreibern, Standort, Betriebsform, Sortiment, Verkaufsfläche, potenziellem Umsatz, Planungsfortschritt und geplantem Eröffnungstermin (Bergneustadt und Region),
- bestehende Einzelhandelsbetriebe mit Informationen zu Betreibern, Standort, Betriebsform, Sortimenten, Verkaufsfläche, geschätztem Umsatz.

Fortschreibung qualitativer Kriterien

Neben den bereits beschriebenen Daten müssen auch die qualitativen Kriterien in regelmäßigen Zeiträumen (etwa alle 5 Jahre) kritisch überprüft und ggf. an neue Entwicklungen angepasst werden. Dazu zählen insbesondere die

- Anforderungen an Standorte für bestimmte Betriebsformen des großflächigen Einzelhandels (z.B. SB-Warenhäuser / Verbrauchermärkte, Bau- / Gartencenter, Möbel- / Einrichtungshäuser),
- als zentrenrelevant betrachteten Sortimente,
- Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches.

9 Schlusswort

Die aufgezeigte, zielgerichtete Weiter- und Neuentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Bergneustadt bietet gute Chancen, ein attraktives, konzentriertes und hinsichtlich der wohnungsnahen Grundversorgung engmaschiges Versorgungsnetz bereit zu halten bzw. zu entwickeln, welches einen Kompromiss zwischen den betrieblichen Notwendigkeiten und den städtebaulich wünschenswerten Entwicklungen darstellt.

Mit dem vorgelegten Einzelhandelskonzept liegt nunmehr ein Baustein für die künftige Stadtentwicklung vor, der unter Berücksichtigung des Entwicklungsleitbildes, den verantwortlichen Akteuren aus Einzelhandel, Verwaltung, Politik sowie weiteren Institutionen einen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen für künftige einzelhandelsrelevante, stadtentwicklungspolitische Entscheidungen liefert.

Der Umfang und die Komplexität der zu ergreifenden Maßnahmen machen ein zielgerichtetes und möglichst abgestimmtes Engagement aller Akteure erforderlich. Nur im Konsens ist eine Umsetzung der Empfehlungen zeitnah möglich. Dabei sollte jeder der beteiligten Akteure seine spezifischen Möglichkeiten einbringen.

- Einzelhändler, Eigentümer und Investoren sind aufgefordert, die aufgezeigten Perspektiven sowohl quantitativ als auch qualitativ zu prüfen und, soweit vertretbar, umzusetzen. Insbesondere das Erreichen eines angemessenen Standards hinsichtlich der Verkaufsflächen und Außenpräsentation ist hier von Bedeutung.
- Die Verwaltung der Stadt Bergneustadt wird angesprochen, die planerischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der aufgeführten Empfehlungen und Anregungen zu schaffen (u.a. Überprüfung und Anpassung / Aufstellung entsprechender Bebauungspläne) und relevante Maßnahmen im öffentlichen Raum zu forcieren.
- Zudem sind alle Akteure aufgefordert, das Einzelhandelskonzept für Bergneustadt fortzuschreiben, um neue Entwicklungen der Rahmenbedingungen mit berücksichtigen zu können. Dazu zählen insbesondere größere Veränderungen in der Bergneustädter Angebotsstruktur (z.B. Veränderungen im Verkaufsflächenangebot), die Veränderungen der wirtschaftlichen Situation oder Entwicklungen im Bergneustädter Umland.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bergneustadt durch Beschlussfassung im Rat der Stadt politisch manifestiert werden sollte. So wird eine Akzeptanz von allen Beteiligten sowie Handlungssicherheit für alle Akteure erlangt und die künftige städtebauliche und einzelhandelsrelevante Entwicklung optimal gesichert und gestärkt.

10 Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bausteine der Untersuchung	16
Abbildung 2:	Kundenanteile des Einzelhandels der Stadt Bergneustadt nach Einzugsgebieten	45
Abbildung 3:	Bevölkerungsentwicklung in Bergneustadt von 2000 bis 2020 (01.01.)	51
Abbildung 4:	Aktuelle und Ziel-Zentralitäten des Bergneustädter Einzelhandels	53
Abbildung 5:	Standortstrukturmodell der Stadt Bergneustadt	59
Abbildung 6:	Warengruppen-/bzw. sortimentspezifische Verkaufsflächen in % nach Lagen	75

Karten

Karte 1:	Erhebungseinheiten in der Stadt Bergneustadt.....	13
Karte 2:	Lage im Raum	17
Karte 3:	Siedlungsstruktur Bergneustadt.....	18
Karte 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern.....	20
Karte 5:	Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet Bergneustadt	25
Karte 7:	Einzelhandelsbetriebe in der Bergneustädter Innenstadt.....	28
Karte 8:	Einzelhandelsdichten in der Bergneustädter Innenstadt	29
Karte 9:	Geschäftsbereich in Wiedenest	31
Karte 10:	Fußläufige Erreichbarkeit von strukturprägenden Lebensmittelmärkten (> 400 m ² Verkaufsfläche).....	38
Karte 11:	Standortstruktur (Analyse)	40
Karte 12:	Einzugsgebiet des Bergneustädter Einzelhandels	45
Karte 13:	Künftiges Entwicklungsleitbild der Stadt Bergneustadt	55
Karte 14:	Standortstruktur	63
Karte 15:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt	65

Tabellen

Tabelle 1:	Schlüssel der Warengruppen und Sortimente zur Unternehmenserhebung	10
Tabelle 2:	Einwohner der Stadt Bergneustadt nach Stadtteilen	19
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern in der Region 2014.....	21

Tabelle 4:	Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächen des Einzelhandels in Bergneustadt.....	23
Tabelle 5:	Angebotssituation im innerstädtischen Zentrum von Bergneustadt (Hauptzentrum)	26
Tabelle 6:	Verkaufsflächen im Geschäftsbereich in Wiedenest.....	31
Tabelle 7:	Angebotsbausteine wohnungsnaher Grundversorgung	34
Tabelle 8:	Quantitative Angebotssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in den Stadtteilen.....	35
Tabelle 9:	Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	36
Tabelle 10:	Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel in den Bergneustädter Stadtteilen	37
Tabelle 11:	Umsätze und Zentralitäten des Bergneustädter Einzelhandels, warengruppenspezifisch	47
Tabelle 12:	Merkmale zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente.....	72
Tabelle 13:	Bergneustädter Sortimentsliste	77
Tabelle 14:	Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)	89

11 Anhang

11.1 Abkürzungen

B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
DGK	Deutsche Grundkarte
d.h.	das heißt
EH	Einzelhandelsbetriebe
GE / GI	Baugebiet für gewerbliche / industrielle Nutzung (Bauleitplanung)
GPK	Glas / Porzellan / Keramik
i.S.v.	im Sinne von
IT	Informationstechnologie
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
LM	Lebensmittel
MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
SB	Selbstbedienung
SO	Sondergebiet
UEL	Unterhaltungselektronik
VKF	Verkaufsfläche
vgl.	Vergleiche
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
ZVB	Zentraler Versorgungsbereich

11.2 Legenden

 Siedlungsflächen	 Gebäude	Einzelhandelsanteil	
 Gewerbeflächen	 öffentliche Gebäude	 0 bis <25%
 Freiflächen	 Magnetbetriebe	 25 bis <50%
 Gewässer	 Zentraler Bereich		———— 50 bis <75%
 Verkehrsflächen	 Einzelhandelsbetrieb		———— 75 bis <90%
 Parkplatz	 Leerstand		———— 90 bis 100%
 Bushaltestelle			

 kurzfristige Bedarfsstufe < 100 m²	 Verbrauchermarkt (1.500 - 4.999 qm)
 kurzfristige Bedarfsstufe 100 - 199 m²	 Supermarkt (>800 - 1.499 m²)
 kurzfristige Bedarfsstufe 200 - 399 m²	 Supermarkt (400 - 800 m²)
 kurzfristige Bedarfsstufe 400 - 800 m²	 Lebensmitteldiscounter (> 800 m²)
 mittelfristige Bedarfsstufe < 100 m²	 Lebensmitteldiscounter (bis 800 m²)
 mittelfristige Bedarfsstufe 100 - 199 m²	 Lebensmittelmarkt (200 - 399 qm)
 mittelfristige Bedarfsstufe 200 - 399 m²	 Lebensmittelladen (< 200 qm)
 mittelfristige Bedarfsstufe 400 - 800 m²	 Getränkemarkt
 langfristige Bedarfsstufe < 100 m²	 Lebensmittel-Spezialgeschäft
 langfristige Bedarfsstufe 100 - 199 m²	 Lebensmittelhandwerk
 langfristige Bedarfsstufe 200 - 399 m²	 Kiosk / Tankstellenshop
 langfristige Bedarfsstufe 400 - 800 m²	 Radien (600m) Lebensmitteleinzelhandel
	 Radien (600m) Lebensmitteldiscounter
	 Bau- / Gartenmarkt
	 Lebensmittelmarkt
	 Möbelmarkt
	 sonstige

11.3 Bauleitplanerisches Steuerungsinstrumentarien

Bei der Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung sind zunächst die übergeordneten Ziele der Raumplanung und Landesplanung zu berücksichtigen. Dazu gehören vorrangig:

1. das Gebot der städtebaulichen Rechtfertigung der Planung (§ 1 (3) BauGB)
2. das Gebot der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 (4) BauGB), insbesondere die Ausrichtung des Vorhabens auf die zentralörtliche Gliederung, die Berücksichtigung des Kongruenzgebots, des Beeinträchtigungsverbotes sowie des Integrationsgebotes
3. das Abwägungsgebote (§ 1 (7) BauGB)
4. das kommunale Abstimmungsgebote (§ 2 (2) BauGB)

Im Weiteren kommt regelmäßig das bauplanungsrechtliche Feinsteuerungsinstrumentarium zur Anwendung, dessen Grundzüge nachfolgend dargestellt werden:

11.3.1 Sondergebiete Einzelhandel nach § 11 (3) BauNVO

Der § 11 (3) BauNVO stellt die zentrale Steuerungsnorm des Städtebaurechts dar. Danach sind Einzelhandelsgroßprojekte nur in Kerngebieten bzw. dafür vorgesehenen Sondergebieten zulässig. Außerhalb dieser Gebiete ist eine Zulassung nur dann möglich, wenn das Vorhaben sich nach Art, Lage und Umfang weder auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 (4) BauGB) noch auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auswirkt. § 11 (3) BauNVO begründet eine Regelvermutung des Vorliegens solcher Auswirkungen, wenn der großflächige Betrieb eine Geschossfläche von 1.200 m² überschreitet. Dabei ist, von einer typisierenden Betrachtung auszugehen, nach der großflächige Einzelhandelsbetriebe, mit in § 11 (3) Satz 3 BauNVO genannten Auswirkungen, bei einer Überschreitung einer bestimmten Verkaufsfläche bzw. bestimmten Geschossfläche (800 m² Verkaufsfläche, 1.200 m² Geschossfläche) infolge der **Regelvermutung**, außerhalb von Kern- und Sondergebieten, unzulässig sind. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten, vor allem in Industrie- und Gewerbegebieten, ist damit im Regelfall ausgeschlossen.

Aus der Vermutungsregel folgt auch die Zuweisung der **Darlegungslast**. Unterhalb von 1.200 m² Geschossfläche ist es Aufgabe der Genehmigungsbehörde, im Einzelfall Anhaltspunkte dafür geltend zu machen, dass mit maßgeblichen Auswirkungen zu rechnen ist, während oberhalb des Wertes die Darlegungslast, dass mit keinen maßgeblichen Auswirkungen zu rechnen ist, auf dem Antragsteller liegt²⁷.

Die Feinsteuerung des (großflächigen) Einzelhandels durch die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes gehört zu den „klassischen“ Instrumenten der Steuerung des Einzelhandels. Dabei hat eine Kommune umfassende Steuerungsmöglichkeit hinsichtlich

²⁷ Vgl. dazu Urteils des BVerwG vom 24.11.2005 (AZ 4 C 10/04)

- der zulässigen (Kern- und Rand-)Sortimente,
- der maximalen Gesamtverkaufsfläche des Betriebes sowie
- der jeweiligen Verkaufsfläche für die einzelnen zulässigen Sortimente.

Die zutreffenden Festsetzungen sind städtebaulich zu begründen, was im Wesentlichen i.d.R. aufgrund einer absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungsanalyse geschieht und darüber hinaus in eine Abwägung (§ 1 (7) BauGB) einzustellen, die neben den Interessen der Grundstückseigentümer bzw. potenziellen Nutzer, die städtebaulichen Belange der Standortgemeinde - ausdrücklich derer, die in einem beschlossenen kommunalen Einzelhandelskonzept (i.S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB) manifestiert sind - sowie die Belange der Nachbargemeinden (i.S. des § 2 (2) BauGB) berücksichtigen.

11.3.2 Einzelhandelssteuerung in Gewerbe- und Industriegebieten

Voraussetzung für eine effektive Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bergneustadt ist eine konsequente Anwendung der gemeindlichen Planungshoheit. In diesem Zuge sind vor allem sukzessive Gewerbe- und Industriegebiete „alten“ Baurechts, d.h. Gebiete, die sich im Geltungsbereich von entsprechenden Bebauungsplänen befinden, für die die alten Fassungen der BauNVO²⁸ noch maßgeblich sind, auf die **BauNVO 1990** umzustellen. Dieses gilt sowohl für bestehende Standorte des großflächigen Einzelhandels als auch für Standorte die „umnutzungsverdächtig“ sind.

Die Notwendigkeit einer Umstellung liegt darin begründet, dass in nach älteren Fassungen der BauNVO erstellten Bebauungsplänen eine andere als die heute gültige Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe zur Anwendung kam. Erst durch die Novelle 1987 wurde die Vermutungsregel von 1.500 m² auf 1.200 m² herabgesetzt. Durch die Novelle 1977 wurde der Begriff der „Verbrauchermärkte, die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen“, durch den der „großflächigen Einzelhandelsbetriebe“ abgelöst und erstmals eine Vermutungsregel eingeführt. In der Fassung der BauNVO von 1962 gab es noch keine Sonderregelung für Einzelhandelsbetriebe mit weiträumigen Auswirkungen, so dass auch großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig waren. Ein Planerfordernis kann sich daher im konkreten Fall einer Ansiedlungsanfrage unter folgenden Gesichtspunkten ergeben:

- Die Flächen des Gebietes sollen solchen Gewerbebetrieben vorbehalten werden, die nach der Zweckbestimmung (z.B. für produzierendes, reparierendes, verarbeitendes Gewerbe) vor allem untergebracht werden sollen.
- Durch den Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels soll die Gewährleistung des Erhaltes und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gewährleistet werden.
- Eine Verbindung beider vorgenannten Ziele.

²⁸ D.h. BauNVO vor 1990 (also 1962, 1968 oder 1977) bzw. die unterschiedlichen Fassungen der Bielefelder Bauordnung

Der Ansiedlungsdruck durch Einzelhandelsvorhaben (u.a. auch Lebensmitteldiscounter) ist wegen der relativ günstigen Bodenpreise und der häufig guten Erschließungssituation für den Pkw-Verkehr in der Stadt Bielefeld wie auch in anderen Städten und Gemeinden nach wie vor gegeben. Häufig reicht es jedoch nicht aus, die Anwendung des § 11 (3) BauNVO 1990 in alten Gewerbe- und Industriegebieten durch eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren zu erlangen und damit großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO aus dem Gebiet zu verweisen, vielmehr ist auch eine Steuerung des kleinflächigen Einzelhandels, insbesondere mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten angezeigt²⁹.

11.3.3 Ausschluss oder Beschränkung des Einzelhandels aufgrund des § 1 (5) und (9) BauNVO

Der Ausschluss oder die Beschränkung des Einzelhandels aufgrund des § 1 (5) und (9) BauNVO ermöglicht eine Einzelhandelssteuerung für Betriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte allgemein zulässige Nutzungsarten - also auch Einzelhandelsnutzungen - nicht zulässig sind, d.h. ausgeschlossen werden oder nur ausnahmsweise zugelassen werden. Beim Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe kann dies auch für bestimmte Arten zulässiger Anlagen („Nutzungsunterarten“) vorgenommen werden. **In beiden Fällen muss die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes gewahrt werden.** Auf diese Weise können in WS, WA, WB, MD, MI und GE/GI-Gebieten eigentlich zulässige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden und damit dem Entstehen nicht integrierter Einzelhandelsstandorte oder Entwicklungspolen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen effektiv entgegengewirkt werden. Denn die Praxis zeigt immer wieder, dass ein erster Einzelhandelsstandort insbesondere in Wohn-, Misch- oder Gewerbegebieten oftmals andere nach sich zieht.

Bei den Festsetzungen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des Einzelhandels aufgrund des § 1 (5) und (9) BauNVO sind folgende Aspekte unbedingt zu berücksichtigen:

- Es muss hinreichend bestimmt sein, welche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen und welche ausnahmsweise zulässig sind (**Bestimmtheitsgebot**). Ein Rückgriff auf ortstypische **Sortimentslisten**³⁰, in denen um Missverständnisse zu vermeiden nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente einer Gemeinde aufgezeigt werden, hat sich dabei bewährt. Zur Vorbeugung des Vorwurfs unverhältnismäßiger Eingriffe in die Nutzungsbefugnisse der Grundstückseigentümer sollte der Ausschluss z.B. auf das zentrenrelevante **Kernsortiment** von Einzelhandelsbetrieben abgestellt werden. Danach dürfen zulässige Einzelhandelsbetriebe (mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment) in einem branchenüblichen Randsortiment³¹ durchaus auch zentrenrelevante Sortimente führen.

²⁹ vgl. dazu Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld (2009), Kapitel 9.7 (Exkurs: (Steuerungs-)erfordernis auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit!), S. 240f

³⁰ vgl. dazu Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld (2009), Kapitel 9.6: Bielefelder Sortimentsliste, S. 231ff

³¹ Zum Begriff des Randsortimentes ist Folgendes festzuhalten: Ein Randsortiment tritt lediglich zu einem spezifischen Kernsortiment hinzu und ergänzt dieses durch Waren, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben (vgl. dazu Urteil des OVG NRW vom 22.06.1998, AZ 7 a D 108/96.NE). Ein Randsortiment ist nach Angebotsumfang dem Kernsortiment deutlich untergeordnet, was sich

- Die nach § 1 (9) BauNVO festgesetzten Differenzierungen bestimmter Anlagen beziehen sich auf **Anlagentypen**, die es in der sozialen und ökonomischen Realität gibt. Dabei kann bei den Einzelhandelsnutzungen auf eine **Differenzierung nach Branchen und Sortimenten** zurückgegriffen werden. Eine Typisierung von Einzelhandelsbetrieben nach ihren Hauptsortimenten ist heute üblich. Es muss allerdings davor gewarnt werden, allein aufgrund einer Verkaufsflächengröße einen Betriebstyp zu bestimmen, dies ist allein im Hinblick auf die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m²) zulässig. Denn die höchstzulässige Verkaufs- oder Geschossfläche allein umfasst nicht die Umschreibung eines Anlagentyps. Es muss von der Gemeinde dargelegt werden, warum Betriebe unter oder über den von ihr festgesetzten Größen generell oder doch jedenfalls unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse einem bestimmten Anlagentyp entsprechen.
Allgemein anerkannt sind in der Praxis deutlich unterhalb der Großflächigkeitsschwelle liegende Betriebe, wie Trinkhallen oder Kioske, die als Betriebstyp in den Festsetzungen explizit genannt werden müssen. D.h. auch hier reicht die bloße Angabe einer Verkaufsflächenobergrenze für kleine Einzelhandelsbetriebe nicht aus.
- Hinsichtlich des Steuerungsbedarfs von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächengrößen unterhalb der Großflächigkeit ist festzuhalten, dass sich hier – abgesehen vom **Nachbarschaftsladen** – noch keine allgemein anerkannten Typen herausgebildet haben. Unter Berücksichtigung der vom Bundesverwaltungsgericht formulierten Anforderung erscheint es jedoch durchaus sachgerecht, auf Grundlage eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einen bestimmten Typus eines Einzelhandelsbetriebes unter Berücksichtigung bestimmter Sortimente (auch z.B. zentrenrelevanter), der Verkaufsfläche und der örtlichen Verhältnisse festzusetzen. Um die Ortstypik deutlich zu machen, sollte diesem Anlagentyp ein eigener Name z.B. „Berliner Laden“ gegeben werden.³²
- Ausnahmen vom Einzelhandelsausschluss können auch für Einzelhandelsbetriebe in Betracht gezogen werden, die einem Betrieb des produzierenden, reparierenden oder verarbeitenden Gewerbes untergeordnet sind, hier wird vom **„Annex-Handel“**, **„Werkverkauf“** oder **„Handwerkerprivileg“** gesprochen. Die auszuschließenden Betriebe müssen entsprechend präzisiert werden³³, diese Präzisierung kann auch durch eine Verkaufsflächenobergrenze ergänzt werden (die jedoch aus den örtlichen Verhältnissen abgeleitet werden muss).

regelmäßig am Anteil der entsprechenden Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche ausmachen lässt. In der Praxis geht man im Allgemeinen davon aus, dass der Anteil der Verkaufsfläche des Randsortiments nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnimmt.

³² vgl. dazu Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld (2009), Exkurs: Herleitung des Anlagentyps „Bielefelder Laden“ in Kapitel 9.7.1, S. 250;
Der Rückgriff auf den hergeleiteten Anlagentyp „Bielefelder Laden“ stellt einen planerisch umsetzbaren Weg, der jedoch bislang nicht höchstrichterlich überprüft wurde, dar. Die Größenordnung des Bielefelder Ladens (200 m² Verkaufsfläche) kann in der Praxis als Indikator für die Steuerungsnotwendigkeit des kleinflächigen Einzelhandels herangezogen werden. Im Einzelfall ist davon auszugehen, dass bei Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche unterhalb dieses Schwellenwertes keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Vorausgesetzt es handelt sich um einen tatsächlichen Einzelfall und nicht etwa um eine Einzelhandelsagglomeration bzw. mehrere Einzelhandelsbetriebe in räumliche Nähe zueinander. Bei Überschreiten des Schwellenwertes sind weitergehende Untersuchungen, auch vor dem Hintergrund der Summenwirkungen gleichartiger Vorhaben oder der Übertragbarkeit des Falles auf mögliche andere, künftige Entscheidungen sind dabei zu berücksichtigen.

³³ vgl. dazu die jeweiligen Ausnahmen in den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld, Kapitel 9.7, S. 239 ff

- Die „besonderen städtebaulichen Gründe“ nach § 1 (9) BauNVO erfordern eine noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungsarten Einzelhandel gegenüber § 1 (5) BauNVO. Das in sich schlüssige und widerspruchsfreie sowie vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld stellt hier eine wesentliche Grundlage für entsprechende Begründungszusammenhänge dar, wenn es z.B. darum geht in bestimmten Misch- oder Gewerbegebieten den zentrenrelevanten Einzelhandel zum Schutz der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auszuschließen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass ein Ausschluss von Einzelhandel zum Schutz der Zentren regelmäßig nicht den Ausschluss nicht zentrenrelevanter Kernsortimente erfordert.
- Eine Beschränkung oder ein Ausschluss von Einzelhandel nach § 1 (5) oder (9) BauNVO kann für bestehende Bebauungspläne oder für Gebiete nach § 34 nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden bzw. durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem § 34-Gebiet die Eigenart der Umgebung nicht wesentlich verändert wird.

11.3.4 Absicherung vorhandener Einzelhandelsbetriebe durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (10) BauNVO

Der Rückgriff auf § 1 (10) BauNVO dient dem Bestandsschutz bestehender Betriebe, die bei der Festsetzung eines Baugebietes (z.B. Gewerbegebiet) unzulässig wären. Im Bebauungsplan kann dabei ein sogenannter erweiterter („aktiver“) Bestandsschutz eingeräumt werden, dabei regeln die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelfall für einzelne Betriebe (bauliche und sonstige Anlagen, Nutzungen, Zustände etc.) ausdrücklich die Möglichkeit von quantitativen und qualitativen Veränderungen (Erweiterungen oder gar Ersatz / Austausch, Aufwertung eingeschlossen). Das bedeutet, die in der Praxis oftmals zugestandene Erweiterungsfläche von 10 % der Gesamtverkaufsfläche sollte nicht pauschal angewendet werden, sondern im jeweiligen Einzelfall überprüft werden. Dabei ist vor allem auch zu berücksichtigen, ob es sich bei der ggf. geplanten Veränderung um zentrenrelevante oder nicht zentrenrelevante Sortimente handelt, ob möglicherweise schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst werden können und ob die Schwelle der Großflächigkeit überschritten wird. Der Bestandsschutz erlischt, wenn andere als die festgesetzten bzw. entsprechend des Bebauungsplanes festgesetzten Nutzungen umgesetzt werden sollen.

11.3.5 Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich

Im Hinblick auf die Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld ist es wichtig, eine Überplanung aller potenziell gefährdeten Gebiete im unbeplanten Innenbereich (i.S.d. § 34 BauGB), d.h. von solchen Gebieten, in denen für Einzelhandelsvorhaben die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB maßgeblich sind und die sich als mögliche Betriebsstandorte eignen, vorzunehmen.

Hinsichtlich der Zulässigkeit eines Vorhabens gemäß § 34 (2) BauGB ist zunächst zu prüfen, ob die Eigenart der näheren Umgebung einem in der BauNVO vorgesehenen Baugebiet entsprechend einheitlich geprägt ist. Es ergibt sich sozusagen aus der Eigenart der Umgebung ein „fak-

tisches Baugebiet“. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben danach zu beurteilen, ob es nach seiner Art in dem entsprechenden Baugebiet allgemein zulässig wäre und im Weiteren gemäß § 34 (3) BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.

Liegt keine einheitliche Nutzungsstruktur in dem zu beurteilenden Gebiet vor, ist die Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach **§ 34 (1) BauGB** zu beurteilen. Ein Einzelhandelsvorhaben im unbeplanten Innenbereich ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Umgebung einfügt.

Maßstab ist die Eigenart der näheren Umgebung. „Die maßgebliche nähere Umgebung kann im Einzelfall für das Merkmal „Art der baulichen Nutzung“ anders zu fassen sein als für die anderen Beurteilungsmerkmale. Wo die äußere Grenze der näheren Umgebung zu ziehen ist, ist eine Frage der konkreten räumlichen Situation im Einzelfall. Die Rechtsprechung zu dieser Frage weist eine Fülle von Einzelaspekten auf, ...“³⁴. Ausschlaggebend dafür, ob ein Vorhaben zulässig ist, ist die einzelhandelsrelevante Vorprägung des Gebietes, d.h. es ist zu klären, ob in der näheren Umgebung Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind. Dabei ist nach den Nutzungsarten aus dem Bereich Einzelhandel zu unterscheiden:

- Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs für Bewohner des Gebietes,
- Läden zur Versorgung des Gebietes,
- sonstigen Läden und Einzelhandelsgeschäften unterhalb der Großflächigkeit sowie
- großflächigen Einzelhandelsbetrieben

Eine Prägung eines Gebietes durch kleine Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung der Bewohner im Nahbereich mit Waren des täglichen Bedarfs schließt zwar großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht auf den täglichen Bedarf ausgerichteten Angebot aus, jedoch kann die Prägung durch einen vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieb auch bewirken, dass z.B. kleinere Einzelhandelsbetriebe in diesem Gebiet ebenfalls im Einklang mit der Eigenart des Gebietes stehen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bei der Bewertung des Kriteriums der Großflächigkeit nach § 34 (2) BauGB nur auf die Eigenart der näheren Umgebung abgestellt wird, nicht etwas auf schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche. Diese kommen erst bei einer weiteren Prüfung nach § 34 (3) BauGB zum Tragen.

§ 34 (3) BauGB besagt, dass von Vorhaben - sowohl kleinflächige als auch großflächige (!) - nach Absatz 1 oder 2 keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen. Diese mit der Novellierung 2004 in Kraft getretene Regelung wirft in der Praxis vor allem mit den unbestimmten Rechtsbegriffen „zentrale Versorgungsbereiche“ und „schädliche Auswirkungen“ eine Reihe von Fragen auf.

Unter den Schutz des § 34 (3) BauGB fallen städtebaulich integrierte, d.h. von der Wohnbevölkerung gut zu erreichende i.d.R. multifunktional (im Wesentlichen durch Einzelhandel, Gastro-

³⁴ A. Bunzel, H. Janning, S. Kruse, G. Kühn: Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, in: Difu-Arbeitshilfe, Berlin 2009, S. 47

nomie und Dienstleitungen) geprägte Bereiche. Das heißt **faktische zentrale Versorgungsbereiche**, deren Funktion sich aus den tatsächlichen Gegebenheiten ergibt. Nach der aktuellen Rechtsprechung³⁵ kommt auch Grund- und Nahversorgungszentren, die „Einkaufsbereiche“ darstellen, die ein „im Wesentlichen fußläufig erreichbares Einzugsgebiet haben und der Nahversorgung dienen“, die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches zu. Höchststrichterlich festgehalten wurde in diesem Zusammenhang, dass sich unter Bezugnahme auf die Vorstellungen des Gesetzgebers zentrale Versorgungsbereiche auch aus nachvollziehbaren eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben können, also auch solche, die nicht zwingend im Rahmen von städtebaulichen Konzepten dargelegt wurden, die Kontrolle der räumlichen Abgrenzung unterliegt dabei der vollen gerichtlichen Kontrolle³⁶. Somit können auch Gemeinden, die keine raumordnerische zentralörtliche Zuweisung besitzen zentrale Versorgungsbereiche aufweisen. Die Schutzwürdigkeit geplanter bzw. noch zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereiche wird von den Gerichten kritisch gesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass der zugrunde liegenden informellen Zentrenplanung (z.B. in einem Einzelhandelskonzept) eine eigentumsgestaltende Wirkung zukäme³⁷. Ein vom Rat der Stadt beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept erhält aber erst durch die Umsetzung der Ziele bei der Aufstellung entsprechender Bebauungspläne Rechtsverbindlichkeit. Durch die Förmlichkeit des Bauleitplanverfahrens wird Transparenz und Partizipation erreicht, die die eigentumseinschränkende Wirkung einer solchen Planung einschränkt.

Potenzielle Umsatzumlenkungen durch ein Vorhaben dienen der Bewertung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche. Dabei stellt das OVG NRW³⁸ in einem aktuellen Urteil fest, dass sich derartige Auswirkungen nicht exakt vorherbestimmen lassen, und den Ergebnissen somit eine gewisse Band- und somit Interpretationsbreite zugestanden werden muss. In diesem Zusammenhang wird bestätigt, dass die in vielen Wirkungsanalysen nach wie vor zum Einsatz gebrachte Umsatzumverteilungsschwelle von 10 % weder gesetzlich vorgegeben noch als Demarkationslinie zu verstehen ist. Das Umschlagen rein absatzwirtschaftlicher in negative städtebauliche Auswirkungen ist immer im Einzelfall zu untersuchen. Wie sich die Umsatzumverteilungen (städtebaulich) auswirken hängt von einer Vielzahl weiterer Kriterien ab, dazu gehören:

- die Struktur des zentralen Versorgungsbereichs,
- die Atmosphäre,
- die städtebauliche Qualität,
- die Qualität des Straßenraums und der Ladenlokale,
- die Einzelhandelsdichte in den Erdgeschosszonen und
- das Vorhandensein und die Bedeutung von Magnetbetrieben.

³⁵ Urteile des BVerwG in Leipzig vom 17.12.2009 (AZ 4 C 1.08 und 4 C 2.08), Pressemitteilung Nr. 92/2009

³⁶ „Die räumliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs unterliegt der vollen gerichtlichen Kontrolle und richtet sich nach den tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten.“ Auszug aus dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW (10a 1512/07) vom 06. November 2008 bestätigt durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts (4 B 5.09) vom 12. Februar 2009

³⁷ Urteile des OVG NRW vom 11.12.2006 (AZ 7 A 964/05) bzw. vom 06.11.2008 (AZ 10 A 1512/07)

³⁸ Urteil des OVG NRW vom 30. September 2009 (AZ 10 A 1676/08)

Abschließend ist an dieser Stelle festzuhalten, dass das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld bei der Prüfung der Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche herangezogen werden kann, jedoch wird man die konzeptionellen Ziele aufgrund des informellen Charakter des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht in die gebundene Zulassungsentscheidung einfließen lassen können. Hier liegt ein wesentlicher Unterschied des Zulassungsverfahrens zum Gestaltungsrahmen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes.³⁹ Unbestritten liefert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit seiner ausführlichen städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Analyse der Angebots- und Nachfrageseite notwendige Bestandsdaten zur Einordnung eines Vorhabens.

Da eine Bewertung von Vorhaben nach § 34 BauGB mit vielen Unwägbarkeiten belastet ist, wie die vorausgehenden Ausführungen zeigen, ist zu empfehlen, im Sinne einer zielgerichteten und rechtssicheren Steuerung des Einzelhandels „potenziell gefährdete“ §-34-Gebiete mit einem entsprechenden Bebauungsplan zu belegen.

11.3.6 Ausschluss im unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB

Nach § 9 (2a) BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile, bei denen sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB bestimmt, zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzung einer Gebietsart festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 (1) und (2) BauGB zulässigen baulichen Nutzung zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei wird empfohlen⁴⁰ sich regelungstechnisch an den erprobten Regelungen zum Nutzungsausschluss nach § 1 (5) und (9) BauGB zu orientieren. **Schutzwürdig im Sinne des § 9 (2a) BauGB sind alle Typen von zentralen Versorgungsbereichen** (Haupt-, Neben- sowie Grund- und Nahversorgungszentren). Dabei ist auch unstrittig, dass **nicht nur bereits vorhandene** sondern auch zu entwickelnde Zentren abgesichert werden können. Wichtigste Grundlage zur Begründung und städtebaulichen Rechtfertigung stellt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept dar (§ 9 (2a) 2 BauGB).

11.3.7 Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

§ 35 BauNVO regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich. Dieser ist tendenziell einer Bebauung nicht zugänglich. Bauliche Nutzungen sind im Außenbereich nur zulässig, wenn sie wegen ihrer spezifischen Anforderungen gerade auf einen Standort im Außenbereich angewiesen sind oder sonst einen spezifischen Bezug zum Außenbereich haben und nicht in die durch einen Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete bzw. den in den nicht beplanten Innenbereich verwiesen werden können.

³⁹ A. Bunzel, H. Janning, S. Kruse, G. Kühn: Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, in: Difu-Arbeitshilfe, Berlin 2009, S. 66f

⁴⁰ A. Bunzel, H. Janning, S. Kruse, G. Kühn: Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, in: Difu-Arbeitshilfe, Berlin 2009, S. 143f

Privilegierte Vorhaben sind nur dann gemäß § 35 BauGB zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Einzelhandelsnutzungen gehören nicht zu den privilegierten Vorhaben, können aber von einem privilegierten Vorhaben, z.B. in Form von Hofläden, „nachgezogen“ werden. Privilegierte Betriebe können - unter einzelhandelsrelevanten Gesichtspunkten - in erster Linie landwirtschaftliche Betriebe oder Betriebe mit gartenbaulichen Erzeugnissen sein (u.a. Obstbaubetriebe, Spargelhöfe, Erdbeerplantagen).

11.4 Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute wie die IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln oder die Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, Nürnberg (GfK) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z.B. von der IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln ermittelt und jährlich aktualisiert. Daneben kann auch auf von der GfK oder MB Research ermittelte Kennziffern zurückgegriffen werden.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Stadt / Region.
Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine Leistungsstärke hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin.

Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder mehrere Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u.a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand-/Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines Ortes, der von den Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Kaufkraftpotential, einzelhandelsrelevantes	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Kernsortiment	Das Kernsortiment (auch Hauptsortiment) eines Einzelhandelsbetriebes bezeichnet den Hauptteil des Warenangebots, der nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann. Das Hauptsortiment bestimmt somit auch die Unterart eines Einzelhandelsbetriebes (z.B. Baumarkt, Möbelmarkt, Lebensmittelmarkt etc.). Zum Kernsortiment eines Baumarktes gehören beispielsweise Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Eisenwaren und -beschläge, Werkzeuge und Maschinen, Elektroinstallationsmaterial, Tapeten, Lacke, Farben, Fliesen, Sanitärartikel etc..
Lebensmitteldiscounter	Ähnlich dem Supermarkt, jedoch Discountcharakter und i.d.R. keine Käse- oder Wursttheke (mit Bedienung), z.B. Aldi, Penny, Lidl. Verkaufsfläche i.d.R. 800 - 1.000 m ² , Selbstbedienung.
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind i.d.R. auch innenstadt- bzw. zentrenrelevant.
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein solitärer Handelsstandort, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmittel-discounter. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit kein Zentrum). Ein Nahversorgungsstandort ist sowohl in städtebaulich integrierten als auch nicht-

	integrierten Lagen anzutreffen.
Nahversorgungszentrum	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z.B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmittel-discounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.
Randsortiment	Randsortimente haben lediglich ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Randsortimentsangebote müssen dem Kernsortiment in Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Merkmale dieser Unterordnung sind vor allem die jeweiligen Anteile an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes. Wenngleich hier kein allgemeingültiger Maßstab definiert werden kann, da dies im Einzelfall von der Gesamtgröße des Betriebs sowie von der Art der Sortimente abhängen kann, wird in der Praxis zumeist davon ausgegangen, dass bei einem Anteil von mehr als 10 % an der Gesamtverkaufsfläche kein „Randsortiment“ mehr vorliegt.
SB-Warenhaus	Nach dem Discountprinzip arbeitender Einzelhandelsgroßbetrieb, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mindestens 3.000 m ² bzw. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> / Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z.B. Real).
Sonderstandort	Sonderstandorte des Einzelhandels sind Standorte des großflächigen Einzelhandels. Vorrangig handelt es sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe aus dem nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.
Stadtteilzentrum	Ein Stadtteilzentrum (Nebenzentrum) stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmittel-discounter (z.T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Außerdem umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z.T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z.B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie) vorhanden.
Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)	Verkaufsfläche mind. 400 m ² bis max. 1.500 m ² , Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, vorwiegend Selbstbedienung.

Umsatzkennziffer	Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.
Verbrauchermarkt	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m ² , breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist auto-kundenorientiert.
Verkaufsfläche	<p>Gemäß Ziffer 2.4 des „Einzelhandelserlasses NRW“ vom 22.09.2008 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt. ■ Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (Einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials). ■ Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04). ■ Flächen für die Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche. ■ Flächen für Einkaufswagen gehören, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes gelegen, grundsätzlich zur Verkaufsfläche.
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner	Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersu-

	<p>chungsgebietes.</p>
<p>Zentraler Versorgungsbereich</p>	<p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne des §2(2) BauGB, §9 (2a) BauGB, § 34 (3) BauGB, §11(3) BauNVO und LEP NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Ortsteil- / Neben- oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Handel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.</p> <p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). ■ Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung, -präsentation.
<p>Zentrenrelevante Sortimente</p>	<p>Zentrenrelevante Warengruppen zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit („Handtaschensortimente“) aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht-integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u.a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken) zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Ortsteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten</p>

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