

Einzelhandelskonzept für die **Gemeinde Everswinkel**

– Bericht –



BBE Handelsberatung Münster
Von-Esmarch-Straße 168 ■ 48149 Münster
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19
Internet: www.bbe-standort.de
E-Mail: info@bbe-muenster.de

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader
Dipl.-Ing. Christian Paasche



Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung	1
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....	1
1.2	Einordnung des Konzeptes	2
1.3	Methodik.....	4
2	Sicherung der Grund- und Nahversorgung	7
3	Räumliche Lage und regionale Wettbewerbssituation	12
4	Angebots- und Nachfrageanalyse	17
4.1	Siedlungsstruktur & Bevölkerungsentwicklung	17
4.2	Betriebe und Sortimente.....	18
4.3	Verkaufsflächen.....	20
4.4	Räumliche Verteilung	22
4.5	Nahversorgung.....	25
4.6	Städtebauliches Standortprofil.....	26
4.7	Versorgungsstandorte für den täglichen Bedarf	29
4.8	Sonstige Standorte.....	29
4.9	Kaufkraftpotenzial.....	30
4.10	Kaufkraftbindungsquoten.....	31
4.11	Entwicklungspotenziale	33
4.12	Fazit: Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandortes Everswinkel	34
5	Standort- und Sortimentskonzept	36
5.1	Planerische Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.....	36
5.1.1	Zentrenkonzept.....	36
5.1.2	Zentraler Versorgungsbereich	38
5.1.3	Sortimentsliste	41
5.2	Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Everswinkel	44
5.2.1	Zielvorgaben und Grundsätze.....	44
5.2.2	Nahversorgungs- und zentrenrelevante Kernsortimente	47



5.2.3	Nicht zentrenrelevante Kernsortimente	49
5.2.4	Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten	50
5.2.5	Einzelhandel in sonstigen Baugebieten	53
5.3	Zentrenkonzept Everswinkel	54
5.3.1	Sicherung und Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches.....	54
5.3.2	Integrierte Nahversorgungsstandorte	55
5.3.2.1	Exkurs: Räumliche Entwicklungsoptionen der Nahversorgung	56
5.3.2.2	Potenzialstandorte der Nahversorgung.....	58
5.3.2.3	Parkplatz VITUS-BAD (Nr. 1)	60
5.3.2.4	Standort Nachbargrundstück ALDI (Nr. 2)	63
5.3.2.5	Standort Overbergstr. / Dr. Pöllmannstr. (Nr. 3).....	63
5.3.2.6	Standort Spiekerweg / Magnusplatz (Nr. 4).....	64
5.3.2.7	Standort Warendorfer Str. / Autohaus (Nr. 5).....	64
5.3.2.8	Standort Hovestr. / Alte Mühle (Nr. 6)	65
5.3.2.9	Hoetmarer Str. / Elberich-Areal (Nr. 7).....	65
5.3.2.10	Bahnhofstr. / Autohaus (Nr. 8).....	67
5.3.2.11	Freckenhorster Str. (Nr. 9)	68
5.3.2.12	Sendenhorster Str. / Hoetmarer Str. (Nr. 10).....	69
5.3.2.13	Sendenhorster Str. / Freifläche (Nr. 11)	70
5.3.2.14	Zusammenfassung.....	70
5.3.3	Standortverträgliche Entwicklung des nicht zentrenrelevanten Handels.....	72
5.4	Everswinkeler Sortimentsliste.....	73
5.5	Erweiterungsvorhaben ALDI.....	78
5.6	Empfehlungen für den örtlichen Einzelhandel	81
6	Schlusswort	85
7	Anhang.....	86
7.1	Abbildungen	86
7.2	Begriffe	88



1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

Vor dem Hintergrund veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen (Baugesetzbuch, LEPro, Bundes- / Oberverwaltungsgerichts-Urteile)¹ sowie vorliegender Planungen zur Erweiterung großflächiger Handelsbetriebe wurde die BBE Handelsberatung Münster im April 2009 mit der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragt.

Veränderte rechtliche
Rahmenbedingungen

Hierdurch wird eine konzeptionelle Grundlage für alle zukünftigen Entscheidungen zu Standortfragen des Einzelhandels geschaffen.

Aufgabe des Entwicklungskonzeptes ist es einerseits, eine aktuelle Bestandsaufnahme der Angebotsstrukturen und eine Analyse der Nachfragesituation vorzunehmen. Andererseits wird ein Entwicklungsprogramm vorgelegt, das Zielsetzungen für einzelne Standorte sowie Handlungsempfehlungen im Hinblick auf wirtschaftlich tragfähige und zugleich gemeindeverträgliche Einzelhandelsentwicklungen formuliert.

Entwicklungsprogramm

Im Ergebnis soll das Konzept zur Attraktivitäts- und Zentralitätssteigerung des örtlichen Einzelhandels dienen und Anreize für Investitionen an städtebaulich geeigneten Standorten schaffen.

Attraktivitätssteigerung

Wesentliche Ziele des Konzeptes sind somit:

Ziele

- Schutz und Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches
- Gemeindeverträgliche Sicherung und Förderung der verbrauchernahen Versorgung
- Zentrenverträgliche Entwicklung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente
- Schaffung rechts- und planungssicherer Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Im Mittelpunkt der Untersuchung stehen dabei folgende Aufgaben:

Aufgaben des
Konzeptes

- Erhebung der Angebots- und Nachfragestrukturen in Everswinkel
- Analyse von Entwicklungsmöglichkeiten
- Städtebauliche Analyse Zentraler Versorgungsbereiche
- Beschreibung der großflächigen Sonderstandorte

¹ u.a. § 2 Abs. 2, § 9 Abs. 2a, § 34 Abs. 3 BauGB; § 24a LEPro



- Entwicklung eines Zentrenkonzeptes einschließlich Zentrenhierarchie und Zuweisung von Versorgungsfunktionen für die einzelnen Standorte
- Erarbeitung einer örtlichen Sortimentsliste („Everswinkeler Liste“)

Die Erarbeitung des Konzeptes erfolgte auf breiter Kommunikations- und Abstimmungsebene. Nicht zuletzt ist vor allem die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche mit Rechtswirkungen verbunden, so dass auch vor diesem Hintergrund ein umfassendes Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gewählt wurde:

Breite
Kommunikationsbasis

- Es wurde ein projektbegleitender Arbeitskreis² u.a. mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wie Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer, Bezirksregierung Münster sowie dem Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V. eingerichtet.
- Im Erarbeitungsprozess wurden weitere Abstimmungs- und Informationsgespräche mit dem Auftraggeber sowie den Trägern öffentlicher Belange geführt.
- Als weiterer wichtiger Bestandteil wurde für einen Zeitraum von einem Monat eine öffentliche Auslegung im Rathaus der Gemeinde Everswinkel vorgenommen. Parallel hierzu sind die Nachbarkommunen beteiligt werden. Eine erneute Beteiligung der oben aufgeführten Träger öffentlicher Belange ist zeitgleich erfolgt.

Die auf diese Weise eingegangenen Anregungen werden im Planungsprozess berücksichtigt und entsprechend abgewogen.

Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader sowie Dipl.-Ing. Raumplanung Christian Paasche von der BBE Handelsberatung Münster für die Durchführung verantwortlich.

1.2 Einordnung des Konzeptes

Die Zentren, insbesondere die Innenstädte, verfügen in aller Regel über ein breites Angebot von Versorgungsstrukturen, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen Einrichtungen. Sie sind oftmals nicht nur Versorgungsschwerpunkt einer Gemeinde, sondern auch Kommunikations- und Identifikationspunkt für viele Bürger.

Öffentliches Interesse

² Besonderer Dank für zahlreiche Hinweise und Vorschläge gebührt den Mitgliedern des projektbegleitenden Arbeitskreises: Herr Banken (Bürgermeister der Gemeinde Everswinkel), Herr Reher (Gemeinde Everswinkel), Herr Dr. Wolf (Bezirksregierung Münster), Frau Greiwe (Bezirksregierung Münster), Herr Höing (IHK Münster), Frau Eksen (Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V.), Herr Buller (EHV Westfalen-Münsterland e.V.), Herr Dr. Quandt (Handwerkskammer Münster)



Der Erhalt sowie die Förderung dieser Zentren ist von öffentlichem und privatem Interesse, was nicht nur durch die Städtebauförderung der öffentlichen Hand, sondern auch durch zahlreiche privatwirtschaftlich gestützte Initiativen wie „Ab in die Mitte“ dokumentiert wird.

Dies bedeutet aber auch, dass städtebauliche Fehlentwicklungen wie Leerstände, trading down-Prozesse oder Mindernutzungen vermieden werden sollen, ohne zugleich über Gebühr in den marktwirtschaftlichen Standortwettbewerb eingreifen zu wollen.

Kommunale Einzelhandelskonzepte sind ein Instrument zur Festlegung der künftigen Stadt- und Einzelhandelsentwicklung. Es entwickelt Rechtskraft durch einen politischen Beschluss, i.d.R. einen Ratsbeschluss.

Steuerungsinstrument

Das Einzelhandelskonzept schafft die notwendigen Abwägungsgrundlagen und konzeptionellen Grundsätze und Empfehlungen, die im Rahmen der Bauleitplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren sind.

Grundlage der Bauleitplanung

Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass die Empfehlungen des Konzeptes einer konkreten Umsetzung z.B. durch geeignete Bebauungspläne bedürfen.

Die (planungsrechtliche) Steuerung des Einzelhandels ist Gegenstand der kommunalen Planungshoheit. Sie ist somit aktives Instrument der Kommune, bestimmte Entwicklungen auf städtebaulich gewünschte Standorte zu lenken.

Kommunale Planungshoheit

Eine Steuerung von Einzelhandelsvorhaben bedarf jedoch einer städtebaulichen Begründung. Dies gilt insbesondere mit möglichen Ausschlüssen oder Untersagungen, welche frei von etwaigen Festsetzungen sein müssen.

Städtebauliche Begründung

Die Instrumente des Konzeptes als Grundlage der Bauleitplanung müssen hinreichend bestimmt und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt sein. Auf die rechtliche Einordnung u.a. der örtlichen Sortimentsliste wird im entsprechenden Kapitel eingegangen.

Neben einer städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels schafft ein Konzept aber auch die notwendige Planungs- und Investitionsunsicherheit für die gewerbliche Wirtschaft.

Planungs- und Investitionsunsicherheit

Durch eindeutige Regelungen und Festlegungen können sowohl örtliche als auch sonstige Akteure ihre Planungen und Investitionsentscheidungen vorantreiben, ohne gleichzeitig mit einem „unfairen Wettbewerb“ städtebaulich nicht geeigneter, aber oftmals wirtschaftlich interessanter Standorte rechnen zu müssen.



Darüber hinaus kann auch das Aufzeigen wirtschaftlicher Potenziale einen Beitrag zu einer aktiven Standort- und Wirtschaftspolitik darstellen.

Aktive Standortpolitik

1.3 Methodik

Das Einzelhandelskonzept basiert auf einer umfangreichen Analyse der Angebotsstrukturen sowie der Nachfragesituation in der Gemeinde Everswinkel und ihrem Einzugsgebiet. Hierzu wurden die nachfolgend skizzierten Analysemethoden eingesetzt.

Alle Betriebsstätten des Einzelhandels und des Ladenhandwerks im gesamten Gemeindegebiet von Everswinkel wurden im Rahmen einer Begehung hinsichtlich ihrer wesentlichen Merkmale (Name, Adresse, Kern- und Teilsortiment, Verkaufsfläche, Betriebstyp, Standort) durch erfahrene Gutachter des beauftragten Büros erfasst. Zusätzlich berücksichtigt wurden überörtlich bedeutsame Wettbewerbsstandorte außerhalb von Everswinkel. Die Erhebung wurde im Juli und August 2009 durchgeführt, wobei gemäß nachfolgender Waren- und Sortimentsgruppensystematik differenziert erhoben wurde:

Vollerhebung



Abb. 1 : Erhebungssystematik nach Waren- und Sortimentsgruppen

Warengruppen	Sortimente
überwiegend kurzfristiger Bedarf	
Nahrungs- und Genußmittel	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken/Optik/Sanitätsart.	Arzneimittel
	medizinische und orthopädische Artikel
	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
	Augenoptiker
überwiegend mittelfristiger Bedarf	
Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	Bücher
	Zeitschriften und Zeitungen
	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
	Antiquariate
Bekleidung / Wäsche	Textilien
	Bekleidung
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	Schuhe
	Lederwaren und Reisegepäck
Baumarkt-Artikel und Gartenbedarf / Blumen	Metall- und Kunststoffware
	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
	Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten
	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Geschenkartikel	zoologischer Bedarf und lebende Tiere
	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
	Haushaltsgegenstände
	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
Spielw./Hobby/Basteln/Musikinstr./Sportart./Fahrräder/Camping	Musikinstrumente und Musikalien
	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel)
	Spielwaren
überwiegend langfristiger Bedarf	
Möbel/Einrichtung/Heimtextilien (inkl. Bad-/Garten-/priv. Büromöbel)	Möbel, Einrichtungsgegenstände und sonstiger Hausrat
	Wohnmöbel
Elektro/Leuchten/sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	elektrische Haushaltsgeräte
Unterhaltungselekt./Musik/Video/PC/Drucker/Kommunikation	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
	Telekommunikationsgeräte
	Geräte der Unterhaltungselektronik
	bespielte Ton- und Bildträger
Uhren/Schmuck	Foto- und optische Erzeugnisse
	Uhren und Schmuck
Sonstiges	Antiquitäten und antike Teppiche
	Aktionsware, Erotikartikel, Kinderwagen

Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2008



Auf Basis dieser Erhebungen und unter Verwendung aktueller branchenbezogener Flächenproduktivitäten³, qualitativer Faktoren wie Erscheinungsbild, Marktauftritt oder Sortimentsgenre der einzelnen Betriebsstätten wurde für das Jahr 2009 eine Umsatzprognose für den Einzelhandel in Everswinkel vorgenommen.

Die Ergebnisse dieser Berechnungen weisen gegenüber sekundärstatistischen Verfahren wie z.B. der Zentralitätskennziffer der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) Abweichungen auf. Ursachen liegen in der Methodik der Ermittlung der GfK wie:

- Fortschreibung der GfK-Daten auf Basis der Handels- und Gaststättenzählung (HGZ) aus dem Jahr 1993 – Erhebungsjahr 1992,
- Problematik der Zuordnung bei Filialbetrieben: diese melden in aller Regel ihre Umsatzsteuer nicht am Ort ihrer Betriebsstätten, sondern am Unternehmenssitz.

Abweichungen zu
anderen Datenquellen

Untersuchung aus anderen Städten und Gemeinden haben auch dort deutliche Abweichungen aus den unterschiedlichen Methoden bestätigt.

Die Analyse der Nachfragesituation wurde auf Basis sekundärstatistischer Verfahren wie einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau, der Verbrauchsausgaben⁴ sowie der Elastizität der Nachfrage in den jeweiligen Sortimenten bzw. Warengruppen vorgenommen.

Auswertung sekundär-
statistischer Quellen

Daneben wurde den Gutachtern Karten- und Planungsgrundlagen wie Deutsche Grundkarte (DGK), Flächennutzungsplan, einzelhandelsrelevante Bebauungspläne etc. zur Verfügung gestellt.

³ EHI, Retail Institute, Köln, 2008 / 2009

⁴ BBE RETAIL EXPERTS, Köln, 2009



2 Sicherung der Grund- und Nahversorgung

Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel ist nach wie vor ein tiefgreifender Strukturwandel festzustellen. Als wesentliche Parameter dieser Entwicklung sind ein erhöhter Wettbewerbsdruck sowie ein Betriebsgrößen-sprung feststellbar.

Strukturwandel im
Lebensmittelhandel

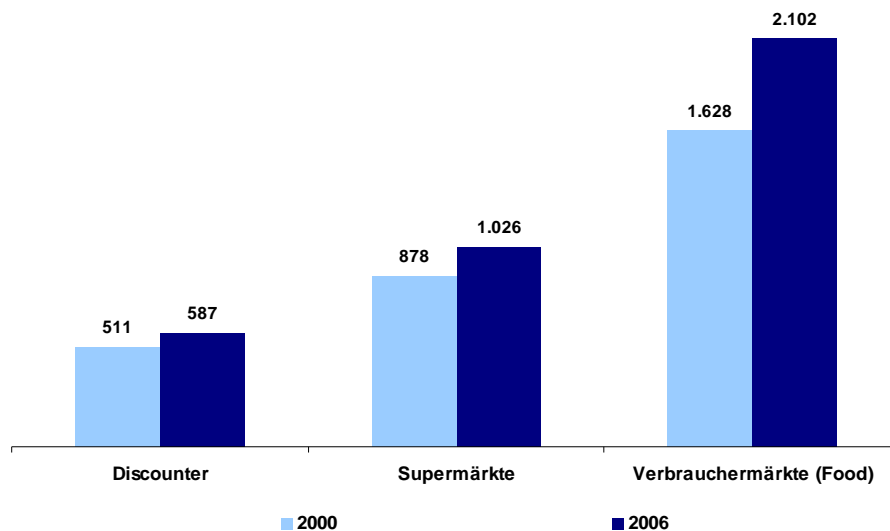
Im Ergebnis sind insbesondere nachfolgende Entwicklungstendenzen zu erkennen:

Änderungen der
Angebotsstrukturen

- Die Umsatzentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels ist weiterhin stagnierend; etwaige nominale Umsatzzuwächse sind in erster Linie auf Preisanpassungen zurückzuführen; der Wettbewerb findet somit mehr denn je in sehr ausgeprägter Form statt.
- Die Zahl der Betriebsstätten sinkt weiter, während die Verkaufsfläche dem gegenüber wächst; dies führt zwangsläufig zu größeren Verkaufsflächen je Betriebsstätte.
- Bei gleichzeitiger stagnierender Umsatzentwicklung sinken die Flächenproduktivitäten der einzelnen Betriebsstätten.
- Angesichts einer weiterhin stattfindenden Orientierung auf autokundenorientierte Standorte werden bevorzugt Objekte und Standorte angefragt, die verkehrlich gut erreichbar sind, gute Parkmöglichkeiten sowie großzügige Anlieferzonen bieten.
- Letztlich findet eine Verschiebung der Marktanteile zu Gunsten von Discountbetrieben statt.



Abb. 2 : Entwicklung der Verkaufsflächen (in qm) im LM-Handel



Quelle: EHI Retail Institute, eigene Darstellung

Die obigen anbieterseitigen Marktentwicklungen führen in vielen Städten und Gemeinden zu einer Konzentration größerer Betriebseinheiten bei einem gleichzeitigen Ausdünnen kleinteiliger Nahversorgungsstrukturen.

Ausdünnen kleinteiliger
Strukturen

Oftmals einher gehen damit räumliche Versorgungslücken nicht nur in ländlichen Bereichen, sondern auch in Randlagen oder Quartieren größerer Städte.

Insbesondere in kleineren Städten und Gemeinden stellen Nahversorgungsbetriebe nicht nur die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung sicher, sondern sind auch oftmals Frequenzbringer für gewachsene Zentren.

Frequenzfunktion

Angesichts der Bedeutung dieser Betriebe kommt ihnen für die Entwicklung der Zentren sowie der Sicherung der Grund- und Nahversorgung eine besondere Bedeutung zu.

Bei der Entwicklung von gemeindlichen Zielvorstellungen zur planerischen Steuerung von Nahversorgungsanbietern spielt neben der räumlichen Ausdehnung des Gemeindegebietes sowie der Siedlungsstrukturen auch die Verfügbarkeit von Flächen in den Zentren eine erhebliche Rolle.

Zielvorstellungen

So verhindern oftmals kleinteilige Bebauungsstrukturen oder denkmalgeschützter Bestand die (gewollte) Entwicklung großflächiger Lebensmittelbetriebe in den Zentren.

Zugleich stellt die Sicherung einer möglichst umfassenden kleinmaschigen Nahversorgung ein wesentliches gemeindliches Ziel dar,

Kleinmaschige
Nahversorgung



welches auch einen moderaten Einsatz planungsrechtlicher Instrumente rechtfertigt.

Eine funktionierende Nahversorgung zeichnet sich dadurch aus, dass sie Angebote des täglichen Bedarfs möglichst dezentral und wohnungsnah vorhält und somit auch die fußläufige Erreichbarkeit möglichst vieler Bürger sicherstellt.

Hierzu können neben Zentralen Versorgungsbereichen auch integrierte Nahversorgungsstandorte (Solitärstandorte) beitragen.

Hierfür sind jedoch folgende Voraussetzungen sicherzustellen.

- Standorte für Nahversorgung sind auf Wohnsiedlungsbereiche bzw. Wohnquartiere zu konzentrieren (Integration).
- Die Umsatzleistung bzw. Umsatzerwartung solcher Betriebe bzw. Zentren sind in einem angemessenen Umfang zur zu versorgenden Bevölkerung zu bemessen. Anders formuliert sollte die Nahversorgung einer Stadt oder Gemeinde nicht auf wenige leistungsstarke und zentralisierte Betriebe konzentriert werden.
- Um den Bürgern eine mögliche Vielfalt unterschiedlicher Betriebsformen und Betreiber bieten zu können, ist auch die Angebotsvielfalt bei zukünftigen Entscheidungen einzubeziehen.

Hierzu müssen die Städte und Gemeinden natürlich die geeigneten Rahmenbedingungen aus Betreibersicht wie ausreichende Grundstücksgrößen sowie eine verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung schaffen.

Zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung lassen sich nachfolgend grundsätzliche Empfehlungen aussprechen:

Insbesondere der räumlichen Steuerung von Nahversorgungsbetrieben kommt eine wesentliche Bedeutung zu. Hierbei sind nicht nur die Betriebe oberhalb der Großflächigkeitsgrenze mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche in die Betrachtung einzubeziehen, sondern auch so genannte strukturprägende Betriebe.

So ist es in der Fachpraxis unstrittig, dass beispielsweise auch ein Betrieb mit 799 qm Verkaufsfläche erhebliche absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen haben kann.

In den planungsrechtlichen Empfehlungen des Konzeptes werden daher auch zu diesen Betriebstypen sowie unterschiedlichen Standorteignungen Aussagen getroffen.

Grundlage der zukünftigen Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen ist zunächst die Identifizierung räumlicher Versorgungslücken.

Dies kann sich sowohl auf einzelne Ortsteile als auch auf Wohnsiedlungsbereiche beziehen.

Voraussetzungen

Rahmenbedingungen

Empfehlungen

Räumliche Steuerung

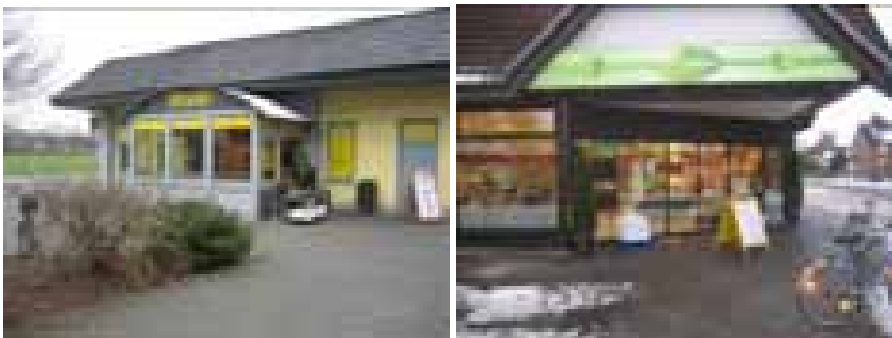
Lücken identifizieren



Insbesondere in ländlich strukturierten Bereichen übernehmen hierbei auch kleinere Ortsteile Versorgungsfunktion für umliegende Räume.

Erste Erfahrungen aus dem Modellprojekt „Die Zukunft der Nachbarschaftsläden“⁵ haben gezeigt, dass oftmals auch örtliche Betreiber oder kleine Standortgemeinschaften von Betreibern Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen können, wenn die wirtschaftliche Tragfähigkeit für die üblichen Marktformate nicht gegeben ist.

Abb. 3 : Beispiele Kleinflächenkonzepte



Quelle: eigene Fotos

Ebenfalls konnte im obigen Modellprojekt die Erkenntnis gewonnen werden, dass insbesondere die verkehrliche Erreichbarkeit sowie eine ausreichende Stellplatzsituation Nahversorgungsstrukturen nicht nur befördern, sondern auch sichern helfen.

Dem Ausbau sowie der Sicherung bestehender Betriebe kommt bei der Aufrechterhaltung der Versorgungsstrukturen eine höhere Bedeutung als möglichen Neuerrichtungen zu.

Mögliche freie Potenziale sind daher zunächst auf diese Betriebsstätten zu lenken, sofern sie die notwendige Integration und somit auch Nahversorgungsfunktion aufweisen.

Durch die Integration zusätzlicher Funktionen wie Gastronomie, Dienstleistungen oder Gemeinbedarfseinrichtungen wird die Wettbewerbsfähigkeit gestärkt und somit möglicherweise auch die Voraussetzungen zur Entwicklung von Nahversorgungszentren eingeleitet.

Neben den marktüblichen Formaten und Betreibern können auch sonstige Akteure durchaus Versorgungsfunktionen übernehmen. Hierbei seien u.a. Wochenmärkte oder mobiler Handel erwähnt, die sich in vielen Fäl-

Erreichbarkeit

Bestandssicherung vor
Neuerrichtung

Sonstige Betreiber

⁵ Das Modellprojekt mit finanzieller Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen hat sich zum Ziel gesetzt, wirtschaftlich tragfähige Kleinflächenkonzepte aufzuzeigen. Beteiligte dieses Projektes sind neben der BBE Münster die Städte Bielefeld, Paderborn und Porta Westfalica, der Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V. sowie die Betreiber EDEKA Minden-Hannover eG sowie Max LÜNING GmbH.



len nicht nur durch ihre Nähe zum Verbraucher, sondern auch zum Produzenten auszeichnen.

Angesichts der bereits heute deutlich erkennbaren Strukturbrüche sowie der daraus resultierenden städtebaulichen Folgen ist ein planerischer und behutsamer Umgang mit zukünftigen Entwicklungen der Nahversorgung wichtiger denn je.



3 Räumliche Lage und regionale Wettbewerbssituation

Zur grundsätzlichen Einordnung der Gemeinde hinsichtlich der einzelhandelsspezifischen und städtebaulichen Ausgangssituation erfolgt zunächst die Analyse der wesentlichen Rahmenbedingungen, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Nachfrage und das Einzelhandelsangebot in Everswinkel auswirken können.

Rahmenbedingungen

Dabei ist zunächst die Stellung der Gemeinde Everswinkel innerhalb der regional bedeutsamen Einzelhandelsstandorte zu analysieren.

Everswinkel ist eine kreisangehörige Gemeinde im Kreis Warendorf innerhalb der Region Münsterland.

Im Norden grenzt sie an die Stadt Telgte, im Osten an die Kreisstadt Warendorf mit dem Ortsteil Freckenhorst, im Süden an Sendenhorst sowie im Westen an das Oberzentrum Münster.

Nachbarkommunen

Aus Sicht der Regionalplanung wird der Gemeinde die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Damit übernimmt sie im wesentlichen Versorgungsfunktion für die örtliche Bevölkerung.⁶

Everswinkel ist
Grundzentrum

Durch die räumliche Lage befindet sich der Einzelhandelsstandort Everswinkel im Wesentlichen im Wettbewerb mit dem angrenzenden Oberzentrum Münster, dem Mittelzentrum Warendorf sowie im weiteren mit den Nachbarkommunen Telgte und in Teilen mit Sendenhorst.

⁶ Grundzentren dienen dabei aus landesplanerischer Sicht dem Nahbereich zur Deckung der Grundversorgung, so dass es auf dieser Zentralitätsebene vorrangig um Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung geht. Grundversorgung ist dabei im Schwerpunkt als Versorgung mit Gütern des täglichen kurzfristigen Bedarfs zu verstehen. Darüber hinaus umfasst sie auch ergänzend die Bereitstellung von Einzelhandelsangeboten mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern.



Abb. 4 : Räumliche Lage



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

Das angrenzende Oberzentrum Münster ist aufgrund der räumlichen Nähe sowie seines Angebotes der bedeutendste Wettbewerbsstandort.

Wettbewerbsstandort
Münster

Abb. 5 : städtebauliches Profil Münster



Lage

- Hauptgeschäftsbereich Ludgeristraße, Salzstraße, Prinzipalmarkt
- Räumliche Ausdehnung ca. 1.000 Meter
- rd. 12 km von Everswinkel



Anzahl der Einwohner	▪ rd. 272.900 Einwohner
Kaufkraftniveau	▪ 105,0
Raumstruktur	▪ Baulich geschlossen mit hoher Nutzungsdichte
Nutzungsstruktur	▪ Durchgängige Einzelhandelsstrukturen mit hoher Besatzdichte, teilweise großflächiger Betriebe
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfassendes und vielseitiges Angebot in allen Bedarfsbereichen ▪ Frequenzbringer KAUFHOF, P & C, SATURN ...
Fachmarktstandorte (u.a.)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Loddenheide (RATIO, PRAKTIKER) ▪ Hammer Straße (u.a. TOOM,...) ▪ Mecklenbeck (Weseler Straße)
Städtebauliche Situation	▪ Teilweise historisches Stadtbild
Versorgungsfunktion	▪ Oberzentrale Versorgungsfunktion

Quelle: eigene Darstellung und eigenes Foto

Neben dem attraktiven Innenstadtbesatz dürften auch verkehrlich gut erreichbare Fachmarktstandorte wie LODDENHEIDE / ALBERSLOHER WEG eine Anziehungskraft auf Everswinkeler Bürger ausüben.

Für Einkäufe des kurzfristigen Bedarfs haben sicherlich auch Anbieter im Stadtteil Wolbeck an Attraktivität gewonnen.

Auch das angrenzende Mittelzentrum Warendorf mit seinem vielfältigen Einzelhandelsangebot sowie dem Fachmarktzentrum an der B 64 wird sicherlich Besucher aus Everswinkel ansprechen.

Wettbewerbsstandort
Warendorf

Zudem wird der Warendorfer Stadtteil Freckenhorst aufgrund teilweise neu errichteter Angebotsstätten von Nahrungs- und Genussmitteln in Teilen von Bürgern aus Everswinkel aufgesucht.



Abb. 6 : städtebauliches Profil Warendorf

	
Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hauptgeschäftsbereich Münsterstraße, Freckenhorster Straße, Krickmarkt ▪ Räumliche Ausdehnung ca. 500 Meter ▪ rd. 12 km von Everswinkel
Anzahl der Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rd. 38.400 Einwohner
Kaufkraftniveau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 100,6
Raumstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baulich geschlossen mit hoher Nutzungsdichte
Nutzungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungsverdichtung mit überwiegender Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfassendes und vielseitiges Angebot ▪ Frequenzbringer EBBERS, MEYER, FINKE, KUSCHINSKI
Fachmarktstandorte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ August-Wessing-Damm (MARKTKAUF, TOOM) ▪ Bahnhof (u. a. VÖGELE, ...)
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilweise historisches Stadtbild
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mittelzentrale Versorgungsfunktion

Quelle: eigene Darstellung und eigenes Foto

Auch die Nachbarkommune Telgte verfügt u.a. durch ihre Fachmarkt-agglomeration im ORKOTTEN über eine gewisse Anziehungskraft vermutlich insbesondere auf Bürger des Ortsteils Alverskirchen.

Wettbewerbsstandort
Telgte



Abb. 7 : städtebauliches Profil Telgte

	
Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hauptgeschäftsbereich Münsterstraße, Königsstraße, Bahnhofstrasse ▪ Räumliche Ausdehnung ca. 300 Meter
Anzahl der Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rd. 19.300 Einwohner
Kaufkraftniveau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 103,6
Raumstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heterogene Gebäudestruktur, durchmischt mit teilweise historischem Besatz
Nutzungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überwiegend kleinteilige Nutzungen ▪ Nutzungsverdichtung mit überwiegender Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überwiegend kurz- und mittelfristige Angebotsstrukturen ▪ Frequenzbringer Textil BÖHMER, IHR PLATZ
Fachmarktstandorte (u.a.)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ORKOTTEN (LIDL, ALDI, EDEKA, DM, ...)
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilweise historisches Stadtbild ▪ Stadtbildprägend: Wallfahrtskapelle
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundzentrale Versorgungsfunktion

Quelle: eigene Darstellung und eigenes Foto

Insgesamt muss somit eine relativ hohe Wettbewerbsintensität für Everswinkel festgestellt werden.



4 Angebots- und Nachfrageanalyse

Anhand wesentlicher Leistungskennziffern wird die Einzelhandelssituation analysiert und mit anderen Städten und Gemeinden verglichen.

Leistungskennziffern

4.1 Siedlungsstruktur & Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Everswinkel verfügt neben dem eigentlichen Kernbereich mit Alverskirchen über einen weiteren Ortsteil mit geschlossenen Siedlungsstrukturen.

Die gesamte Gemeinde Everswinkel weist Ende 2008 insgesamt 9.411 Einwohner (ohne Zweitwohnsitze) auf.

Etwa 9.411 Einwohner

Prognostiziert wird für Everswinkel in der Perspektive bis 2030 eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung mit einem (maximalen) Wert von 7,0 %.

Rückläufige Bevölkerungsentwicklung

Abb. 8 : Bevölkerungsprognose

Jahr	Basisvariante		Analysevariante	
	Einwohner	Veränderung ggü. 2008	Einwohner	Veränderung ggü. 2008
2008 (Basiswert)	9.440	--	9.440	--
2015	9.230	-2,2%	9.510	0,7%
2030	8.780	-7,0%	9.620	1,9%
Saldo 2008-2030	-660		180	

Quelle: IT NRW 2008, Basis- und Analysevariante

Hieraus lassen sich keine möglichen Entwicklungsspielräume für die Kaufkraftentwicklung bzw. die zukünftige Einzelhandelsentwicklung ableiten.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Wohnbevölkerung wohnt im Ortsteil Alverskirchen in etwa jeder Fünfte der Bürger.

Abb. 9 : Bevölkerungsverteilung

Ortsteile	2009	Anteile
Everswinkel	7.478	79%
Alverskirchen	1.933	21%
Gesamt	9.411	100%

Quelle: Angaben Gemeinde Everswinkel, Stand 31.12.2008



In Alverskirchen ist trotz erkennbarer Ortskernstrukturen keine zusammenhängende Nutzungsmischung gegeben. Ursächlich hierfür ist vermutlich das eher geringe Bevölkerungs- und somit auch Nachfragepotenzial.

Abb. 10 : Fotos Alverskirchen



Quelle: eigene Fotos

4.2 Betriebe und Sortimente

Im Rahmen der Betriebsstättenbegehung wurden die Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Kern- und Teilsortimenten erhoben und bewertet.⁷

Im Gemeindegebiet Everswinkel sind insgesamt 56 Einzelhandelsbetriebe mit einem Ladenlokal vertreten.

56 Einzelhandelsbetriebe

Betriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln nehmen dabei erwartungsgemäß eine hervorgehobene Stellung ein. Knapp die Hälfte aller Betriebsstätten ist dieser Warengruppe zuzuordnen.

Bei den Teilsortimenten konnten insgesamt 95 Sortimente (Fachabteilungen) festgestellt werden. Es bleibt festzuhalten, dass auf Abteilungsebene alle Angebotsstrukturen mehrfach besetzt sind.

95 Teilsortimente

⁷ Die Erhebung wurde durch qualifizierte Berater der BBE Handelsberatung Münster durchgeführt und mit Erkenntnissen und Erhebungen anderer Quellen auf Plausibilität geprüft. Die Erhebung erfolgt sortimentsgenau, d.h. dass eventuell vorhandene Randsortimente nicht dem dort vorhandenen Hauptsortiment zugerechnet worden sind, sondern separat erhoben wurden.

Die Zuordnung der Sortimente und Betriebe erfolgt nach der gleichen Systematik wie bei der Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraft, um somit letztendlich auch eine vergleichbare Zuordnung zu ermöglichen. Nicht erhoben wurden aus systematischen Gründen Betriebsstätten des atypischen Handels wie Baustoffhändler oder Autohäuser.

Nicht erfasst werden können ebenfalls einige Angebotsformen wie Mobiler Handel, Automatenverkauf, Hofverkauf / Wochenmärkte, Streuanbieter, Fabrikverkauf. Diesen Angebotsformen wird durch Einbeziehung marktüblicher Anteilswerte bei der Ermittlung freier Potenziale im Weiteren Rechnung getragen.



Abb. 11 : Tabelle Betriebe und Sortimente

Warengruppe	Betriebe	Sortimente	Betriebe OT Everswinkel	Betriebe OT Alverskirchen
	nach Kernsortimenten	nach Teilsortimenten	nach Kernsortimenten	nach Kernsortimenten
Nahrungs- und Genußmittel	14	18	11	3
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken/Optik/Sanitärsart.	5	8	5	0
Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	3	8	3	0
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	22	34	19	3
Bekleidung/Wäsche	6	12	6	0
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	2	3	2	0
Baumarkt-Artikel und Gartenbedarf/Blumen	3	5	2	1
Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Geschenkartikel	3	9	3	0
Spielw./Hobby/Basteln/Musikinstr./Sportart./Fahrräder/Camping	2	3	1	1
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	16	32	14	2
Möbel/Einrichtung/Heimtextilien (inkl. Bad-/Garten-/priv. Büromöbel)	8	9	7	1
Elektro/Leuchten/sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	1	4	1	0
Unterhaltungselekt./Musik/Video/PC/Drucker/Kommunikation	4	4	4	0
Uhren/Schmuck	2	4	2	0
Sonstiges	3	8	2	1
Überwiegend langfristiger Bedarf	18	29	16	2
Gesamt	56	95	49	7

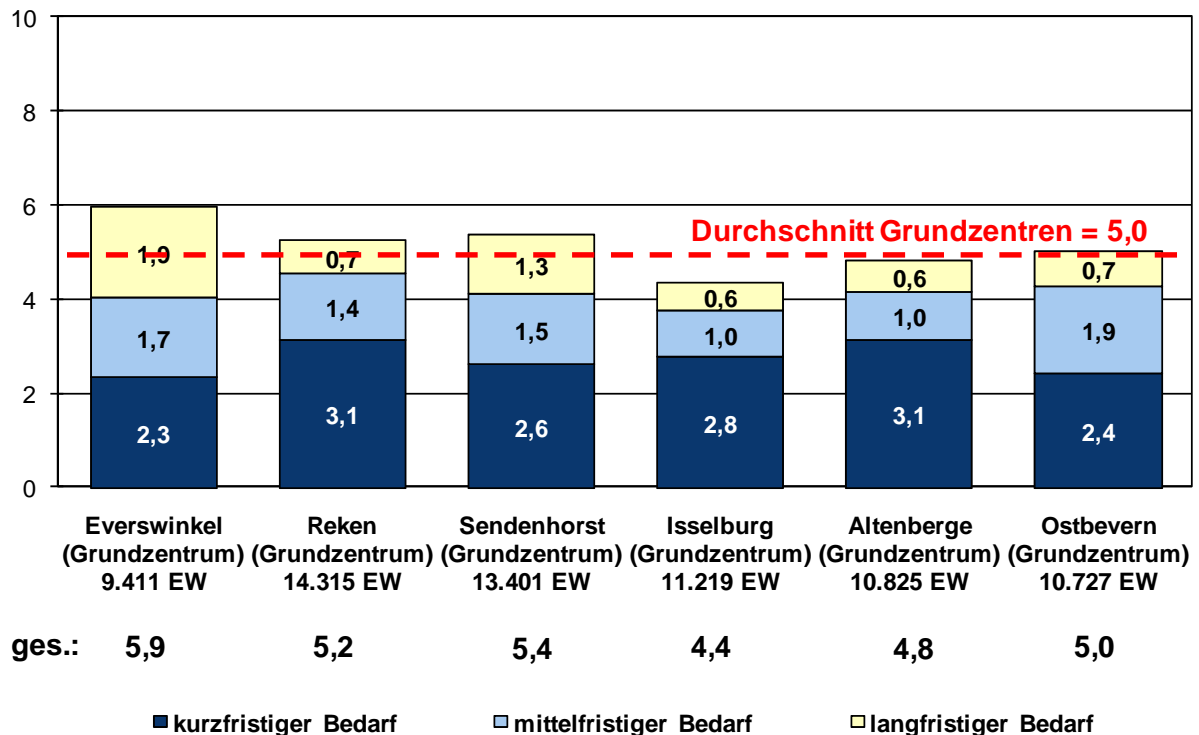
Quelle: eigene Erhebungen

Im Verhältnis zu ähnlich gelagerten Grundzentren liegt die Angebotsdichte – gemessen in Betriebsstätten je 1.000 Einwohner – mit 5,9 Betriebsstätten über einem in Grundzentren durchschnittlichen Wert von etwa 5,0 Betriebsstätten je 1.000 Einwohner.

Überdurchschnittliche
Betriebsstättendichte



Abb. 12 : Betriebsstättendichte im Kommunalvergleich



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

4.3 Verkaufsflächen

Zum Erhebungszeitpunkt summiert sich die Gesamtfläche auf etwa 12.800 qm Verkaufsfläche. Dies entspricht einer Flächenausstattung von rd. 1,35 qm Verkaufsfläche je Einwohner.

12.800 qm
Verkaufsfläche

Die Flächenausstattungen sind vor allem durch die hohen Ausstattungen bei Baumarktartikeln/Gartenbedarf, Möbel- und Einrichtungsbedarf sowie Nahrungs- und Genussmittel geprägt.



Abb. 13 : Verkaufsflächen in Everswinkel

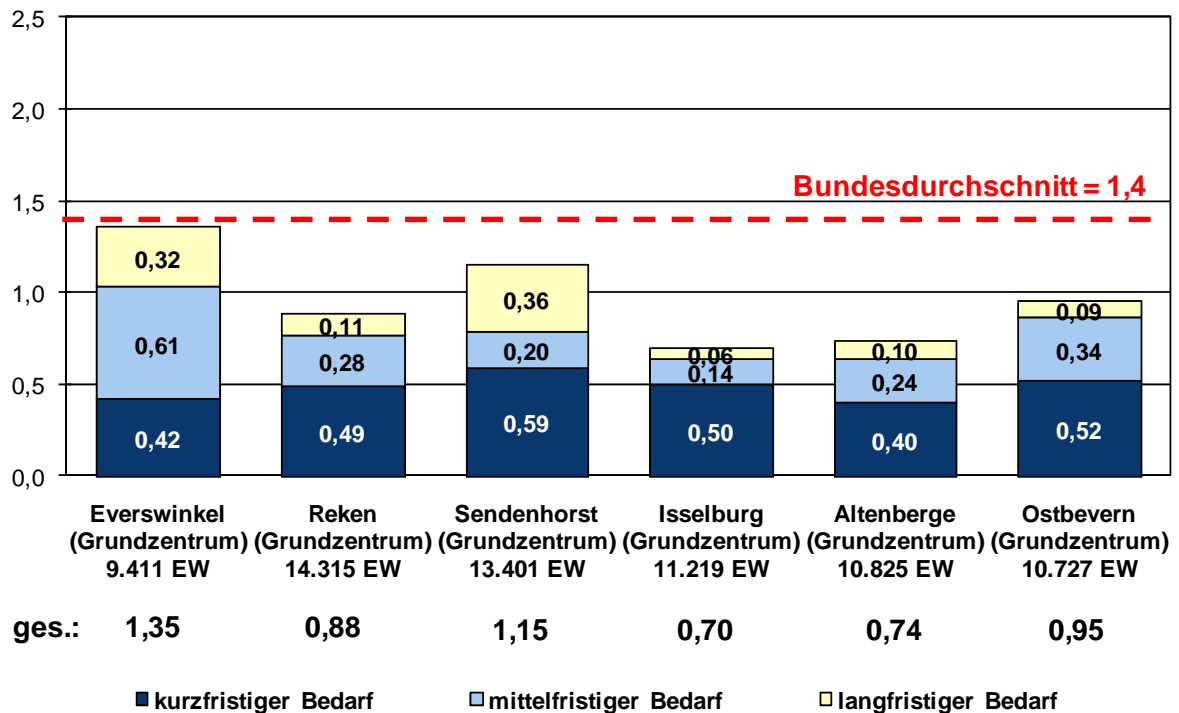
Warengruppe	Verkaufsfläche	Flächenausstattung
	in qm	in qm je Einwohner
Nahrungs- und Genußmittel	2.895	0,31
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken/Optik/Sanitätsart.	671	0,07
Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	339	0,04
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.905	0,42
Bekleidung/Wäsche	953	0,10
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	290	0,03
Baumarkt-Artikel und Gartenbedarf/Blumen	3.520	0,37
Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Geschenkartikel	385	0,04
Spielw./Hobby/Basteln/Musikinstr./Sportart./Fahrräder/Camping	685	0,07
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	5.832	0,61
Möbel/Einrichtung/Heimtextilien (inkl. Bad-/Garten-/priv. Büromöbel)	2.150	0,23
Elektro/Leuchten/sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	253	0,03
Unterhaltungselekt./Musik/Video/PC/Drucker/Kommunikation	270	0,03
Uhren/Schmuck	67	0,01
Sonstiges	315	0,03
Überwiegend langfristiger Bedarf	3.055	0,32
Gesamt	12.792	1,35

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Mit rd. 1,35 qm Verkaufsfläche je Einwohner liegt die Ausstattung in Everswinkel deutlich über der in vergleichbaren Grundzentren mit etwa 1,0 qm bzw. etwa gleichauf mit dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,4 qm Verkaufsfläche.



Abb. 14 : Flächenausstattung im Kommunalvergleich



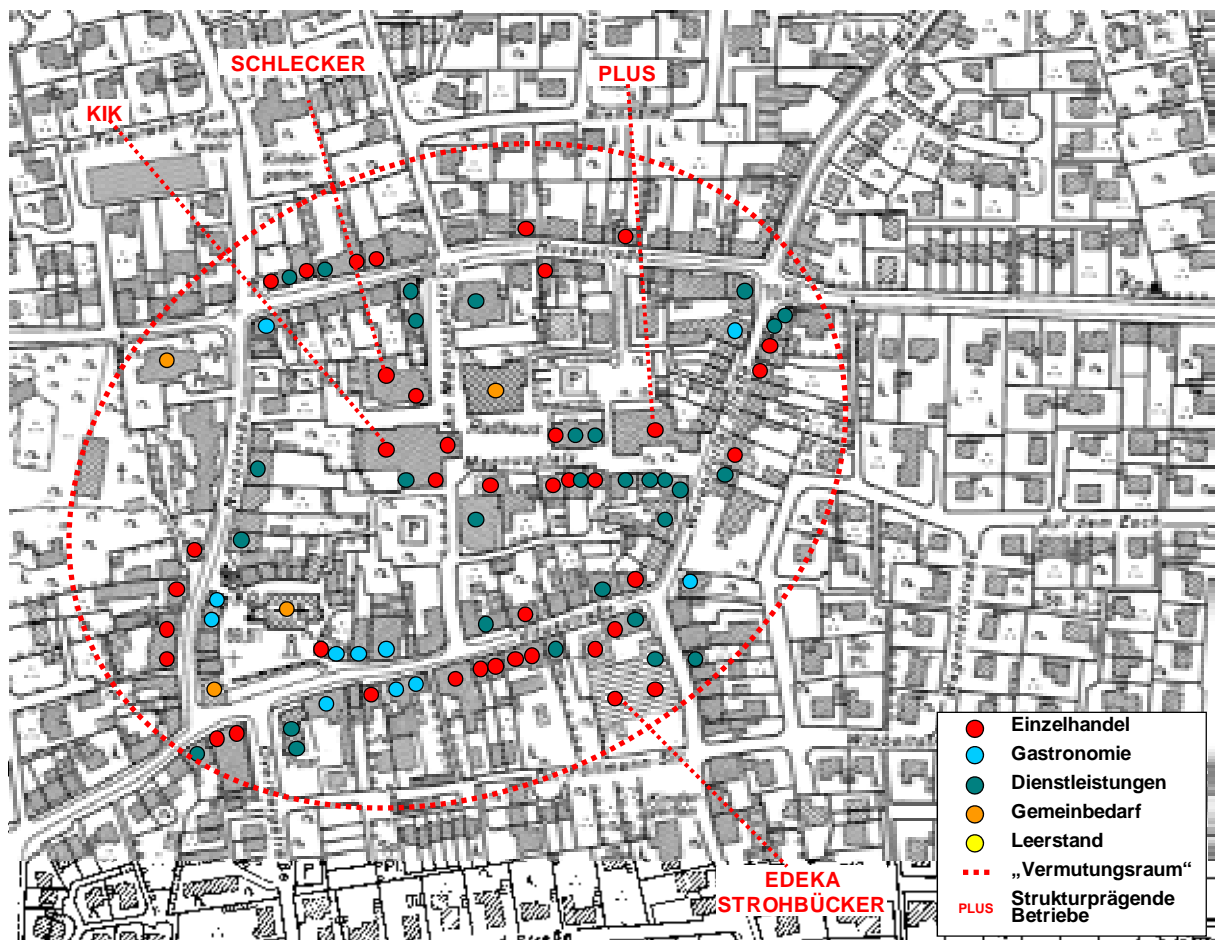
Quelle: eigene Erhebungen und Darstellung

4.4 Räumliche Verteilung

Der Einzelhandel in der Gemeinde konzentriert sich auf den Ortskern in Everswinkel. Innerhalb des Ortskerns sind insgesamt 39 Betriebe mit etwa 5.600 qm Verkaufsfläche anzutreffen.

Versorgungsschwerpunkt Ortskern

Abb. 15 : Karte Angebotsstrukturen Everswinkel



Quelle: DGK, eigene Darstellung

Als strukturprägende Betriebe sind die Betriebsstätten des Lebensmittelhandels (EDEKA STROHBÜCKER, PLUS), SCHLECKER sowie ein Textildiscounter zu benennen.

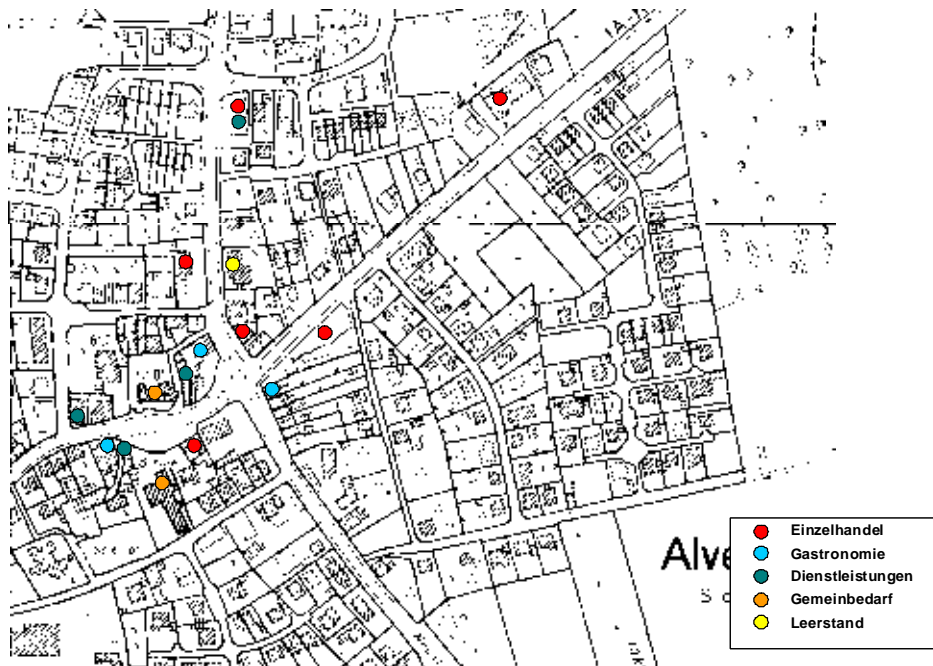
Im Weiteren lassen sich die Verkaufsflächen nach Standortlagen differenzieren:

Knapp die Hälfte der Flächen innerhalb der Gemeinde findet sich innerhalb des Hauptzentrums. Damit übernimmt der Ortsteil Everswinkel mit seiner Ortsmitte die wesentliche Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde. Daneben finden sich weitere Flächen im Ortsteil Alverskirchen, in Streulagen oder auch teilweise in Gewerbegebieten.

42 % der Flächen im
Hauptzentrum



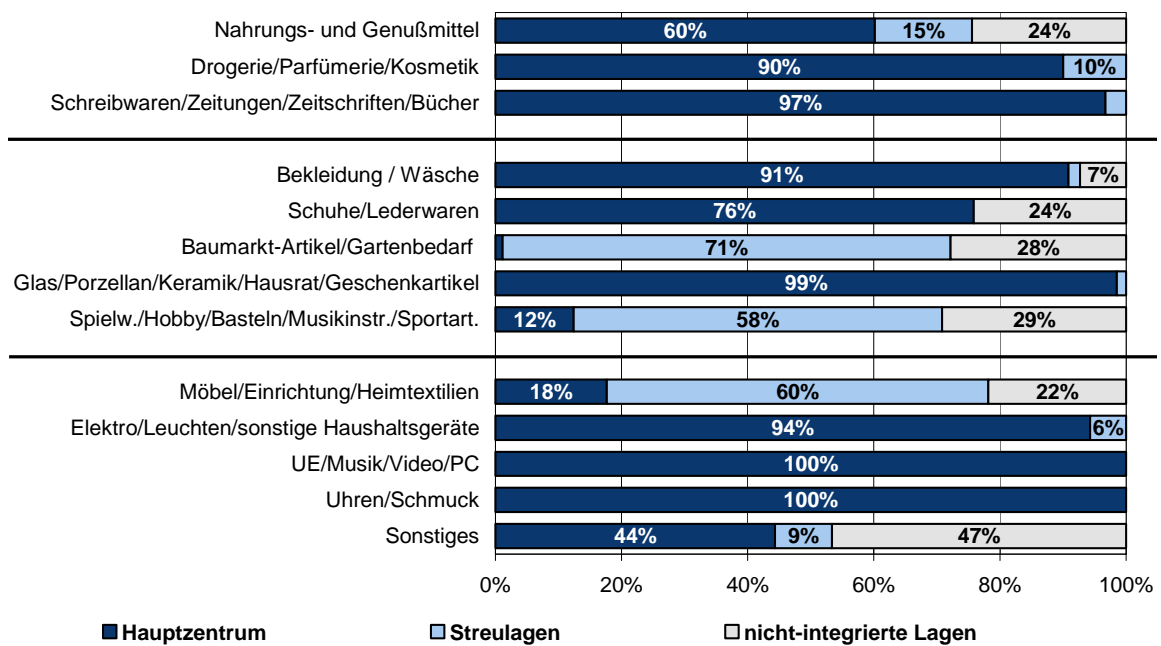
Abb. 16 : Nutzungskartierung Alverskirchen



Quelle: DGK, eigene Darstellung

Die Verteilung der einzelnen Flächen in den Sortimenten kann der nachfolgenden Grafik entnommen werden.

Abb. 17 : Räumliche Verteilung der Verkaufsflächen nach Standortlagen



Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen



4.5 Nahversorgung

Einen besonderen Stellenwert für die Bewertung der Einzelhandelsstrukturen, aber auch im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, nimmt die Grund- bzw. Nahversorgung ein.

Unter Nahversorgung oder wohnungsnaher Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden, die sich in räumlicher Nähe zum Wohnstandort des Bürgers befindet.

Zu den Gütern der kurzfristigen Bedarfsdeckung werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie / Parfümerie / Kosmetik gezählt.

Die quantitative, strukturelle und räumliche Ausstattung der Nahversorgung in der Gemeinde Everswinkel wird im Folgenden aufgezeigt:

Insgesamt stellt sich die quantitative Verkaufsflächenausstattung der Gemeinde Everswinkel mit 0,38 qm Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner zum Zeitpunkt der Erhebung als insgesamt befriedigende Ausstattung dar.

Neben einem größeren Vollsortimenter gibt es zwei Discountmärkte, von denen allerdings einer nur einen um ein Jahr verlängerte Restlaufzeit des Mietvertrages aufzeigt. Im Falle des zweiten Discounters liegen Erweiterungsplanungen vor, um den Markt auf marktgängige Formate anzupassen.

Darüber hinaus sind weitere Angebote bei kleineren Anbietern, Ladenhandwerkern sowie Fachgeschäften, etc. zu finden.

Die Nahversorgung der Bürger in der Gemeinde Everswinkel konzentriert sich in besonderer Weise auf den Ortskern sowie den Standort ALDI. Diese übernehmen somit Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet.

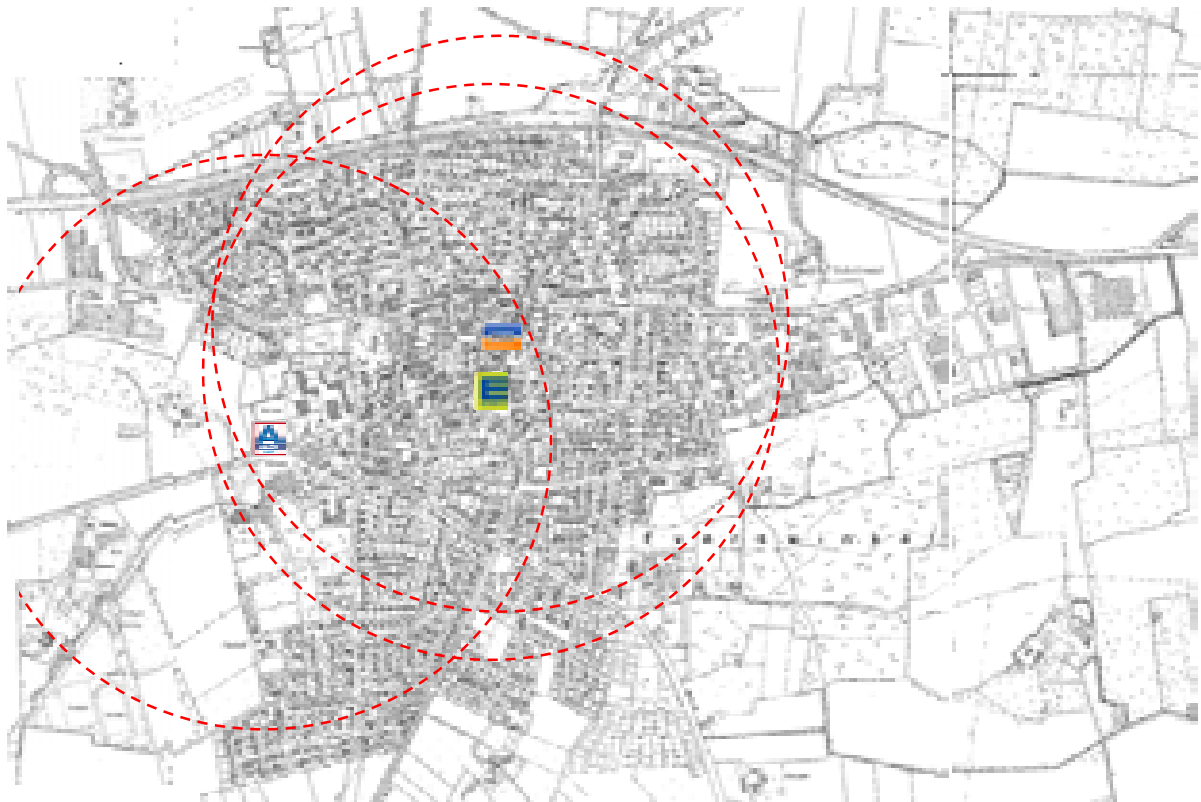
Neben o.g. rein quantitativer Bewertung ist auch eine qualitative Beurteilung der Nahversorgungssituation unabdingbar. In diesem Zusammenhang stehen insbesondere die Erreichbarkeit der Nahversorgungsbetriebe und damit eine verbrauchernahe Versorgung im Fokus.

Der nachfolgenden Abbildung kann die räumliche Verteilung der wesentlichen Angebotsstätten der Nahversorgung entnommen werden. Um die einzelnen Standorte ist jeweils ein 700-m-Radius⁸ gezogen worden.

⁸ Lt. Einzelhandelserlass NRW ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i.d.R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 – 1.000 m.

Definition

Derzeit befriedigende
Ausstattung

Abb. 18 : Nahversorgungssituation in Everswinkel

Quelle: DGK, eigene Darstellung

Für die Bewohner innerhalb der farblich dargestellten Gebiete ist grundsätzlich eine ausreichende Nahversorgung zu unterstellen. Dem gegenüber ergeben sich an den Randbereichen des Ortsteils Everswinkel gewisse Defizite in der wohnungsnahen Versorgung.

Die geringe Ausstattung in Alverskirchen ist durch die geringe Bevölkerungszahl und somit eine fehlende wirtschaftliche Tragfähigkeit bedingt.

Fehlende Tragfähigkeit
in Alverskirchen

4.6 Städtebauliches Standortprofil

Ein wesentlicher Bestandteil der Situationsanalyse ist die Erfassung und Bewertung der städtebaulichen Situation an zentralen Einkaufsorten bzw. räumlichen Versorgungsschwerpunkten, die vor allem zur parzellenscharfen Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche hinzugezogen werden.

Wesentliche Kriterien der städtebaulichen Analyse sind:

Kriterien

- Raum- und Bebauungsstruktur
- Nutzungsdichte und –mischung ortskernrelevanter Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Gemeinbedarf



- einzelhandelsspezifische Angebotsstrukturen wie Angebotsschwerpunkte, Magnetbetriebe, Branchenmix / Vielfalt, etc.

Der Bereich des Ortskerns ist durch relativ kompakte Bebauungs- und Nutzungsstrukturen gekennzeichnet.

kompakte Strukturen

Die größte Nutzungsdichte befindet sich rund um den Magnusplatz sowie der unmittelbar angrenzenden Straßen, wobei die größte Handeldichte insbesondere entlang der Vitusstraße sowie am Magnusplatz vorzufinden ist.

Die äußeren Grenzen dieses Versorgungsbereiches werden insbesondere durch die zunehmenden Friktionen bzw. das vollständige Fehlen zusammenhängender Nutzungsstrukturen sowie die Barrierewirkung der Verkehrsachsen Nordstraße, Hovestraße, Warendorfer Straße sowie Dr.-Pöllmannstraße bestimmt.

Die Bebauungsstruktur ist weitgehend durch Baukörper mit in der Regel ein- und zweigeschossiger Bauweise zumeist modernerer Bauart definiert.

Es handelt sich vorrangig um kleinteilige Bebauung sowie hiermit verbunden auch vergleichsweise kleinteiligen Betriebsgrößen.

Bestandteil des Ortskerns sind immerhin 39 Einzelhandelsbetriebe, die somit einen Anteil von rund zwei Drittel aller Betriebsstätten ausmachen. Insgesamt befinden sich in diesem Zentrum etwa. 5.600 qm Verkaufsfläche, was einem Anteil von 42 % an der Gesamtverkaufsfläche in der Gemeinde Everswinkel entspricht.

Angebotsstruktur

Die wichtigsten Magnetbetriebe innerhalb dieser Lage sind die größeren Betriebsstätten des Lebensmittelhandels, Drogerist sowie ein Textildiscounter.

Magnetbetriebe
Lebensmittelmärkte

Daneben finden sich überwiegend inhabergeführte, nicht filialisierte Betriebe im Ortskern wieder. Weitere Filialbetriebe über die Nahversorgung hinaus sind mit Ausnahme des Textildiscounters nicht vertreten.

Das Warenangebot ist weitgehend auf den Bereich Nahversorgung mit ergänzenden Angeboten in der mittelfristigen Bedarfsgruppe ausgerichtet.

Überwiegend
Nahversorgung

Im Ortszentrum finden sich verschiedene Parkplätze sowie oftmals auch straßenbegleitende Parkmöglichkeiten.

Parkraum

Allerdings ist die Anbindung der Parkplätze auf dem Magnusplatz an den Magnetbetrieb PLUS als nicht zufriedenstellend zu bezeichnen.

Die Aufenthaltsqualität innerhalb des Ortskerns mit seinen teilweise verkehrsberuhigten Bereichen ist insgesamt als gut zu bezeichnen, wobei allerdings insbesondere die Warendorfer Straße durch die Verkehrssituation deutlich in ihrer Aufenthaltsqualität beeinträchtigt wird.

Gute Aufenthaltsqualität



Abb. 19 : städtebauliches Profil Everswinkel

	
Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hauptgeschäftsbereich Magnusplatz, Vitusstraße ▪ Räumliche Ausdehnung ca. 250 Meter
Anzahl der Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rd. 9.400 Einwohner
Kaufkraftniveau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 103,1
Raumstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heterogene Gebäudestruktur mit überwiegend ein- und zweigeschossiger Bauweise
Nutzungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überwiegend kleinteilige Nutzungen ▪ Nutzungsverdichtung mit überwiegender Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überwiegend kurz- und mittelfristige Angebotsstrukturen ▪ Frequenzbringer EDEKA, PLUS, KIK, SCHLECKER
Fachmarktstandorte (u.a.)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freckenhorster Straße (RAIFFEISEN, ...)
Verkehrliche Einbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überwiegend MIV-orientiert ▪ Anbindung über Landesstraße
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überwiegend moderne Bebauungsstrukturen
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundzentrale Versorgungsfunktion

Quelle: eigene Darstellung und eigenes Foto



4.7 Versorgungsstandorte für den täglichen Bedarf

Als Versorgungsstandorte für den täglichen Bedarf sind die Standorte zu bezeichnen, die aufgrund ihrer Größe oder in Agglomeration mehrerer Anbieter die Versorgung mit Lebensmitteln und / oder Drogerieartikeln tragen.

Außerhalb des Ortskerns hat sich lediglich in westlicher Siedlungsrandlage ein Standort mit einem Discountmarkt (ALDI) etabliert, für den Erweiterungsplanungen vorliegen.

Darüber hinaus finden sich weitere Angebote überwiegend des Ladenhandwerks in den Streulagen sowie ein Getränkemarkt im Gewerbegebiet nördlich der Landesstraße.

Innerhalb des Ortskerns sind im Nahversorgungskonzept der Gemeinde mehrere Potenzialstandorte ausgewiesen worden, die jedoch in den letzten Jahren aufgrund zu geringer Grundstücksgrößen oder aufgrund von Erschließungsproblemen nicht entwickelt werden konnten.

Im konzeptionellen Teil wird hierzu noch ausführlich Bezug genommen.

Im Ortsteil Alverskirchen haben sich im Ortskernbereich verschiedene Nutzungen wie Handel und Gastronomie etabliert. Dieser Bereich weist jedoch keine größere Angebotsdichte sowie eine entsprechende Durchmischung mit sonstigen Funktionen wie Dienstleistung und Gemeinbedarf auf, so dass man nicht von einem Zentrum im eigentlichen Sinne sprechen kann.

Ortsteil Alverskirchen

Auch ist angesichts der Bevölkerungszahlen im Ortsteil davon auszugehen, dass auch zukünftig zumindest keine großflächigen Ansiedlungen erfolgen werden.

4.8 Sonstige Standorte

Bei dieser Standortkategorie handelt es sich um Standorte, die weder den Versorgungsschwerpunkten noch den Versorgungsstandorten für den täglichen Bedarf zugeordnet werden können.

Hier ist insbesondere der Fachmarktstandort an der Freckenhorster Straße zu benennen, an dem sich u. a. ein Gartenfachmarkt (RAIFFEISEN) sowie ein Zweiradmarkt etabliert haben.

Gewerbegebiet Humfeld



Abb. 20 : Fotos Fachmärkte Freckenhorster Straße



Quelle: eigene Fotos

4.9 Kaufkraftpotenzial

Zur Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziales im Gemeindegebiet werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2009 pro Kopf insgesamt 5.451 € einzelhandelsrelevant⁹.

Die BBE Marktforschung weist für das Jahr 2009 in der Gemeinde Everswinkel eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 103,1 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen um somit 3,1 %-Punkte über dem Bundesdurchschnitt. Hieraus ergibt sich für die Gemeinde Everswinkel eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf in Höhe von 5.623 € im Jahr. Gewichtet mit der Einwohnerzahl lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von insgesamt rd. 52,9 Mio. € für das Jahr 2009 ermitteln.

Kaufkraftniveau 103,1 %

⁹ Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt (ohne die Ausgabenanteile, die von den gesetzlichen und privaten Krankenkassen für Arzneimittel und Sanitätsartikel erstattet werden). Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.



Abb. 21 : Kaufkraftpotenzial in Everswinkel

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau:	103,1	Ausgaben je Warengruppe pro Kopf der Bevölkerung		Einzelhandels-Kaufkraftpotenziale je Warengruppe
Einwohner:	9.411	im Bundesdurchschnitt	im Gebiet	im Gebiet
Warengruppe		in € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.
Nahrungs- und Genußmittel		2.018	2.076	19.535
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken/Optik/Sanitätsart.		780	796	7.491
Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher		193	202	1.901
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		2.991	3.074	28.927
Bekleidung/Wäsche		459	480	4.521
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren		109	114	1.076
Baumarkt-Artikel und Gartenbedarf/Blumen		603	613	5.765
Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Geschenkartikel		170	176	1.655
Spielw./Hobby/Basteln/Musikinstr./Sportart./Fahrräder/Camping		192	201	1.892
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		1.534	1.584	14.908
Möbel/Einrichtung/Heimtextilien (inkl. Bad-/Garten-/priv. Büromöbel)		337	352	3.317
Elektro/Leuchten/sonstige hochwertige Haushaltsgeräte		134	140	1.315
Unterhaltungselekt./Musik/Video/PC/Drucker/Kommunikation		363	376	3.537
Uhren/Schmuck		51	54	510
Sonstiges		41	43	406
Überwiegend langfristiger Bedarf		926	965	9.086
Gesamt		5.451	5.623	52.922

Quelle: BBE RETAIL EXPERTS 2009

4.10 Kaufkraftbindungsquoten

Auf Basis der Betriebsstättenerhebungen sowie der Kaufkraftdaten wurde eine Analyse der Kaufkraftbindungsquoten durchgeführt.

Als wesentliche Ansatzpunkte zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels kann der getätigte Umsatz der örtlichen Betriebe, der sich aus der Kaufkraftbindung vor Ort sowie den Zuflüssen von außerhalb des Gemeindegebietes zusammensetzt, sowie die Umsatz-Kaufkraft-Relationen (Relation zwischen örtlichem einzelhandelsrelevantem Umsatz zu lokalem einzelhandelsrelevantem Nachfragepotenzial) herangezogen werden.

Liegt der Wert unter 100 %, so sind die Abflüsse stärker als die Zuflüsse; bei einem Wert über 100 % erwirtschaftet der Einzelhandel mehr als Kaufkraft vor Ort vorhanden ist.

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze wurden bundesdurchschnittliche Flächenproduktivitäten, d.h. sortimentspezifische Umsätze je qm Verkaufsfläche differenziert für einzelne Vertriebsformen angesetzt, die unter Berücksichtigung der standortbezogenen und betrieblichen Qualitäten der Einzelhandelsbetriebe angepasst werden. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die einzelnen Warengruppen die branchenspezifischen Umsätze.

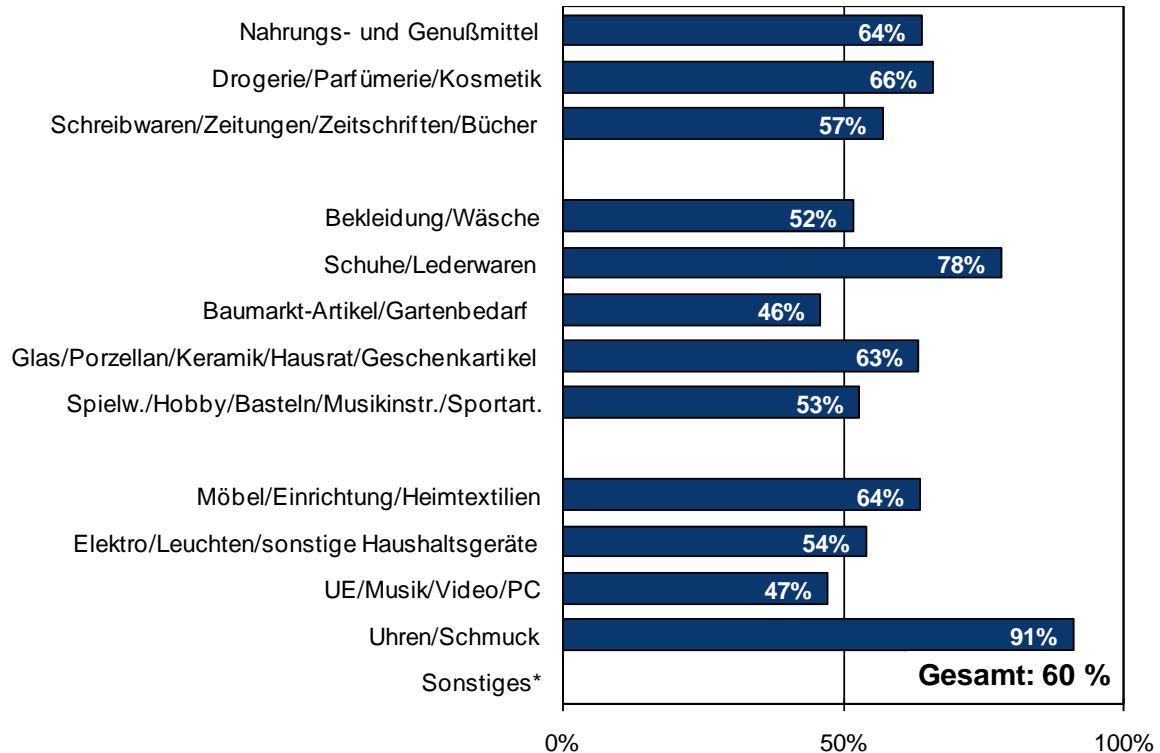
Umsatz-Kaufkraft-
Relation



In der Gemeinde Everswinkel wird zum Erhebungszeitpunkt ein einzelhandelsrelevanter Umsatz von rd. 32,3 Mio. € realisiert.

Einzelhandelsumsatz
32,3 Mio. €

Abb. 22 : Grafik Bindungsquoten



Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

In einer vertiefenden Betrachtung sind die prozentualen Bindungswerte für Waren des kurzfristigen Bedarfes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie / Parfümerie / Kosmetik) sowie Schuhen, Lederwaren sowie Uhren, Schmuck - wenngleich auch bei sehr geringen Verbrauchsausgaben in den letztgenannten Sortimenten - am höchsten. Auch bei der Warengruppe Einrichtungsbedarf sind noch nennenswerte Bindungsquoten festzustellen.

Angesichts dieser Ergebnisse ist die Versorgungssituation wie folgt zu bewerten:

- Die Versorgung der Bevölkerung mit Nahversorgungsangeboten ist derzeit als zufriedenstellend anzusehen, wobei allerdings nach einer möglichen Betriebsaufgabe des PLUS Marktes die Situation neu zu bewerten wäre.
- Größere Versorgungsdefizite sind in nahezu allen Sortimenten festzustellen. Allerdings muss hierzu auch angemerkt werden, dass sich innerhalb einiger Branchen eine wirtschaftliche Tragfähigkeit erst ab einer bestimmten Verkaufsflächengröße und somit auch einer entsprechenden Größe des wirtschaftlichen Einzugsgebietes erreichen lässt.

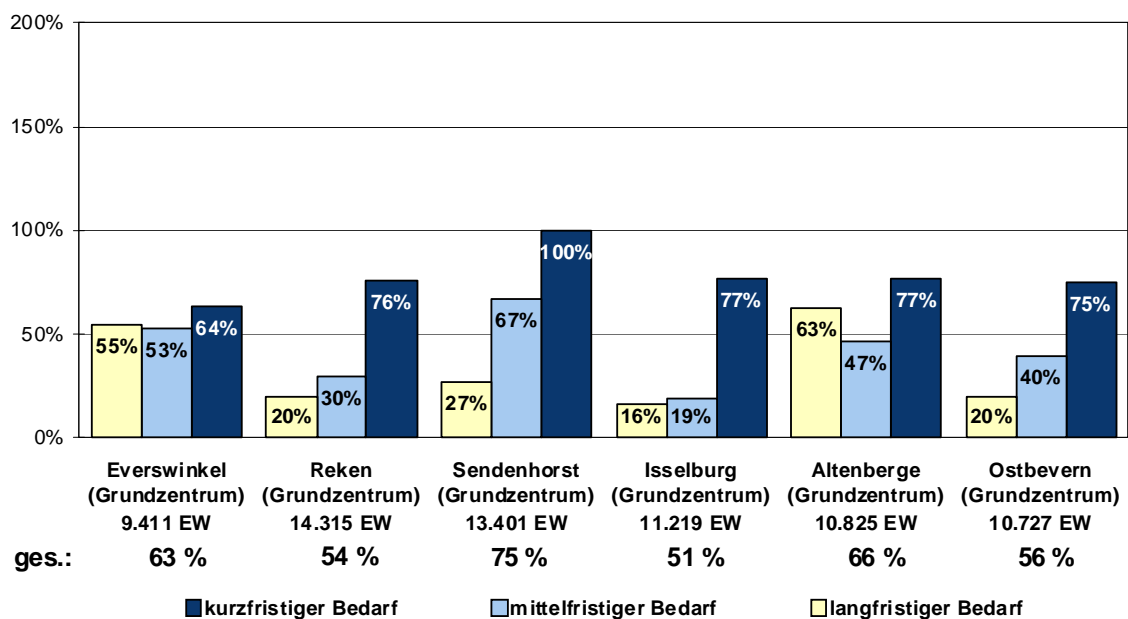
Versorgungssituation



- Auch wenn sich aufgrund der fehlenden wirtschaftlichen Tragfähigkeiten nicht in allen Sortimenten die Versorgungssituation verbessern lässt, so muss es doch Ziel sein, insgesamt die wohnungsnaher Versorgung der örtlichen Bevölkerung zu verbessern.

Der interkommunale Vergleich mit anderen Grundzentren macht deutlich, dass sich die derzeitige Bindungsfähigkeit der Gemeinde im mittleren Bereich vergleichbarer Standorte bewegt und somit sicherlich auch noch einige Entwicklungspotenziale bestehen.

Abb. 23 : Bindungsquoten im Kommunalvergleich



Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

4.11 Entwicklungspotenziale

Die nachfolgenden Ausführungen sollen aufzeigen, in welchen Warengruppen oder Betriebstypen noch Ansiedlungspotenziale bzw. -chancen bestehen. Ziel ist dabei insbesondere die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Zentrums sowie die Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung.

Stärkung der
Wettbewerbsituation

Die Analyse der Umsatz-Kaufkraft-Relationen hat zuvor aufgezeigt, dass in nahezu allen Warengruppen deutliche Abflüsse hingenommen werden müssen.

Das ist zunächst bei einem Grundzentrum wie Everswinkel und somit fehlender wirtschaftlicher Tragfähigkeiten bestimmter Angebotsformen der Regelfall.



Allerdings sind trotz der sicherlich schwierigen Rahmenbedingungen Ansiedlungsspielräume insbesondere im Bereich des kurzfristigen Bedarfes gegeben.

Als entwicklungsfähig sind insbesondere Güter des kurzfristigen Bedarfs sowie diskontierende Angebotsformen zu benennen, die es in vergleichbaren Formaten auch an den Wettbewerbsstandorten gibt und bei einer Nähe zum Verbraucher bei einer Ansiedlung in Everswinkel wettbewerbsfähig sind.

Maßstabsgröße für zusätzliche Ansiedlungsspielräume ist hierbei weniger die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage einzelner Sortimente (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) und somit rechnerische Flächenpotenziale als vielmehr die Frage wirtschaftlich tragfähiger Formate.

Das mittel- bis langfristig zu erwartende zusätzliche Betreiber- und Flächenangebot wird somit aus den ökonomischen Bedingungen abgeleitet. Die sinnvolle räumlich-funktionale Verteilung dieser Angebotsformen hängt zum einen von der Zielsetzung der Gemeinde ab. Zum anderen wird dies jedoch auch von der generellen Verfügbarkeit etwaiger Potenzialflächen bestimmt.

Auf mögliche Entwicklungsflächen wird im konzeptionellen Teil eingegangen.

Wirtschaftliche
Tragfähigkeit

4.12 Fazit: Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandortes Everswinkel

Der Einzelhandelsstandort Everswinkel weist in der Struktur seines Angebotes spezifische Stärken und Unverwechselbarkeiten auf. Als Stärken können folgende Punkte benannt werden:

- eine zumindest zufriedenstellende Angebotssituation, zumeist geprägt durch kleinflächige inhabergeführte Fachgeschäfte
- die gute Einbindung wesentlicher Magnetbetriebe, insbesondere auch der großflächigen, frequenzfördernden Nahversorgungsbetriebe EDEKA und PLUS, in die Hauptgeschäftslage
- eine kompakte Nutzungsstruktur im Ortskern, gekennzeichnet u.a. durch zahlreiche öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen sowie gastronomische Angebote
- eine zumeist gute Verweilqualität aufgrund einer überwiegend attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raumes
- eine zufriedenstellende Parkraumsituation

Stärken

Diese Stärken gilt es, zukünftig weiter auszubauen und zu entwickeln.



Neben den obigen Stärken gibt es aber auch deutliche Schwächen. Es sind dies:

- eine in der Summe schwache Kaufkraftbindung in nahezu allen Sortimenten
- der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz wird z.T. durch Wohnnutzung unterbrochen; dies führt zu einer insgesamt geringeren Nutzungsdichte bei einer räumlich höheren Ausdehnung
- teilweise nicht zeitgerechter Marktauftritt einiger Betriebsstätten
- nur geringe Flächenpotenziale im Ortskern
- deutliche räumliche Versorgungslücken in Alverskirchen

Schwächen

Ziel des Konzeptes muss es sein, die Rahmenbedingungen für eine angepasste Weiterentwicklung des Einzelhandels in Everswinkel zu formulieren, um somit allen Beteiligten wie Kaufmannschaft, Rat, Verwaltung und Investoren nachvollziehbare und verlässliche Entscheidungsgrundlagen an die Hand zu geben.



5 Standort- und Sortimentskonzept

Die konzeptionellen Empfehlungen basieren auf den Untersuchungen und Analysen der beauftragten Gutachter und wurden u. a. gemeinsam mit den Mitgliedern des Projekt begleitenden Arbeitskreises erörtert und weiterentwickelt.

Abstimmung mit Arbeitskreis

5.1 Planerische Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Die Entwicklung von Einzelhandelsstrukturen ist in Deutschland nicht allein den Marktkräften unterworfen. Vielmehr besteht ein öffentliches Interesse an der Durchsetzung städtebaulicher Ziele, die sich allein durch das freie Spiel von Angebot und Nachfrage vermutlich nicht durchsetzen ließen.

Der Erhalt sowie die Förderung von Zentren sowie sonstigen gewachsenen Strukturen sind von öffentlichem und privatem Interesse, was nicht nur durch die Städtebauförderung der öffentlichen Hand, sondern auch durch zahlreiche privatwirtschaftlich gestützte Initiativen dokumentiert wird.

Förderung von Zentren

Eingriffe in den Markt werden grundsätzlich legitimiert mit dem Ziel der Sicherung und Entwicklung funktionsfähiger Zentren und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Städtebauliche Begründung für Steuerung

5.1.1 Zentrenkonzept

Die Situationsanalyse bildet die Grundlage für das zukünftige Zentrenkonzept der Gemeinde Everswinkel. Dabei werden die Versorgungsschwerpunkte in Everswinkel in ein hierarchisches Zentrenmodell integriert, das im Sinne einer „Arbeitsteilung“ und Vermeidung städtebaulich nicht gewünschten Wettbewerbs den verschiedenen Einzelhandelsstandorten im Everswinkeler Gemeindegebiet räumlich-funktionale Versorgungsfunktionen zuweist.

Räumlich-funktionale Arbeitsteilung

Als Grundkonzept dient eine Zentrenhierarchie, bestehend aus dem Hauptzentrum im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches, möglichen zukünftigen Nahversorgungsstandorten sowie Sonder- oder Fachmarktstandorten als wesentliche Versorgungsstandorte.

Maßgebliches Kriterium für die Einstufung eines Einzelhandelsstandortes im Rahmen einer Zentrenhierarchie ist die vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte bzw. -mischung. Hierbei sind u. a. die Anzahl und Dichte der Einzelhandelsbetriebe, die Sortimentsschwerpunkte, die Verkaufsfläche und die städtebauliche Integration in die Beurteilung einzubeziehen.

Kriterien zur Festlegung des Zentralen Versorgungsbereiches



Ein weiterer wesentlicher Aspekt zur Einstufung sind zudem die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Everswinkel. Dazu zählt beispielsweise insbesondere die Berücksichtigung von Entwicklungsperspektiven des Zentralen Versorgungsbereiches.

Entwicklungsperspektiven

Ausgehend von diesen Bewertungskriterien lassen sich die Einzelhandelsstandorte mit wesentlicher Versorgungsfunktion folgendermaßen idealtypisch definieren:

Der bedeutendste Typ der Einzelhandelsstandorte in der Gemeinde Everswinkel ist der Ortskern, in dem sich verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe konzentrieren.

Hauptzentrum¹⁰

Angebotsschwerpunkt ist die Nahversorgung, ergänzt um weitere mittel- und langfristige Warengruppen.

Bezogen auf die städtebauliche Integration befindet sich das Zentrum innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches, umgeben von angrenzender Mantelbevölkerung.

Nahversorgungsstandorte zeichnen sich durch größere Lebensmittelbetriebe im Voll- und / oder Discountsortiment, ergänzt in der Regel um kleinteilige Ladenhandwerker und / oder Dienstleistungen (häufig in der Vorkassenzone), aus.

Nahversorgungsstandorte¹¹

Strukturell sind sie aufgrund fehlender Angebotsdichte und –vielfalt nicht als Zentrale Versorgungsbereiche, sondern als solitäre Versorgungsstandorte einzuordnen.

Ihnen obliegt die Nahversorgungsfunktion insbesondere für Wohngebiete innerhalb eines (möglichst barrierefrei angebundenen) fußläufigen Einzugsbereiches.

Auch wenn derzeit keine großflächigen Standorte in dieser Kategorie vorliegen, so ist die mögliche zukünftige Entwicklung solcher Standorte zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung zumindest konzeptionell vorzusehen.

Konzeptionelle Einbeziehung

Neben den räumlichen Schwerpunkten der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden im Sinne des Leitbildes einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ der Standorte und Sortimente untereinander auch Standorte für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel benannt: die Sonder- und Fachmarktstandorte.

Sonder- und Fachmarktstandorte

¹⁰ Hauptzentren = Zentrale Versorgungsbereiche: zu schützende und zu entwickelnde Bereiche u.a. im Sinne § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB und § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 24a LEPro

¹¹ zu schützende und zu entwickelnde Standorte im Sinne § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 24a LEPro



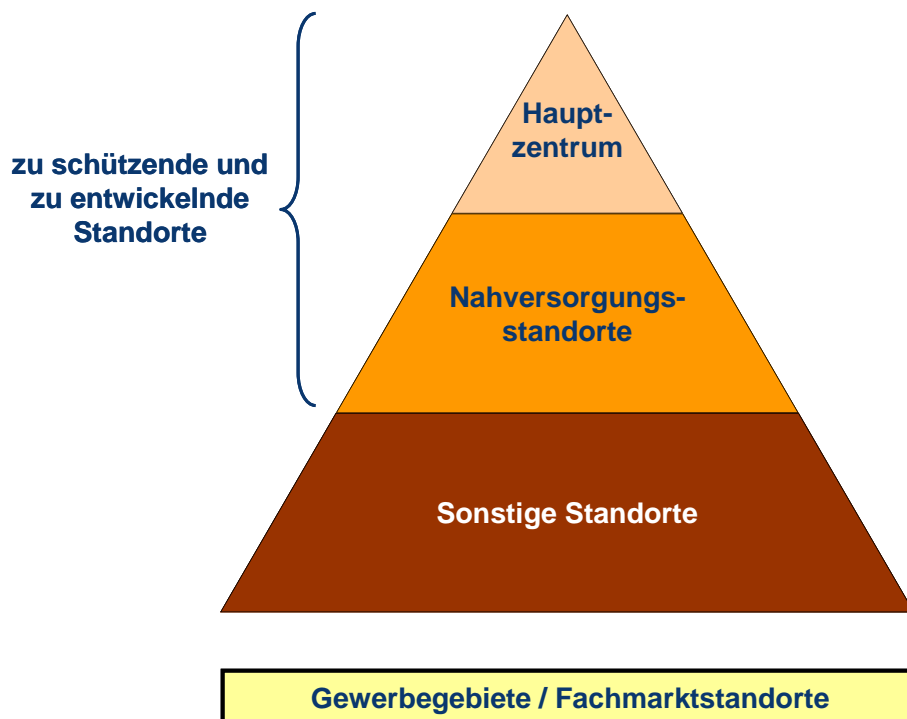
Als Agglomeration einzelner Fachmärkte oder Fachgeschäfte lassen sie sich durch ihren nicht-zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt bei fehlender Dichte und Mischung mit anderen ortskernrelevanten Nutzungen charakterisieren.

Prägend darüber hinaus ist ihre städtebaulich nicht integrierte Lage, oftmals in Industrie- und Gewerbegebieten bzw. Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen.

Ausgehend von dieser Typisierung und Definition der einzelnen Kriterien ergibt sich unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielvorstellungen für die Gemeinde Everswinkel nachfolgende Zentrenhierarchie:

Zentrenhierarchie

Abb. 24 : Zentrenhierarchie



Quelle: eigene Darstellung

5.1.2 Zentraler Versorgungsbereich

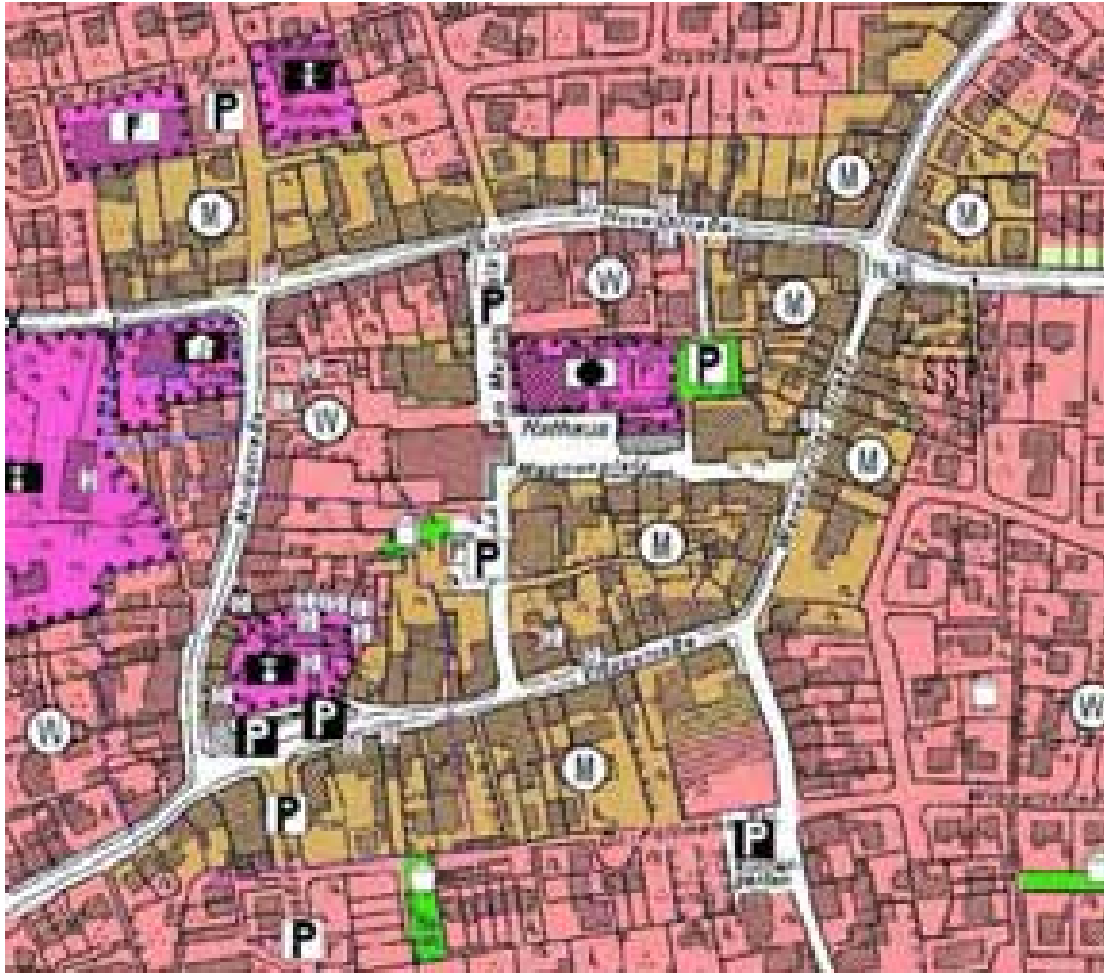
Der Zentrale Versorgungsbereich stellt den zukünftig zu schützenden und zu entwickelnden Bereich insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Zentrengefüge dar.¹²

Dabei können sich Zentrale Versorgungsbereiche insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ergeben. Sie können aber auch aus sonstigen

¹² Vgl. gesetzliche Grundlagen ebenda

raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen abgeleitet werden, nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen Verhältnissen.¹³

Abb. 25 : Darstellung im FNP



Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Everswinkel

Die Festlegung der Zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung erfolgt auf der Grundlage der städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Everswinkel, den Ergebnissen der Situationsanalyse sowie der Zentrenkonzeption, in welcher der zu entwickelnde Zentrale Versorgungsbereich als Hauptzentrum planerisch festgelegt wird.

Festlegung durch die
Gemeinde

Darüber hinaus sind die landesplanerischen Zielvorgaben zu beachten. Danach zeichnet sich ein Zentraler Versorgungsbereich aus durch:

Vorgaben LEPro

- ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bil-

¹³ Begründung des Regierungsentwurfs zum Europarechtsanpassungsgesetz, BT-Drs. 15/2250



derung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und

- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines Siedlungsbereichs und
- eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Als weitere relevante Kriterien für die Festlegung bzw. Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches lassen sich anführen:

Weitere Kriterien

- Barrieren und Zäsuren, z.B. Verkehrsstraßen und Bahngleise
- Funktionale oder in sich geschlossene, kompakte städtebauliche Einheiten
- Vorhandensein von Magnet- bzw. strukturprägenden Betrieben

Die wesentlichen Kriterien zur Festlegung eines ZVB können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Abb. 26 : Kriterien zur Festlegung eines ZVB

Kriterien für die Abgrenzung	Hauptzentrum OT Everswinkel
Versorgungsfunktion	gesamtes Stadtgebiet
Einzugsbereich	gesamtes Stadtgebiet
Dichte von Einzelhandelsbetrieben	Angebote für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf
Dichte von Dienstleistern	ergänzendes Angebot an Dienstleistern und Gastronomie
Wohnfunktion	baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen
Anbindung an den ÖPNV	Haltestellen des ÖPNV-Netz
Lage innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches lt. Regionalplan	Haupteinkaufslage innerhalb von Wohngebieten

Quelle: eigene Darstellung¹⁴

Entsprechend der Siedlungs- und Versorgungsstruktur der Gemeinde Everswinkel wird als Zentraler Versorgungsbereich der Versorgungsschwerpunkt Ortskern eingestuft.

ZVB Everswinkel

Nähere Ausführungen zur parzellenscharfen Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche sowie zu allen weiteren relevanten Standorten als

¹⁴ Anmerkung: die grau hinterlegten Kriterien ergeben sich aus den rechtlichen Vorgaben des § 24 a LEPro



Bestandteile der Zentrenhierarchie werden in separaten Kapiteln erläutert.

5.1.3 Sortimentsliste

Neben dem Zentrenkonzept sowie der Festlegung des Zentralen Versorgungsbereiches stellt die Everswinkeler Sortimentsliste ein weiteres unverzichtbares Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden (z.B. „Kölner Liste“).

Eine allgemeingültige Aufstellung oder Übernahme einer derartigen Liste ist nicht zulässig. Hierzu gab es in der Vergangenheit eine Vielzahl von Urteilen seitens der Verwaltungsgerichte.

Beispielsweise urteilte das Oberverwaltungsgericht Münster im Jahr 2004, dass eine allgemeine Liste rechtswidrig sei und zu Abwägungsfehlern führe.¹⁵

In dem Urteil wird u.a. ausgeführt, dass es keine Legaldefinition für die Einordnung eines nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimentes gibt. Sollen vielmehr zum Schutz Zentraler Versorgungsbereiche bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden, muss die Liste nach Ansicht des Oberverwaltungsgerichts Münster den örtlichen Gegebenheiten entsprechen und im gesamtstädtischen Kontext entstehen.

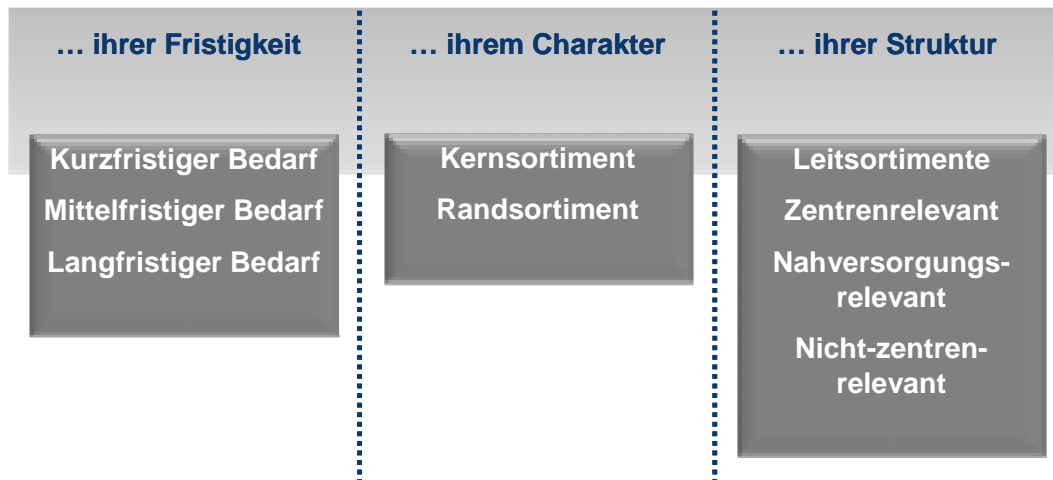
Grundsätzlich lassen sich Sortimente hinsichtlich ihrer Fristigkeit, ihrem Charakter sowie ihrer Relevanz differenzieren.

Notwendigkeit einer
örtlichen Liste

15 OVG Münster (22.04.2004); Az: 7a D 142/02.NE



Abb. 27 : Differenzierung der Sortimente nach ...



Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich empfiehlt sich bei der Erarbeitung einer örtlichen Sortimentsliste folgende Vorgehensweise¹⁶:

Vorgehensweise örtliche
Sortimentsliste

- Zunächst sind die Sortimente in den Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten zu ermitteln, die durch Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen (Kriterium: Bestand).
- Diese Sortimente sind dann im Weiteren zu übertragen in die örtliche Sortimentsliste, auch wenn diese darüber hinaus an städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten werden.
- Darüber hinaus können auch weitere zentrenrelevante Sortimente in die Liste mit aufgenommen werden, die sich heute gar nicht oder nur in einem geringen Umfang in den schützenswerten Standorten wiederfinden (Kriterium: Entwicklungsperspektive).
- So sind z.B. „zentrenbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zur Attraktivitätssteigerung im Zentrum zu realisieren.

Im Ergebnis kann eine örtliche Sortimentsliste durchaus mit einer allgemeinen Auflistung übereinstimmen, es kann allerdings auch zu Abweichungen kommen.

Entscheidend ist letztendlich in der Abwägung, dass die Liste mit den örtlichen Verhältnissen abgestimmt ist.

Herleitung aufgrund
örtlicher Verhältnisse

Zur grundsätzlichen Einordnung von Sortimentstypen im Rahmen einer örtlichen Sortimentsliste erfolgt zunächst eine Definition der zentren- und

¹⁶ U. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007



nahversorgungsrelevanten sowie der nicht-zentrenrelevanten Sortimente:

Die zentrenrelevanten Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot eines Zentralen Versorgungsbereiches prägend und somit für eine starke und intakte Zentrenbildung bedeutsam sind:

- Sie ziehen viele Kunden an.
- Sie besitzen eine hohe Flächenintensität.
- Sie erzielen eine große Verbundwirkung mit anderen Sortimenten oder Dienstleistungen.
- Sie verfügen über eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind).

Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen vorrangig einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Zugleich sind sie insbesondere in kleineren Standortkategorien nicht nur Träger der Nahversorgung, sondern wesentliche Frequenzbringer für die weiteren Nutzungen auch in Zentralen Versorgungsbereichen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem typischerweise Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränken sowie Drogerieartikeln.

Für nahversorgungsrelevante Sortimente treffen auch die Merkmale zentrenrelevanter Sortimente zu. Da allerdings eine Ansiedlung oder Erweiterung von Nahversorgern im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung wünschenswert sein kann, sind nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im Grundsatz möglich.

Dem gegenüber sind nicht-zentrenrelevante Sortimente dahingehend zu definieren, als dass sie nur in einem geringen Umfang im Ortskern vertreten sind und aufgrund der Frequenzwirkung für das ortskerntypische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z.B. hoher Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) nur selten in die tendenziell eher kleinteiligen und historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen Zentraler Versorgungsbereiche integriert werden.

Die Zuordnung der Sortimente hinsichtlich ihrer Struktur bzw. ihrer Relevanz kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

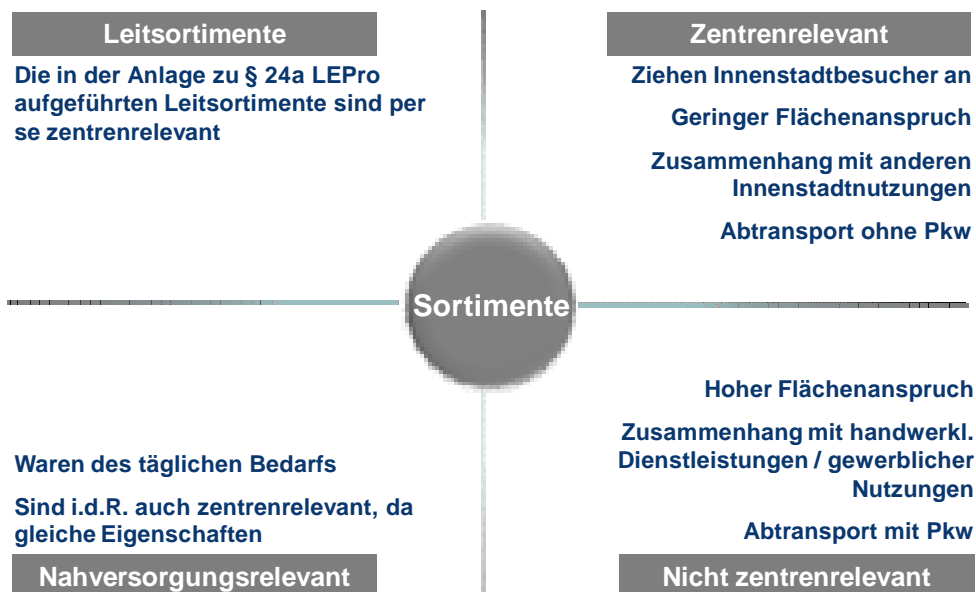
Merkmale zentren-
relevanter Sortimente

Nahversorgungs-
relevante Sortimente

Nicht zentrenrelevante
Sortimente



Abb. 28 : Sortimente hinsichtlich ihrer Relevanz



Quelle: eigene Darstellung

FAZIT

- Grundlage der räumlichen Steuerung ist ein hierarchisch abgestuftes Zentrenmodell mit dem Zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum) an der Spitze
- Die funktionale Steuerung erfolgt auf Basis der örtlichen Sortimentsliste

5.2 Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Everswinkel

5.2.1 Zielvorgaben und Grundsätze

Aufbauend auf den planerischen Grundlagen sowie den Ergebnissen der Situationsanalyse wird der Gemeinde Everswinkel empfohlen, sich hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels an folgenden übergeordneten Zielvorstellungen zu orientieren:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums / Zentraler Versorgungsbereich
- standortverträgliche Entwicklung des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels an Sonder- / Fachmarktstandorten

Ziele



- Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Gemeindegebiet, sowohl in den nahversorgungs- und zentren-, als auch in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Unter Berücksichtigung der obigen Zielvorstellungen empfiehlt die BBE Handelsberatung Münster für die künftige Entwicklung der Versorgungsstrukturen folgende Grundsätze:

- Facheinzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen im Zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden.
- Die bestehenden Entwicklungspotenziale für nahversorgungsrelevante Sortimente sollen mit Priorität dazu genutzt werden, Nahversorgungsstandorte im Zentralen Versorgungsbereich – soweit die standortseitigen Rahmenbedingungen dies erlauben – zu stärken oder weiterzuentwickeln.
- Erweiterungen oder Neuansiedlungen sollen lediglich in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des Siedlungsraumes erfolgen, wo nachweisbar Versorgungsdefizite festzustellen sind sowie deren Unschädlichkeit für das Zentrum dargelegt werden kann.

Möglichkeiten der Stärkung können sein: die Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an die aktuellen Marktanforderungen bzw. die Verlagerung vorhandener Betriebsstätten in den Zentralen Versorgungsbereich oder in städtebaulich integrierte Standortlagen innerhalb des Siedlungsraumes.

- Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll an Sonder- / Fachmarktstandorten realisiert werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich überall im gesamten Gemeindegebiet zulässig. Um dennoch die Zielsetzungen im Sinne des Leitbildes einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ zu erreichen, ist vorgesehen, auch hier eine entsprechende Lenkungswirkung zu erzielen. Als Zielstandorte bieten sich vor allem die bestehenden Gewerbegebiete an.

- Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit einer Produktionsstätte können in Industrie- und Gewerbegebieten angesiedelt werden.

Um produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte am Produktionsstandort in Industrie- oder Gewerbegebieten zu verkaufen, sollen derartige Betriebe auch mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten in nicht integrierten Lagen zulässig sein.

- Im Einzelfall sind Tankstellen und Kioske in Industrie- und Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig.

Grundsätze

„Handwerkerprivileg“

Ausnahme Convenience Shops



Um auch Kiosken und Tankstellen Entwicklungsperspektiven zu ermöglichen und damit beispielsweise auch die Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen zu sichern, sind sie ausnahmsweise in Industrie- und Gewerbegebieten zulässig.

Die Umsetzung des empfohlenen Einzelhandelskonzeptes erfordert einen maßvollen Einsatz planungsrechtlicher Steuerungsinstrumente, denn nur so wird es gelingen, die aus unternehmerischer Sicht am Standort Everswinkel zusätzlich wettbewerbsfähigen Einzelhandelsnutzungen auf diejenigen Standorte zu lenken, die sich aus städtebaulicher Sicht bestmöglich in das Siedlungsgefüge einordnen.

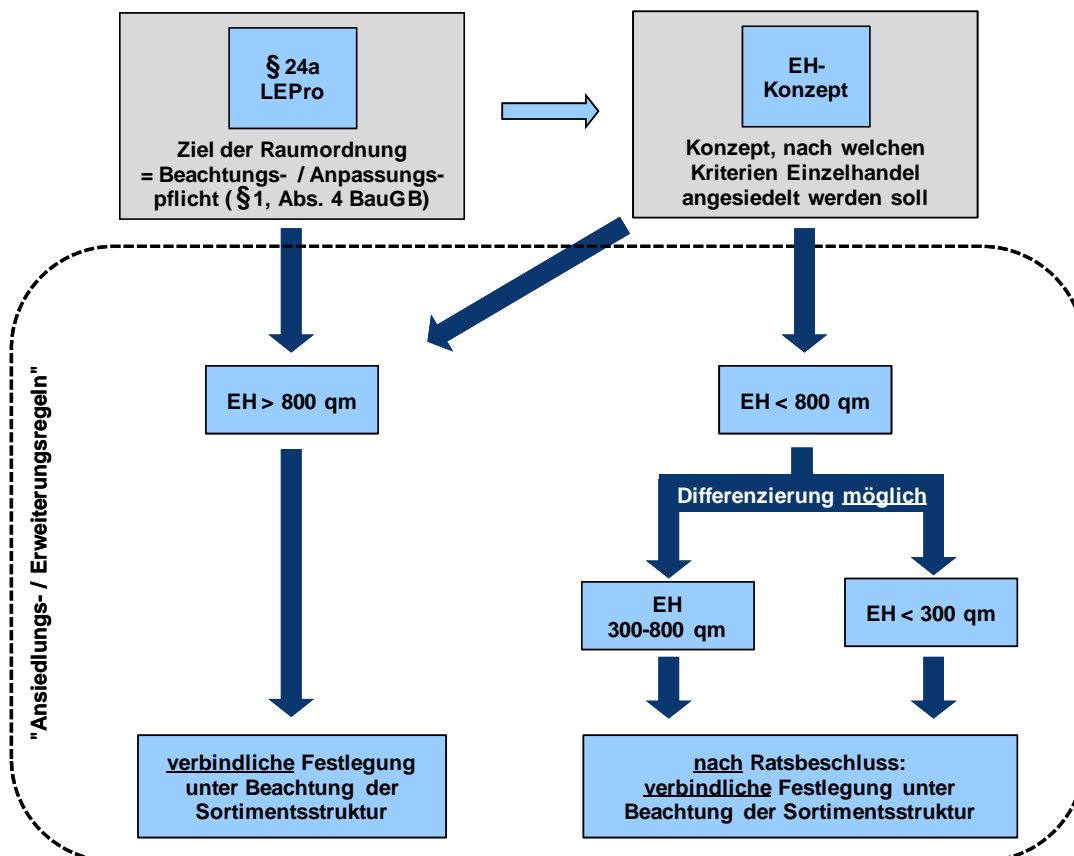
Maßvoller Einsatz planerischer Instrumente

Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden grundlegende Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen.

Die Grundstruktur der Steuerungsregeln können auch der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Steuerungsregeln

Abb. 29 : Grundstrukturen der Einzelhandelssteuerung



Quelle: eigene Darstellung



5.2.2 Nahversorgungs- und zentrenrelevante Kernsortimente

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten in zentrenrelevanten Kernsortimenten ist es, diese im Zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren.

Konzentration
auf den ZVB

Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können ausnahmsweise aber auch an Standorten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt und erweitert werden, sofern sie sich in städtebaulich integrierter Lage in der Nähe zu Wohngebieten befinden sowie keine schädlichen Auswirkungen auf das Hauptzentrum haben.

Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels zu erreichen, wird der Gemeinde Everswinkel vom Grundsatz empfohlen, Ausschlussregelungen für Standortbereiche außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Nahversorgungsstandorte zu treffen.

Ausschlussregelungen
außerhalb städtebaulich
gewünschter Standorte

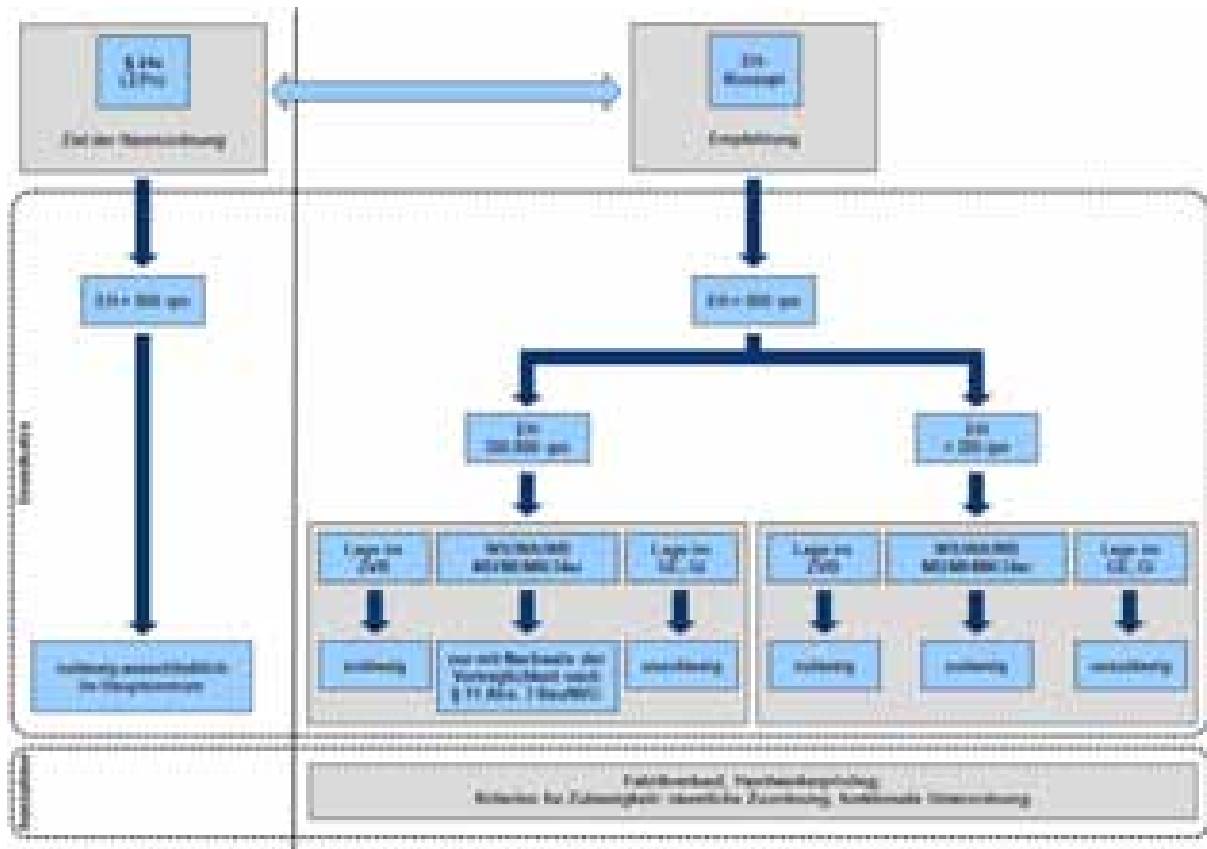
- Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb dieser Entwicklungsbereiche zugelassen werden, sofern von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen. Städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, sofern diese Betriebe keine Zentren prägenden Versorgungsfunktionen übernehmen. Zentren prägende Versorgungsfunktionen sind in der Regel ab 300 qm Verkaufsfläche zu erwarten.
- Städtebaulich integrierte Ansiedlungen von nahversorgungsrelevanten Betrieben sollen lediglich dort erfolgen, wo nachweisbar Versorgungsdefizite anzutreffen sind.

Ausnahmeregelung bei
städtebaulicher Verträglichkeit

Die nachfolgenden Prüfschemata zeigen die wesentlichen Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.



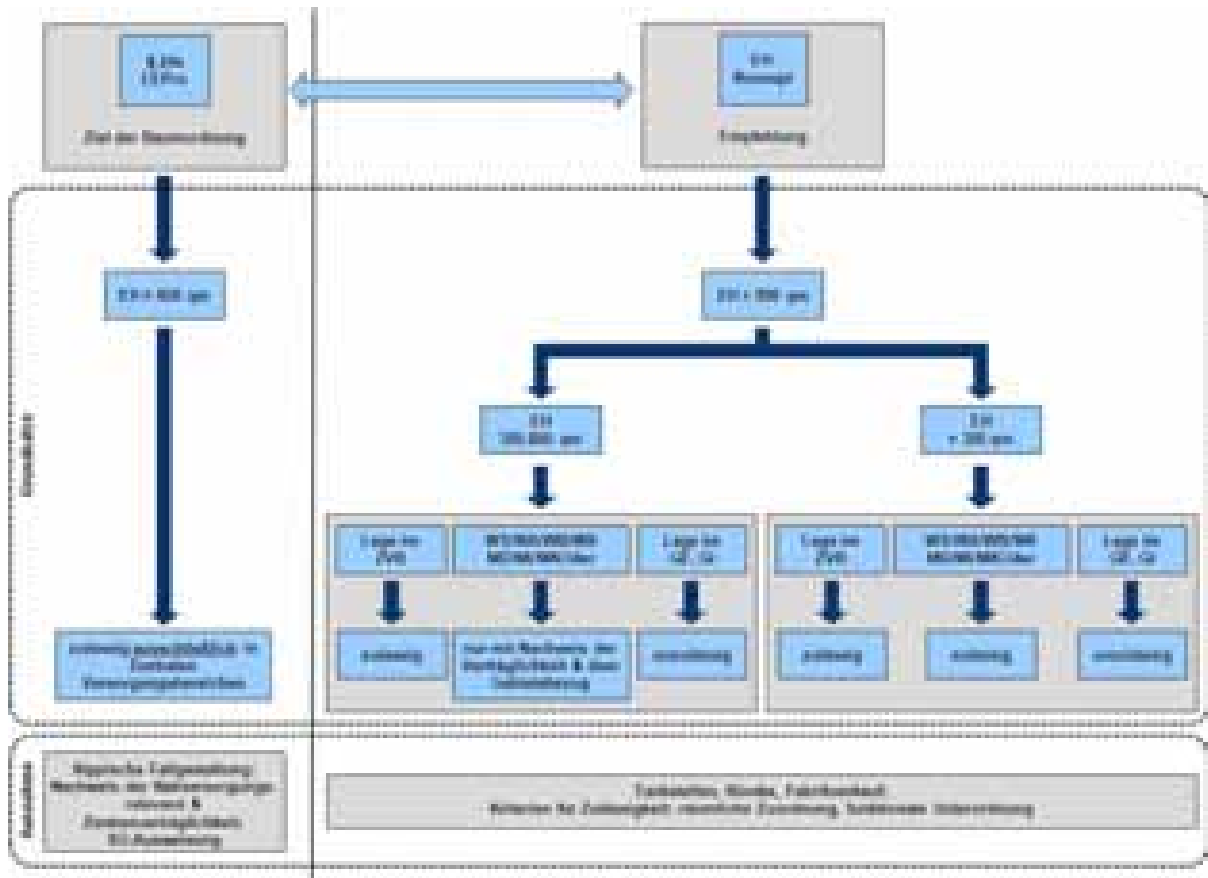
Abb. 30 : Prüfschema für zentrenrelevante Kernsortimente



Quelle: eigene Darstellung



Abb. 31 : Prüfschema für nahversorgungsrelevante Kernsortimente



Quelle: eigene Darstellung

5.2.3 Nicht zentrenrelevante Kernsortimente

Um unerwünschte landesplanerische und städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich auszuschließen und die zukünftige Flächenentwicklung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich abzusichern, werden Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und differenzierte Sortimentsfestsetzungen erforderlich.

Insbesondere ist es notwendig, verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente vorzunehmen. Hierzu sollte die vorab definierte Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente als Basis dienen.

Auch hier ist darauf zu verweisen, dass keine Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen in den Zentralen Versorgungsbereichen entstehen dürfen. Aus der Erfahrung heraus sind negative städtebauliche Auswirkungen auf gewachsene Strukturen in der Regel dann auszuschließen, sofern der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche (bzw. maximal 2.500 qm) begrenzt wird. Ferner sollte

Beschränkung der Randsortimente

Bezug zum Hauptsortiment



festgelegt werden, dass die Flächen des Randsortimentes nicht von einem Sortiment belegt werden; vielmehr sollte eine Aufteilung der Randsortimente erfolgen. Darüber hinaus muss ein direkter Bezug der Randsortimente zum Hauptsortiment gegeben sein.

Die Obergrenze städtebaulich verträglicher zentrenrelevanter Randsortimente variiert allerdings je nach Größe und Betriebsform der angestrebten Nutzung und ist im Einzelfall zu überprüfen. Im Falle eines Baumarktes können beispielsweise die zentrenrelevanten Sortimente deutlich eingeschränkt und dabei auch Größenfestlegungen für einzelne Randsortimentsgruppen im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung vorgenommen werden.

Grundsätzlich sind bei allen großflächigen Planungen die entsprechenden Vorgaben des LEPro zu beachten, die insbesondere für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt Regelungen zur Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente treffen.

5.2.4 Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten

Eine Beschränkung von bestimmten in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist der Gemeinde Everswinkel nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO grundsätzlich dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt beispielsweise der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt, wie das Bayerische Verwaltungsgericht bereits 1985 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens bestätigte.¹⁷

In dem vorgenannten Urteil wird u.a. ausgeführt, dass der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes darstellt, so dass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.

Vor diesem Hintergrund wird der Gemeinde Everswinkel empfohlen, sofern dies nicht bereits erfolgt ist, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in Gewerbe- und Industriegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der vorgeschlagenen Sortimentsliste zusammensetzt.

Hinsichtlich des Sortimentsausschlusses sind weitgehende Möglichkeiten gegeben:

Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

¹⁷ Bay VGH (23.05.1985), Az: 83 A 1490



Wie das Bundesverwaltungsgericht klarstellt, lässt § 1 Abs. 9 BauNVO auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zu, wenn diese Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht.¹⁸

Diese Anforderung ist dann erfüllt, wenn die gewählten Sortimentsbezeichnungen zweifelsfrei die in der Realität vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bezeichnen.¹⁹

Als rechtlicher Hintergrund für die vorgeschlagenen Ausschlussregelungen in bestimmten Standortbereichen ist weiterhin zu beachten, dass die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen nicht nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe begrenzt ist, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 qm der sogenannten Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen.

Nach dem zitierten Urteil des OVG Münster lässt § 1 Abs. 9 BauNVO den Ausschluss aller Arten baulicher Anlagen im Sinne der BauNVO zu, mithin auch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten (GE) nach § 8, Industriegebieten (GI) nach § 9 und in Mischgebieten (MI) nach § 6 BauNVO. Allerdings ist zu beachten, dass eine Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO eine städtebauliche Begründung erfordert, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen.

Die BBE Handelsberatung Münster schlägt für die Beschränkung des Einzelhandels folgende textliche Festsetzung vor:

Städtebauliche Begründung erforderlich

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans²⁰ sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment nachfolgender Liste entspricht²¹:

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren

...

Zeitschriften und Zeitungen

...

Bekleidung

...“

¹⁸ BVerwG (04.10.2001); Az: 4 BN 45.01

¹⁹ OVG Münster (22. 04.2004); Az: 7a D 142/02

²⁰ bzw. der im Bebauungsplan festgesetzten GE- und GI-Flächen, falls dort unterschiedliche Gebietsarten festgesetzt werden

²¹ vgl. örtliche Everswinkeler Sortimentsliste



Mit den vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen wird die unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert, zu Gunsten einer Stärkung und Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches sowie integrierter Nahversorgungseinrichtungen.

Ziel: Sicherung städtebaulich gewünschter Zentren und Strukturen

Als Instrument zur Überplanung der entsprechenden Bereiche bietet sich beispielsweise auch der einfache Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB an.

Zu beachten ist, dass bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben individuell auf sie zugeschnittener Bestandsschutz eingeräumt werden muss.

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sollten nur als einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnetes und im Angebotsumfang deutlich untergeordnetes Nebensortiment zulässig sein.

Darüber hinaus sind Ausnahmen für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z.B. Kioske) sowie für Handwerks- und Produktionsbetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

Ausnahmeregelungen

- Um produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, auch dann ihre Produkte am Produktionsstandort im Industrie- oder Gewerbegebiet zu vertreiben, können derartige Betriebe auch mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten in nicht integrierten Lagen wie Industrie- und Gewerbegebieten angesiedelt werden.
- Voraussetzung ist allerdings ein funktionaler (Eigenfertigung) und räumlicher (äußerlich angegliedert und als Bestandteil des Produktionsbetriebes erkennbar) Zusammenhang insofern, als dass das Ladenlokal dem Produktionsbetrieb räumlich zugeordnet ist, das Ladenlokal im räumlichen Zusammenhang errichtet ist, die Grenze der Großflächigkeit von maximal 800 qm Verkaufsfläche nicht überschritten ist und die Verkaufsstätte dem Produktionsbetrieb nach Fläche deutlich untergeordnet ist.
- Um auch Kiosken und Tankstellen Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen und damit beispielsweise auch die Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen zu sichern, sind sie ausnahmsweise in Industrie- und Gewerbegebieten zulässig, sofern ihre Verkaufsfläche eine Größenordnung von 100-150 qm nicht überschreitet. Damit wird zugleich sichergestellt, dass sie die städtebauliche Zielsetzung „Schutz und Stärkung der Versorgungsfunktion Zentraler Versorgungsbereich“ nicht weiter tangieren.



5.2.5 Einzelhandel in sonstigen Baugebieten

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelskonzeptes kann es erforderlich werden, auch in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 oder Mischgebieten nach § 6 BauNVO Regelungen zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind grundsätzlich nur Läden zulässig, die absehbar nur oder zumindest in einem erheblichen Umfang von den Bewohnern des umliegenden Gebiets aufgesucht werden. Dies trifft in der Regel für Ladenhandwerksbetriebe oder kleinere Einzelhandelsbetriebe zu, die vorwiegend nahversorgungsrelevante Waren anbieten. Typische Beispiele sind Bäckereien, Metzgereien, Obst- und Gemüsegeschäfte oder kleinere Drogerieanbieter (z.B. der Filialkette Schlemmer), sofern von ihnen keine städtebaulich negativen Auswirkungen ausgehen.

Nicht zulässig sind jedoch Betriebe, die aufgrund ihrer Größe und ihres Betriebskonzepts einen Einzugsbereich erwarten lassen, der deutlich über das umliegende Gebiet hinausgeht.

Als Beispiel für eine nicht zulässige Nutzung ist die Betriebsform des Lebensmittel-Discountmarktes zu nennen, dem auch bei weniger als 800 qm der Gebietsbezug abzusprechen ist.

Innerhalb von Mischgebieten, die sich außerhalb der vorgeschlagenen Entwicklungsbereiche für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel befinden, sollten aus Sicht der Gutachter diejenigen Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zugelassen werden, die aufgrund ihrer Größe und ihres Warensortiments Einzugsbereiche aufweisen, die voraussichtlich deutlich über die Nahbereichsebene hinausgehen. Dies trifft beispielsweise für spezialisierte Fachmärkte für Drogerieartikel, Bekleidung oder Schuhe mit Verkaufsflächengrößen ab 300 qm zu.

Kleinteilige wohnungsnahe Grundversorgung möglich, sofern die Versorgung der im Gebiet Wohnenden dient

FAZIT

- Die Steuerung des großflächigen Handels erfolgt auf planungsrechtlichen Vorgaben des § 24a LEPro sowie des Einzelhandelserlasses NRW
- Weitere Empfehlungen zur Steuerung auch des nicht großflächigen Handels ergeben sich aus den städtebaulichen Zielvorstellungen



5.3 Zentrenkonzept Everswinkel

Unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen empfehlen die Gutachter bei der künftigen Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen das nachfolgende Zentrenkonzept.

5.3.1 Sicherung und Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches

Die Funktion des Hauptzentrums wird vom Zentralen Versorgungsbereich im Ortskern übernommen. Dieser ist somit grundsätzlich für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowohl für zentren- als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente geeignet.

Der im Hauptzentrum angesiedelte Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten dient dabei der gesamtgemeindlichen Versorgungsfunktion. Mit dem Ziel des Schutzes und der Stärkung der entsprechenden Versorgungsfunktionen sind darüber hinaus vor allem zukünftige zentrenrelevante Entwicklungen auf den Zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren.

Für den Entwicklungsbereich werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Sicherung und Ausbau der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes,
- Konzentration und Bündelung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf diesen Bereich.

Entwicklungsfokus der Einzelhandelsentwicklung ist der rot markierte Bereich: Betriebe aller Branchen und Größenordnungen sind zulässig. Ergänzt wird der Bereich um eine potenzielle Entwicklungsfläche, welche insbesondere für großflächige Errichtungen grundsätzlich in Betracht kommt.

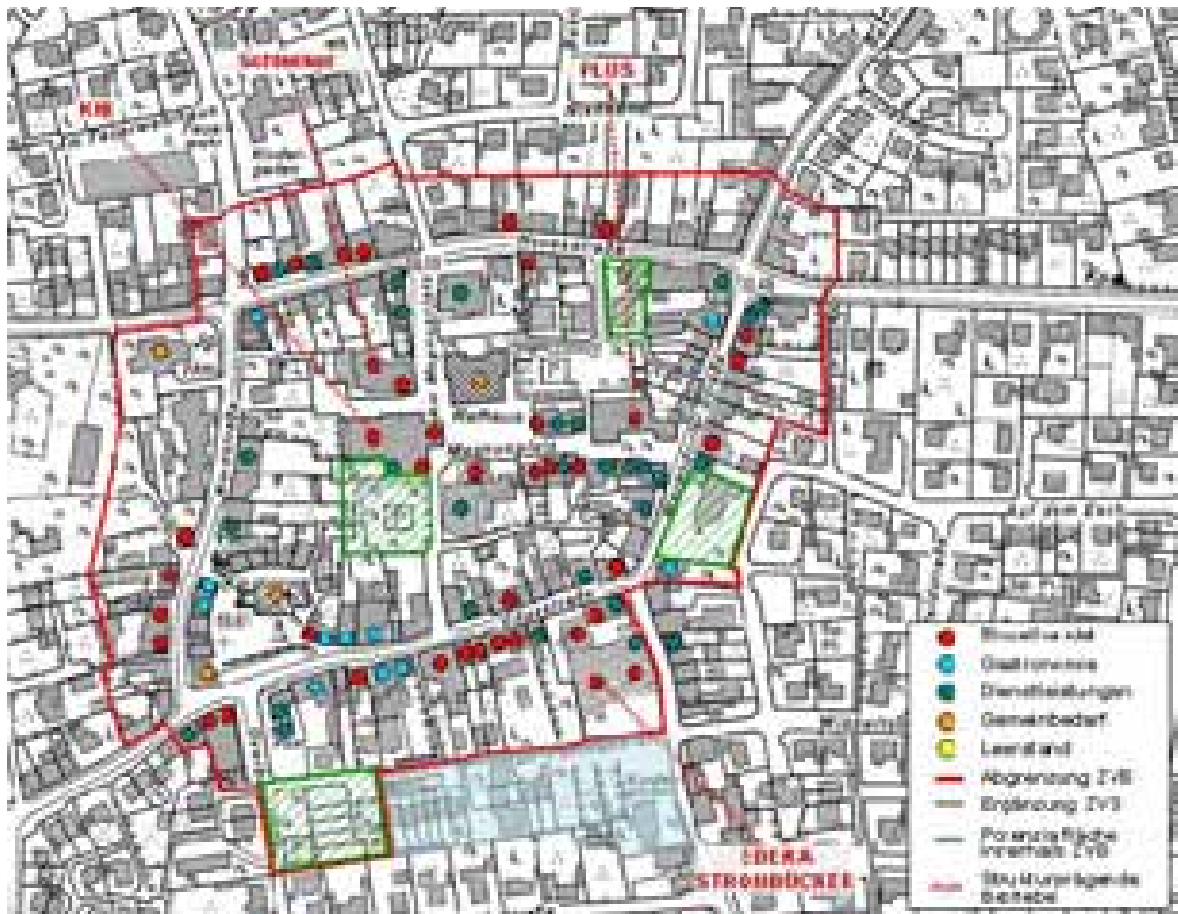
Eine Überschreitung der Abgrenzung ist im Regelfall nicht zulässig. Ob und inwieweit Abweichungen unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes möglich sind, kann nur einzelfallbezogen unter Nachweis städtebaulicher Gründe erfolgen.

Großflächiger Einzelhandel im Zentralen Versorgungsbereich

Hauptzentrum
Empfehlungen



Abb. 32: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum



Quelle: DGK, eigene Darstellung

5.3.2 Integrierte Nahversorgungsstandorte

Die Errichtung großflächiger Nahversorgungsbetriebe ist im Grundsatz lediglich innerhalb des Hauptzentrums möglich.

Grundsatz

Außerhalb dieses Bereiches sind jedoch ausnahmsweise Errichtungen und Erweiterungen auch großflächiger Betriebe möglich, sofern sie folgende Voraussetzungen erfüllen:

Ausnahme

- Der Standort muss sich in städtebaulich integrierter Lage mit einer entsprechenden Mantelbevölkerung im Naheinzugsbereich befinden
- Es muss im Naheinzugsbereich ein Versorgungsdefizit vorliegen
- Das Vorhaben darf keine schädlichen Auswirkungen auf Zentren- oder Versorgungsstrukturen haben.

Die Ausweisung potenzieller Nahversorgungsstandorte soll auch deshalb vorsorglich erfolgen, da frühere Bemühungen zur Errichtung großflächiger



ger Nahversorgungsbetriebe im Zentralen Versorgungsbereich bislang nicht mit Erfolg beschieden waren.

In diesem Zusammenhang ist deutlich zu machen, dass eine mögliche Identifizierung geeigneter Standorte im Rahmen des Konzeptes lediglich eine Grundlage für die Abwägung innerhalb der Bauleitplanung darstellen kann und somit keine präjudizierende Wirkung hinsichtlich möglicher Errichtungen solcher Betriebsstätten hat.

Abwägung in der Bauleitplanung

5.3.2.1 Exkurs: Räumliche Entwicklungsoptionen der Nahversorgung

Aufgrund der eher quantitativ schwachen Ausstattung der Gemeinde mit Angebotsflächen der Nahversorgung sowie der Aufgabe einzelner Betriebsstätten ist die Entwicklung neuer Angebote in Everswinkel auch in den Fokus der öffentlichen Diskussion geraten.

Die Abwägung möglicher Entwicklungen der Nahversorgung in Everswinkel ist somit auch die Abwägung des städtebaulichen Ziels einer Sicherung und Entwicklung des Ortskerns auf der einen Seite, sowie dem Wunsch nach einer verbesserten Nahversorgungssituation auf der anderen Seite.

Gegenstand der Abwägung

Unter Wahrung o.g. Zielvorstellungen und Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde ist damit die langfristige Sicherung der (wohnungsnahen) Nahversorgung wesentliches Ziel, ohne dabei die bestehenden städtebaulich-funktionalen Strukturen (wesentlich) zu beeinträchtigen.

Hieraus lassen sich nachfolgende Fragestellungen ableiten:

Zentrale Fragestellungen

- Welche Handlungsoptionen stehen der Gemeinde zur Verfügung, um die Nahversorgung insbesondere qualitativ weiter zu verbessern sowie langfristig zu sichern, ohne gleichzeitig die vorhandenen städtebaulich-funktionalen Strukturen des Ortszentrums zu gefährden?
- In welchen räumlichen Lagen ist eine mögliche Etablierung eines Nahversorgungsanbieters grundsätzlich denkbar bzw. städtebaulich sinnvoll?
- Welche Auswirkungen sind bei einer Ansiedlung bzw. Verlagerung außerhalb des Ortszentrums auf die vorhandenen Strukturen zu erwarten?

Hinsichtlich der Verbesserung der Nahversorgungssituation stehen grundsätzlich zwei räumliche Entwicklungsoptionen zur Abwägung:

Zwei räumliche Entwicklungsoptionen

- Szenario I: Konzentration des großflächigen Handels zur Nahversorgung ausschließlich auf den Ortskern (= ZVB)
- Szenario II: Ausweisung von Nahversorgungsstandorten auch außerhalb des schützenswerten Ortskerns



Beide Szenarien verfolgen die quantitative und qualitative Verbesserung der örtlichen Nahversorgungssituation in Everswinkel, weisen aufgrund ihrer differenzierten räumlichen Schwerpunktsetzung jedoch unterschiedliche Chancen, aber auch mögliche Risiken bzw. Entwicklungshemmnisse auf.

Durch Gegenüberstellung der Chancen und Risiken der jeweiligen Szenarien kann im Rahmen der Abwägung eine ganzheitliche Strategie für die Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels in Everswinkel abgeleitet werden.

Szenario I: Konzentration des großflächigen Handels ausschließlich auf den Ortskern

Durch die Konzentration der großflächigen Nahversorgungseinrichtungen ausschließlich auf den Zentralen Versorgungsbereich kann eine Stärkung und zusätzliche Belegung des Ortskerns mit seinem vorhandenen Handels- und Dienstleistungsangebot erzielt werden.

Chancen

Damit kann einem möglicherweise drohenden Verlust an Attraktivität und Vielfalt und damit einer Verödung des Everswinkeler Ortskerns zumindest in Teilen entgegen gewirkt werden.

Innerhalb des kompakten und zumeist kleinteilig strukturierten Ortskerns stehend derzeit jedoch keine marktfähigen Flächenpotenziale für eine mögliche Entwicklung eines großflächigen und modernen Anbieters zur Verfügung. Dies zeigen auch die bislang erfolglosen Bemühungen zur Entwicklung einzelner Standorte seit dem kommunalen Nahversorgungskonzept aus dem Jahre 2005 (siehe auch nachfolgendes Kapitel).

Hemmnisse

Sofern sich für einzelne Betreiber innerhalb des Ortskerns mittelfristig keine Optimierungsmöglichkeiten in Form von Erweiterung, Anlagenoptimierung oder Verlagerung ergeben, ist vielmehr mit einem Ausscheiden weiterer Anbieter (z.B. PLUS / NETTO) zu rechnen.

Bei einer stringenten Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung auf die genannte Zielsetzung zur Stärkung der schützenswerten Bereiche ist darüber hinaus die Erweiterung bestehender Angebotsstätten außerhalb des Ortskerns über die Großflächigkeitsgrenze von 800 qm hinaus (z.B. ALDI-Erweiterung) nur schwerlich möglich.

In der Konsequenz ist eine Festigung und Erhöhung der nahversorgungsrelevanten Kaufkraftbindung im Gemeindegebiet aufgrund dann weiterhin bestehender Defizite in der Nahversorgung nicht realistisch.



Szenario II: Ausweisung von Nahversorgungsstandorten auch außerhalb des Ortskerns

Durch die Ausweisung von Nahversorgungsstandorten auch außerhalb des Ortskerns besteht nicht nur die Chance zur Sicherung und Etablierung marktgängiger Handelsformate (einschließlich ALDI-Erweiterung) mit einhergehender erhöhter Kaufkraftbindung im Bereich Nahversorgung. Vielmehr kann auch eine verbesserte dezentrale und wohngebietsnahe Nahversorgung hergestellt werden.

Chancen

Gleichwohl besteht in diesem Zusammenhang auch das Risiko von Verlagerungstendenzen etwaig bestehender Nahversorgungsanbieter aus dem Ortskern heraus. Bei einem möglichen „Wegbrechen“ solcher strukturprägender Frequenzbringer, die eine wesentliche Funktion gerade in kleineren Gemeinden übernehmen (können), besteht die Gefahr des Verlusts an Attraktivität und Vielfalt.

Risiken

In der Konsequenz sind dann (erhöhte) Leerstände und damit letztlich einhergehend eine Verödung des Ortskerns nicht auszuschließen.

Da die Wirkungsweise und die Ausprägung o.g. Szenarien von der jeweiligen Standortgüte der einzelnen Potenzialstandorte abhängig ist, sollen nachfolgend zunächst mögliche Standorte der Nahversorgung anhand definierter Kriterien beschrieben und beurteilt werden.

Sie sind damit auch als weitergehende Abwägungsgrundlage für eine mögliche Ausweisung von Potenzialstandorten zu verstehen.

5.3.2.2 Potenzialstandorte der Nahversorgung

Zur Beurteilung der Potenzialstandorte wurde nachfolgender Kriterienkatalog entwickelt, anhand dessen die Eignung unterschiedlicher Standorte beurteilt wird:

- Integration
- Fußläufiger Einzugsbereich
- Verkehrliche Erreichbarkeit, Endanbindung
- Grundstücksgröße
- Nutzbarkeit

Kriterien zur Beurteilung
von Standorten

Das Kriterium Integration bezieht sich auf die städtebauliche Lage des Planstandortes innerhalb des Siedlungsgefüges. Die Standorte sind somit hinsichtlich ihrer Funktion einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu bewerten.

Integration



Mögliche Standorte der Nahversorgung sind nicht nur hinsichtlich ihrer Integration in den Siedlungsraum zu beurteilen, sondern auch hinsichtlich des Naheinzugsbereiches²², in dem sie entsprechende Funktionen wahrnehmen. Fokus der Betrachtung ist hierbei zum einen, inwieweit mögliche räumliche Versorgungslücken geschlossen werden können, zum anderen inwieweit sich mögliche Beeinträchtigungen andere integrierte Nahversorgungsstandorte durch Überschneidung der Naheinzugsbereiche ergeben.

Fußläufiger
Einzugsbereich

Das Kriterium Erreichbarkeit spielt sowohl aus Verbraucher- als auch aus Betreibersicht eine wichtige Rolle, da großflächige Betriebe neben einer fußläufigen Erreichbarkeit auch ein erhebliches Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) induzieren. Auch die Erreichbarkeit für den Lieferverkehr spielt eine Rolle für die Eignung eines Standortes.

Erreichbarkeit

Neben der Standortlage und räumlichen Erreichbarkeit erfordert die Errichtung großflächiger Nahversorgungsbetriebe je nach Zuschnitt zudem Grundstücksgrößen von mindestens 4.000- 5.000 qm. Bedingt werden diese Grundstücksgrößen durch den Flächenbedarf des Objektes inklusive der Lager- und Nebenräume, einer relativ großen Anlieferzone sowie der notwendigen Parkplätze.

Grundstücksgröße

Auch die Verfügbarkeit bzw. Nutzbarkeit der Flächen spielt bei der Bewertung eine Rolle. Hierbei geht es nicht um mögliche Eigentumsverhältnisse, sondern darum, inwieweit die Flächen einer anderen Nutzung unterliegen, die zumindest kurzfristig nicht ersetzbar erscheint wie z.B. öffentliche Parkflächen.

Nutzbarkeit

Im Rahmen einer Identifikation möglicher Standorte anhand einer Intensivbegehung wurde diese einer Bewertung auf Grundlage obiger Kriterien unterzogen.

Eine Gesamtübersicht der betrachteten Standorte kann der nachfolgenden Karte entnommen werden. Hierbei handelt es sich um einen um solche Standorte, die bereits Gegenstand vorrangegangener Untersuchungen im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes aus 2005 gewesen sind.

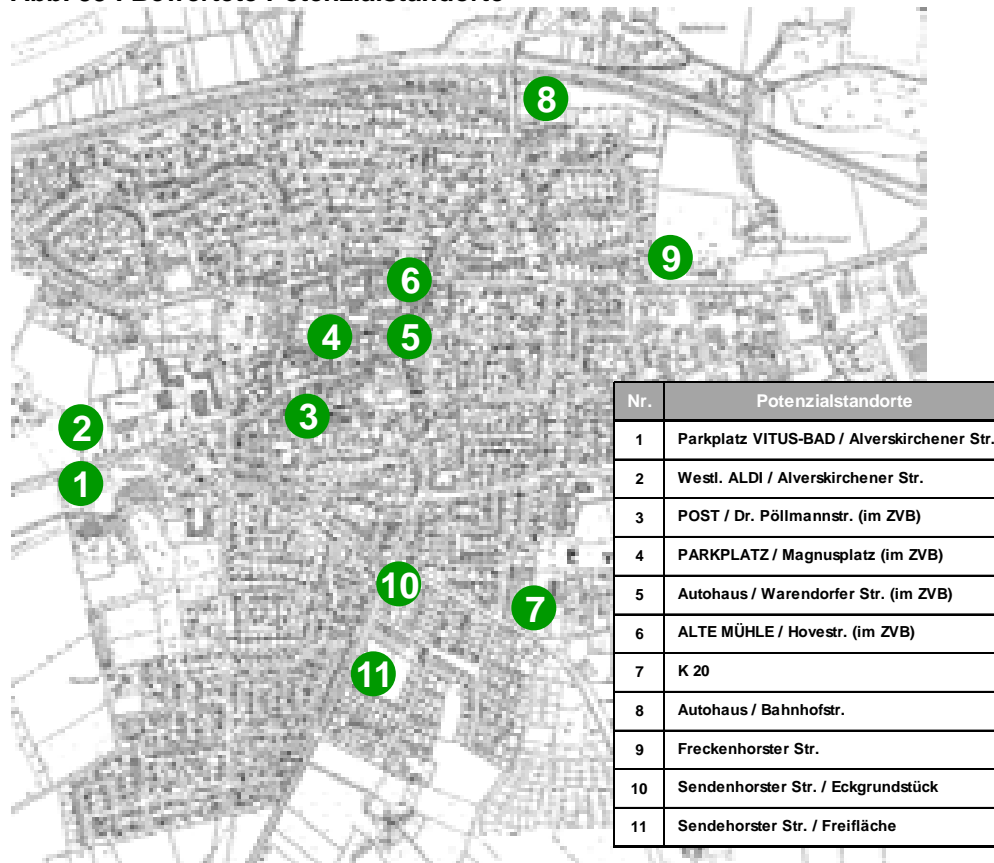
Diese sind zum anderen um solche Standorte ergänzt worden, die grundsätzlich als Standorte der Nahversorgung geeignet sein könnten (Ad-hoc-Beurteilung) bzw. die Gegenstand innerhalb der politischen und öffentlichen Diskussion gewesen sind.

²² Grundsätzlich kann der Nahbereich aufgrund siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten variieren. Lt. Einzelhandelserlass NRW ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i.d.R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 – 1.000 m. Für die Gemeinde Everswinkel ist als obere Grenze eine Distanz von max. 700 m Luftlinie zugrunde gelegt worden.



Verzichtet wurde indes auf eine Betrachtung der Standorte, die entweder nicht dem landesplanerisch Integrationsgebot genügen oder aber auch durch ihre Lage außerhalb von Wohnsiedlungsbereichen innerhalb des Regionalplans nicht über die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung großflächigen Handels verfügen.

Abb. 33 : Bewertete Potenzialstandorte



Quelle: DGK, eigene Darstellung

5.3.2.3 Parkplatz VITUS-BAD (Nr. 1)

Das VITUS-BAD befindet sich an der Alverskirchener Straße in räumlicher Nähe zum ALDI Standort. Der Einrichtung vorgelagert ist eine größere Parkfläche, die aufgrund ihrer Dimensionierung sowie ihrer Erreichbarkeit hinsichtlich dieser Kriterien zur Etablierung neuer Nahversorgungsstandorte geeignet ist.

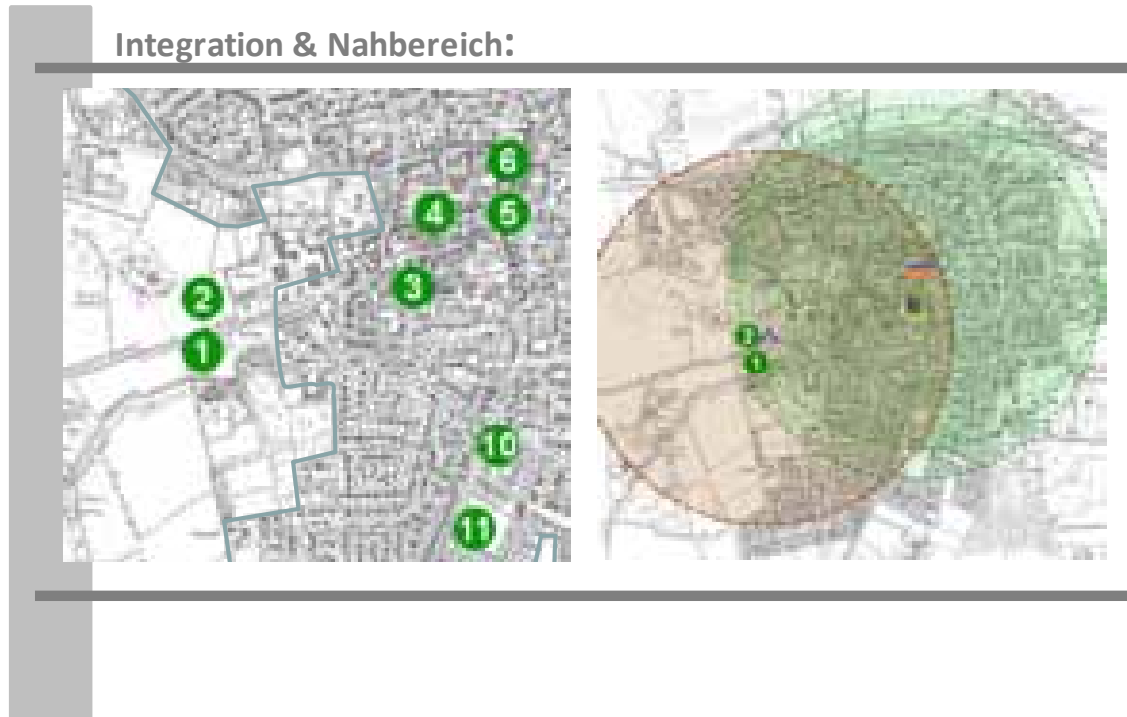
Der Standort liegt in Randlage zum Wohnsiedlungsbereich (in nachfolgender Abbildung farblich gekennzeichnet) und ist als teilintegrierte Lage zu bezeichnen: Während in Richtung Ortskern einzelne Wohnquartiere vorzufinden sind, die sich im weiteren Verlauf zunehmend verdichten,

Integration:
teilintegriert



ergibt sich in westlicher Richtung kein weiterer Wohnsiedlungs- und damit zu versorgender Naheinzugsbereich²³.

Abb. 34 : Integration des Standortes VITUS BAD



Quelle: DGK, eigene Darstellung

Der obigen Abbildung kann zudem entnommen werden, dass durch eine Ansiedlung einer weiteren Nahversorgungseinrichtung in Nachbarschaft zum bestehenden ALDI keine verbesserte, flächendeckende Nahversorgungssituation durch Beseitigung „unterversorgter“ Bereiche erzielt werden kann. Vielmehr erschließt diese ein deckungsgleiches Naheinzugsgebiet wie der ALDI. Ein Versorgungsdefizit im Nahbereich ist hier somit nicht festzustellen.

Fußläufiger Nahbereich

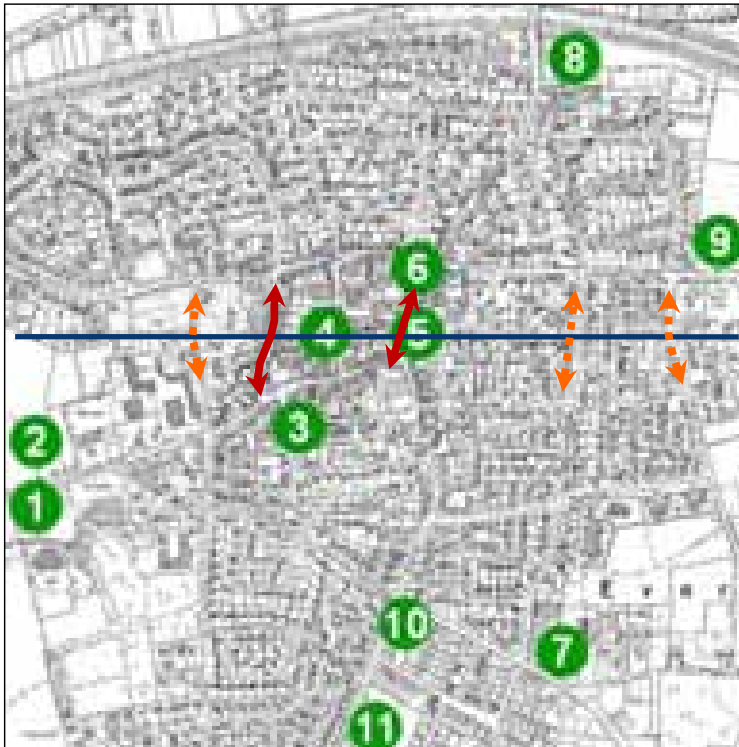
Wie der nachfolgenden Illustration entnommen werden kann stehen de facto mit der „Warendorfer Straße“ sowie der „Nordstraße“ nur zwei relevante Hauptverbindungen zwischen dem nördlichen und südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde zur Verfügung.

Erreichbarkeit

²³ Der Naheinzugsbereich erschließt rd. 2.900 Einwohner



Abb. 35 : Verkehrliche Erreichbarkeit aller Potenzialstandorte



Quelle: DGK, eigene Darstellung

Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass der betrachtete potenzielle Standort – auch aufgrund seiner westlichen Siedlungsrandlage – einen erhöhten Wege- und damit Zeitaufwand für die Bewohner insbesondere aus den nordöstlichen Teilen des Gemeindegebiets darstellt.

Dem gegenüber ist eine günstige verkehrliche Erreichbarkeit für die Bewohner aus Alverskirchen gegeben.

Hinsichtlich der Endanbindung sind am potenziellen Standort bei dem dann induzierten Verkehrsaufkommen keine wesentlichen verkehrstechnischen Behinderungen ersichtlich, wenngleich dies ein separates Verkehrsgutachten zu klären hätte.

Im Zuge einer möglichen Planung ist zudem die Frage zu stellen, inwieweit für die Gemeinbedarfseinrichtung Ersatzparkplätze geschaffen werden könnten.

Im Ergebnis kommt dieser Potenzialstandort aufgrund o.g. Aspekte (insb. fehlender Nahbereich, kein Nahversorgungsdefizit) aber auch aufgrund der räumlichen Nähe zum ALDI weniger in Betracht.

Während der bestehende Angebotsstandort ALDI als Nahversorger grundsätzlich eine wesentliche Aufgabe für die augenblickliche Versor-

Verfügbarkeit

Ergebnis

Mögliche Agglomerations-
effekte



gungsstruktur in Everswinkel übernimmt²⁴, sind an diesem Standort durch Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers dann zu erwartende Agglomerationseffekte zu vermeiden, da diese aus absatzwirtschaftlicher Sicht zu Beeinträchtigungen des Zentrums führen könnten.

5.3.2.4 Standort Nachbargrundstück ALDI (Nr. 2)

In unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Aldi ist ein weiterer potenzieller Standort für die Nahversorgung bewertet worden.

Hinsichtlich der formulierten Beurteilungskriterien (u.a. Integration, fußläufiges Einzugsgebiet, Nahbereichspotenzial, Erreichbarkeit) sind vergleichbare Standorteigenschaften wie beim vorgenannten Potenzialstandort festzustellen.

Vor diesem Hintergrund kann eine Belegung des Standorts aufgrund oben bereits angeführter Aspekte (kein Nahversorgungsdefizit; Agglomerationseffekte, Gefahr der Beeinträchtigung der Zentren etc.) ebenfalls nicht Ziel des Konzeptes sein, um somit größeren Wettbewerbsbeziehungen gegenüber dem Zentrum zu vermeiden.

5.3.2.5 Standort Overbergstr. / Dr. Pöllmannstr. (Nr. 3)

Der gegenwärtig als Parkplatz genutzte Standort zzgl. eines angrenzenden Wiesengrundstücks sind bereits im Nahversorgungskonzept der Gemeinde Everswinkel aus dem Jahr 2005 als möglicher Entwicklungsstandort identifiziert worden.

Durch die Lage im Zentralen Versorgungsbereich weist er die größtmögliche Integration auf. Vor diesem Hintergrund erschließt der Standort auch ein größtmögliches Naheinzugsgebiet, gleichwohl es sich in großen Teilen mit dem jeweiligen Naheinzugsbereich der bestehenden Anbieter deckt.²⁵

Allerdings sind Bemühungen zur Errichtung entsprechender Betriebsstätten an diesem Standort bislang ohne Erfolg geblieben.

Maßgebliche Hinderungskriterium hierfür ist zum einen die Schwierigkeit der Endanbindung sowohl für den Liefer- als auch den Kundenverkehr.

Zum anderen liegt die Grundstücksgröße deutlich unter den Schwellenwerten, welche die wirtschaftliche Errichtung eines geeigneten Objektes ermöglichen würde.

Unter Beachtung der avisierten Zielsetzung des vorliegenden Konzeptes zur Sicherung und Stärkung des Ortskerns von Everswinkel ist die Ent-

 Kriterien

 Beurteilung

 Integration & Nahbereich

 Endanbindung

 Grundstücksgröße

 Beurteilung

²⁴ Dem Schutz und der Sicherung dieser Funktion soll somit auch im Konzept Rechnung getragen werden.

²⁵ Nahbereichspotenzial: > 5.500 Einwohner



wicklung dieses Potenzialstandorts eine räumliche Entwicklungsoption der Gemeinde. Gleichwohl sind im Rahmen einer konkreten Standortprüfung die o.g. Hemmnisse zu berücksichtigen.

5.3.2.6 Standort Spiekerweg / Magnusplatz (Nr. 4)

Das gegenwärtig durch Stellplatzflächen, Grünflächen sowie einigen aufstehenden Baukörpern genutzte Grundstück weist aufgrund vergleichbarer Standortlageeigenschaften sowie hinsichtlich seiner potenziellen Versorgungsfunktion eine vergleichbare Ausgangssituation wie der voran genannte Standort auf.

Neben Fragen zur verkehrlichen Erschließung / Endanbindung bei einem durch die neue Nutzung erhöhten Verkaufskommen ist hier auch die Frage nach der generellen Nutz- und Verfügbarkeit zu stellen.

Etwaige Diskussionen bzw. Bemühungen zur Entwicklung dieses Areals als Standort für den großflächigen Einzelhandel sind seit dem kommunalen Nahversorgungskonzept aus dem Jahre 2005 zumindest bislang ohne Erfolg geblieben.

Gemäß der Zielsetzung des vorliegenden Konzeptes zur Entwicklung des Ortskerns kann auch dieser Standort aufgrund genannter Eigenschaften weiterhin – wenn auch nur voraussichtlich mittel- bis langfristig – eine räumliche Entwicklungsoption darstellen. Gleichwohl ist hier insbesondere die Frage der generellen Nutz- bzw. Verfügbarkeit sowie der tatsächlich zu nutzenden Grundstücksgröße zu stellen bzw. zu klären.

5.3.2.7 Standort Warendorfer Str. / Autohaus (Nr. 5)

Bei dem nachfolgenden Standort, welcher ebenfalls bereits im Konzept aus 2005 Gegenstand der Erörterung gewesen ist, handelt es sich um ein derzeit durch einen Kfz-Händler genutztes Grundstück mit angrenzender Freifläche.

Der Standort weist eine gute siedlungsstrukturelle Integration innerhalb des Kernortes von Everswinkel auf und kann so ebenfalls ein größtmögliches Naheinzugsgebiet mit einem hohen Bevölkerungsanteil²⁶ erschließen. Die potenzielle Entwicklungsfläche kann somit im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung mit seinem hohen Nahbereichspotenzial für einen wesentlichen Teil der Wohnbevölkerung im Kernort eine Versorgungsfunktion in fußläufiger Erreichbarkeit übernehmen.

Hinsichtlich der Grundstücksgröße wird diese jedoch für einen großflächigen Nahversorger – je nach konzeptioneller Ausrichtung, baulicher Ausgestaltung des Baukörpers sowie ggf. unter Einbeziehung angrenzender Flächen – zu knapp dimensioniert sein.

Integration & Nahbereich

Erschließung & Verfügbarkeit

Bewertung

Integration & Nahbereich

Grundstücksgröße

²⁶ Nahbereichspotenzial: > 5.500 Einwohner



Zudem stellt die Erreichbarkeit ein Entwicklungshemmnis dar. Zwar besteht aufgrund der zentralen und integrierten Lage grundsätzlich eine vergleichbare Wegedistanz aus nahezu allen Siedlungsbereichen des Kernortes. Gleichwohl liegt der Standort an einer der beiden relevanten Haupterschließungsstraßen zwischen den nördlichen und südlichen Bereichen (siehe Abb.34).

Erreichbarkeit &
Endanbindung

Bereits zum heutigen Zeitpunkt gibt es temporäre Behinderungen und Stauungen im Verkehrsfluss, die sich bei einem zusätzlich induzierten Verkehrsaufkommen weiter intensivieren würden.

Vor diesem Hintergrund ist die potenzielle Entwicklung des Standorts ebenfalls mit dem Ziel des Zentrenkonzeptes vereinbar, stellt jedoch besondere Anforderungen an die bauliche Ausgestaltung bzw. die konkrete Planumsetzung, um den o.g. Hemmnissen (insb. Endanbindung) adäquat begegnen zu können.

Bewertung

5.3.2.8 Standort Hovestr. / Alte Mühle (Nr. 6)

Während der derzeit durch eine aufstehende Mühle bebaute Standort in Bezug auf seine Integration und flächendeckende Versorgungsfunktion vergleichbare Eigenschaften wie die vorangeführten Standorte aufweist und zudem eine verkehrszentrale Lage einnimmt, können insbesondere eine problematische Endanbindung sowie eine zu geringe Grundstücksgröße als Entwicklungshemmnis identifiziert werden.

Kriterien

Von daher sind seit 2005 Bemühungen zur Errichtung entsprechender (großflächiger) Betriebsstätten der Nahversorgung an diesem Standort bislang ohne Erfolg gewesen und werden auch künftig nur schwer umsetzbar sein, gleichwohl es aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht wünschenswert wäre.

Bewertung

5.3.2.9 Hoetmarer Str. / Elberich-Areal (Nr. 7)

Das derzeit zwischengenutzte Grundstück befindet sich im Südosten des Kernortes in Randlage zum Hauptwohnsiedlungsbereich. Während der Standort im Norden, Westen und Süden²⁷ durch zahlreiche Wohngebiete begrenzt wird, schließen sich in östlicher Richtung in erster Linie Freiflächen sowie eine gewerbliche Nutzung an.

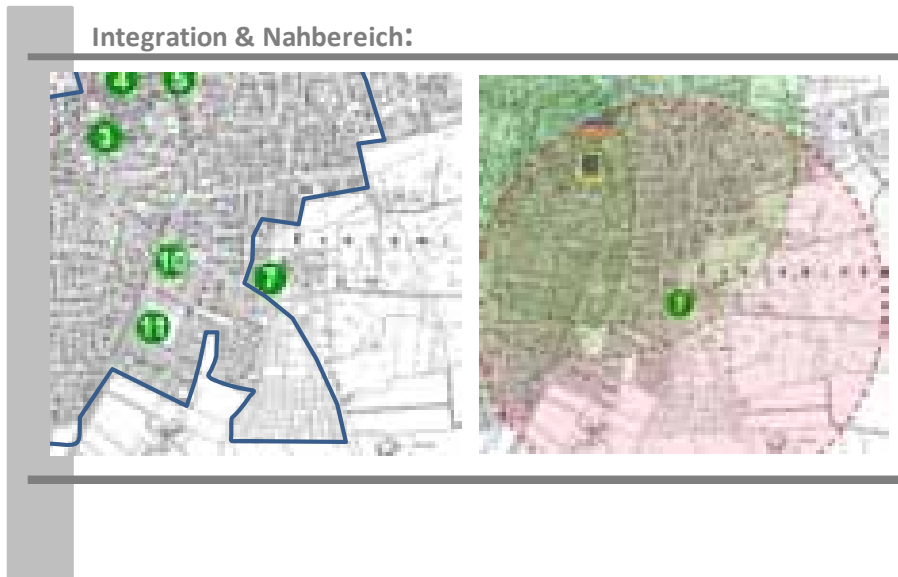
Der Standort nimmt somit gemäß nachfolgender Abbildung eine teilintegrierte Lage ein.

teilintegriert

²⁷ hier Schwerpunkt der gemeindlichen Wohnbaulandentwicklung der vergangenen Jahre



Abb. 36 : Integration des Standortes Hoetmarer Str.



Quelle: DGK, eigene Darstellung

Die Abbildung zeigt zudem den fußläufigen Nahbereich (= 700 m Radius) auf.²⁸ Durch die Errichtung einer Nahversorgungseinrichtung kann zumindest für den südlichen Siedlungsbereich von Everswinkel das hier vorhandene Nahversorgungsdefizit behoben und eine verbesserte und flächendeckende, fußläufig erreichbare Nahversorgung geschaffen werden.

Fußläufiger Nahbereich

Dem gegenüber stellt eine solche Entwicklung des Standorts für den sonstigen Siedlungsbereich keine wesentliche Verbesserung der Nahversorgungssituation dar.

Hinsichtlich der Dimensionierung des Grundstücks, der generellen Verfügbarkeit des Areals sowie Endanbindung bestehen vergleichsweise günstige Voraussetzungen.

Weitere Kriterien

Einzig hinsichtlich der Erreichbarkeit bestehen aufgrund der räumlichen Lagen des potenziellen Standorts sowie wegen des bereits beschriebenen örtlichen Verkehrsnetzes zumindest für die Wohnbevölkerung des nördlichen Siedlungsbereichs sowie des Ortsteils Alverskirchen keine optimalen Voraussetzungen.

Erreichbarkeit

Nichtsdestoweniger trotz muss auch festgehalten werden, dass bei einer Nutzung dieses Standortbereichs zur Nahversorgung eine zusätzliche absatzwirtschaftliche Wettbewerbsbeziehung zum Ortskern mit seinen vorhandenen Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen geschaffen wird.

Bewertung

²⁸ Nahbereichspotenzial: ca. 3.200 Einwohner



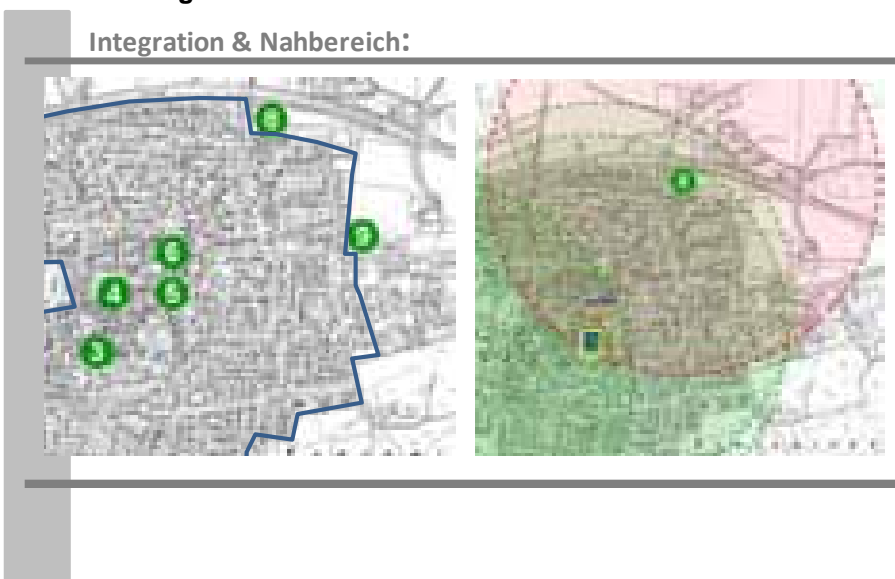
Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept bzw. des Bauleitplanverfahrens gilt es daher genau abzuwägen, welche Entwicklungsoptionen für das ELBERICH Areal städtebaulich geeignet sind.

5.3.2.10 *Bahnhofstr. / Autohaus (Nr. 8)*

Der durch ein Autohaus genutzte Standort liegt im Norden des Ortskerns Everswinkel in Randlage zum Wohnsiedlungsbereich und ist als teilintegrierte Lage zu kennzeichnen, da sich in nördlicher Richtung zunächst die Umgehungsstraße und weiter nördlich überwiegend gewerbliche Nutzungen bzw. Freiflächen anschließen.

teilintegriert

Abb. 37 : Integration des Standortes Bahnhofstr.



Quelle: DGK, eigene Darstellung

Aufgrund dieser Lage kann die fußläufig erreichbare Nahversorgungssituation nur für einen begrenzten Teil der Wohnbevölkerung verbessert werden²⁹, zumal bereits zum heutigen Zeitpunkt die im Ortskern bestehenden Handelseinrichtungen die Versorgung des Gebietes übernehmen.

Fußläufiger Nahbereich

Darüber hinaus ist die verkehrliche Anbindung des südlichen Siedlungsgebiets aufgrund des bereits dargelegten örtlichen Verkehrsnetzes etwas erschwert. Nichtsdestotrotz bestehen aus Betreibersicht auch gewisse Vorteile aufgrund der nahezu unmittelbaren Anbindung an die Umgehungsstraße.

Erreichbarkeit

Letztlich bestehen günstige Ausgangsvoraussetzungen hinsichtlich der verkehrlichen Endanbindung sowie der Flächendimensionierung.

Grundstücksgröße

²⁹ Nahbereichspotenzial: ca. 2.500 Einwohner



Bei einer Flächenentwicklung als Nahversorgungsstandorts besteht auch hier die Gefahr der Beeinträchtigung des Ortskerns mit seinen gewachsenen Strukturen. Eine fundierte Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung wird von daher zwingend erforderlich sein.

Bewertung

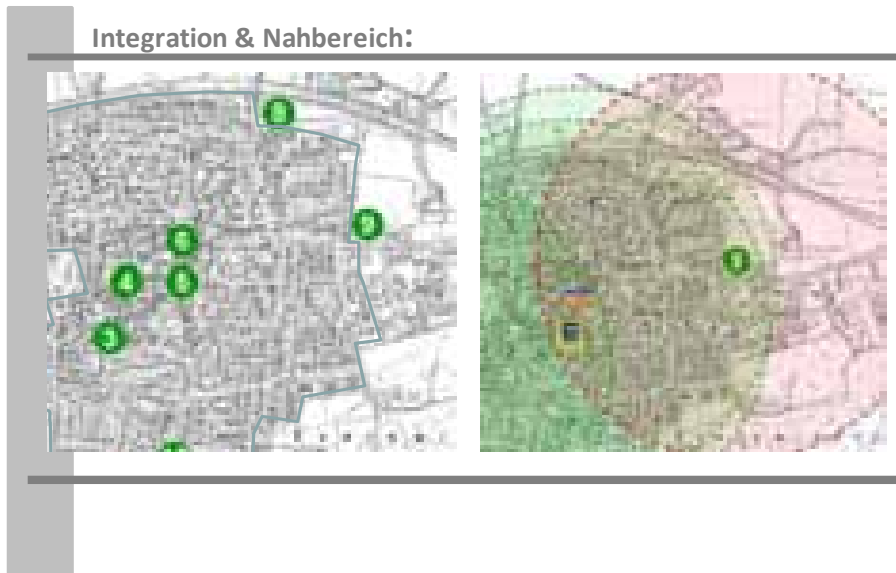
5.3.2.11 Freckenhorster Str. (Nr. 9)

Während es sich bei einigen zuvor genannten Potenzialflächen um Standorte handelt, welche u.a. bereits im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes aus dem Jahre 2005 benannt wurden, handelt es sich hierbei um einen zusätzlich bewerteten potenziellen Entwicklungsbereich.

Dieser ist im östlichen Gebiet des Ortsteils Everswinkel unmittelbar an der Freckenhorster Straße gelegen und nimmt hier in Bezug auf den Hauptsiedlungsbereich eine teilintegrierte Lage ein.

: teilintegriert

Abb. 38 : Integration des Standortes Freckenhorster Str.



Quelle: DGK, eigene Darstellung

Eine vertiefende Betrachtung zeigt hier auf, dass durch Entwicklung dieser Potenzialfläche eine deutliche Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung nicht erwirkt werden kann.³⁰

Fußläufiger Nahbereich

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Standortbeurteilung im Kontext der im Zentrenkonzept formulierten Zielsetzung sowie unter Wahrung der weiteren Abwägung lediglich als optional ergänzende Entwicklungsperspektive dar.

Beurteilung

³⁰ Nahbereichspotenzial: ca. 2.900 Einwohner



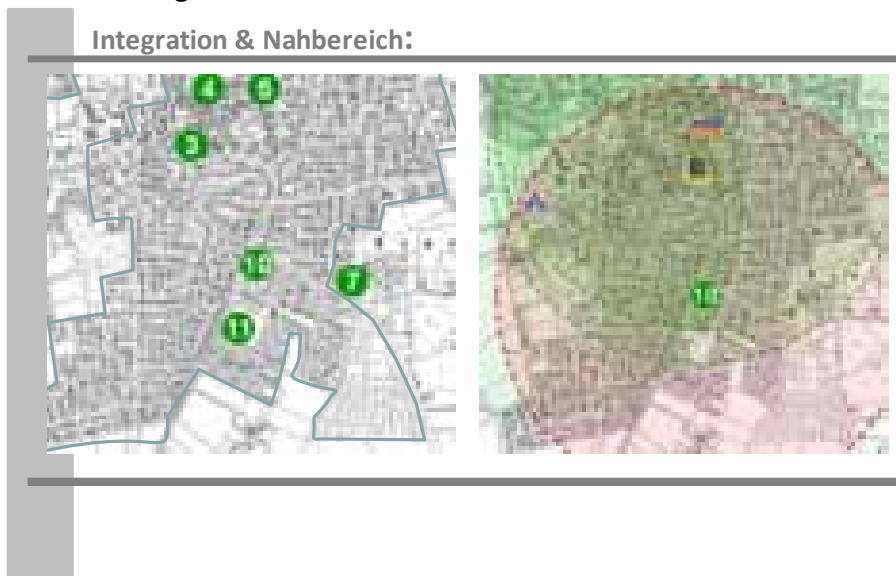
5.3.2.12 Sendenhorster Str. / Hoetmarer Str. (Nr. 10)

Die ebenfalls zusätzlich in die Untersuchung einbezogene Freifläche befindet sich im Kreuzungsbereich der beiden Haupterschließungsstraßen (Richtung Sendenhorst bzw. Hoetmar) im Süden des Ortsteils Everswinkel.

Das nähere und erweiterte Umfeld wird in erster Linie durch eine aufgelockerte bis teilverdichtete Wohnbebauung geprägt, so dass der Standort eine integrierte Lage innerhalb des Everswinkeler Siedlungsgebiets einnimmt.

Integrierte Lage

Abb. 39 : Integration des Standortes Sendenhorster Str./Hoetmarer Str.



Quelle: DGK, eigene Darstellung

Hierdurch können auch wesentliche Wohnsiedlungsbereiche einschließlich derzeit unterversorgter Wohnquartiere erschlossen werden.³¹ Die mögliche Entwicklung der Potenzialfläche als Nahversorgungsstandort kann damit eine Ergänzung zur derzeitigen räumlichen Versorgungsstruktur darstellen, da bestehende Versorgungsdefizite zumindest für den südlichen Siedlungsbereich beseitigt werden können.

Fußläufiger Nahbereich

Aufgrund der oben beschriebenen Erreichbarkeit aus dem nördlichen Teil der Gemeinde lässt sich für diesen Bereich indes keine nennenswerte Verbesserung der Versorgungssituation ableiten.

Zudem stellt sich insbesondere die Flächendimensionierung für einen leistungsfähigen und damit wirtschaftlich tragfähigen Lebensmittelmarkt als nicht ausreichend dar.

Grundstücksgröße

³¹ Nahbereichspotenzial: ca. 4.500 Einwohner



Die Etablierung einer Nahversorgungseinrichtung ist damit eher nicht wahrscheinlich.

Bewertung

5.3.2.13 *Sendenhorster Str. / Freifläche (Nr. 11)*

Dieser Standort befindet sich nur wenige Meter weiter südlich zum vorgenannten Standort und weist damit hinsichtlich Integration, Naheinzugsbereich, Erreichbarkeit etc. nahezu vergleichbare Lage- und Standorteigenschaften auf.

Beurteilungskriterien

Es steht hier jedoch flächenmäßig ein deutlich größeres Areal zur Verfügung. Sofern die Frage der Verfüg- und Nutzbarkeit geklärt und hinsichtlich des noch vorgelagerten, aufstehenden Wohngebäudes eine (wirtschaftliche) Lösung gefunden werden kann, kann dies für die Gemeinde unter Wahrung der Zielsetzung des Konzeptes eine weitere Entwicklungsoption darstellen.

Bewertung

Sofern eine Entwicklung dieses Areals mittel- bis langfristig als Handlungsoption in Betracht kommen sollte, ist aufgrund der Flächengröße Sorge zu tragen, dass sich mit Ausnahme einer Nahversorgungseinrichtung kein ergänzender Einzelhandel ansiedelt. Ansonsten wären starke Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktionen des Ortskerns zu erwarten.

5.3.2.14 *Zusammenfassung*

Die angeführten Potenzialstandorte zur Nahversorgung sind hinsichtlich der definierten Kriterien analysiert und – unter Beachtung der avisierten Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes – bezüglich ihrer Eignung beurteilt worden.

Hinsichtlich der Zielsetzung zur Erhaltung, Sicherung und Stärkung des zentralen Ortskerns mit seinen bestehenden Strukturen und damit einhergehend der städtebaulichen Eignung sind nachfolgende Standorte von besonderer städtebaulicher Qualität und Güte:

Städtebaulich
geeignete Standorte

- Overbergstr. / Dr. Pöllmannstr. (Nr. 3)
- Spiekerweg / Magnusplatz (Nr. 4)
- Warendorfer Str. / Autohaus (Nr. 5)
- Hovestr. / Alte Mühle (Nr. 6)

Die bislang nicht erfolgreichen Bestrebungen zur Entwicklung einer der genannten Flächen haben u.a. in der politischen und öffentlichen Diskussion jedoch gezeigt, dass sich bei diesen Standortlagen Hemmnisse einstellen, die auch künftig einer (kurzfristigen) Entwicklung entgegen stehen werden bzw. entgegen stehen können.



Neben den beschriebenen Standorten sind natürlich auch andere Standorte innerhalb des ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches (z.B. durch Zusammenlegung mehrerer Grundstücke) als Standorte des großflächigen Handels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich geeignet.

Vor diesem Hintergrund werden in Ergänzung zu obigen Zielvorstellungen und Grundsätzen nachfolgende Ziele sowie das mögliche Vorgehen zur Steuerung empfohlen:

Ziele

- Größtmöglicher Schutz für den Ortskern vor dem Hintergrund möglicher mittelfristiger Geschäftsaufgaben
- Sicherung der (wohnungsnahe) Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Es ist daher im Rahmen des Konzeptes zusätzlich die Identifizierung weiterer potenzieller und geeigneter Nahversorgungspotenzialstandorte außerhalb des Ortskerns vorgenommen worden mit dem o.g. Ziel der Verbesserung der verbrauchernahen Nahversorgung.

Identifizierung von Standortoptionen

Die Abwägung möglicher Entwicklungen der Nahversorgung in der Gemeinde ist somit – wie bereits angeführt – die Abwägung des städtebaulichen Ziels einer Sicherung und Entwicklung des Ortskerns einerseits, sowie dem Wunsch nach einer verbesserten Nahversorgungssituation andererseits.

Insbesondere nachfolgende Standorte erfüllen die im Zentrenkonzept formulierten Voraussetzungen³² für einen Standort der Nahversorgung in den wesentlichen Punkten:

Potenzialstandorte außerhalb des Ortskerns

- Hoetmarer Str. / Elberich-Areal (Nr. 7)
- Bahnhofstr. / Autohaus (Nr. 8)
- Freckenhorster Str. (Nr. 9)
- Sendenhorster Str. / Freifläche (Nr. 11)

Gleichwohl ist an dieser Stelle erneut auf die bereits angeführten Risiken³³ hinzuweisen. Um etwaigen Verlagerungstendenzen möglichst Einhalt zu gebieten und damit den Ortskern zu schützen wird die Anwendung nachfolgender Verfahrensregeln empfohlen:

- Belegung der Potenzialfläche erst bei einer Geschäftsaufgabe eines Lebensmittelmarktes innerhalb des Ortskerns möglich sowie Belegung nur einer Potenzialfläche, um eine erhöhte Wettbewerbssituati-

³² Städtebaulich integrierte Lage, Versorgungsdefizit im Nahbereich, keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentren- bzw. Versorgungsstruktur

³³ Verlagerungstendenzen aus dem Ortskern; Wegbrechen strukturprägender Frequenzbringer; Gefahr (erhöhter) Leerstände



on mit einhergehender Schwächung bestehender integrierter Strukturen weitestgehend zu vermeiden

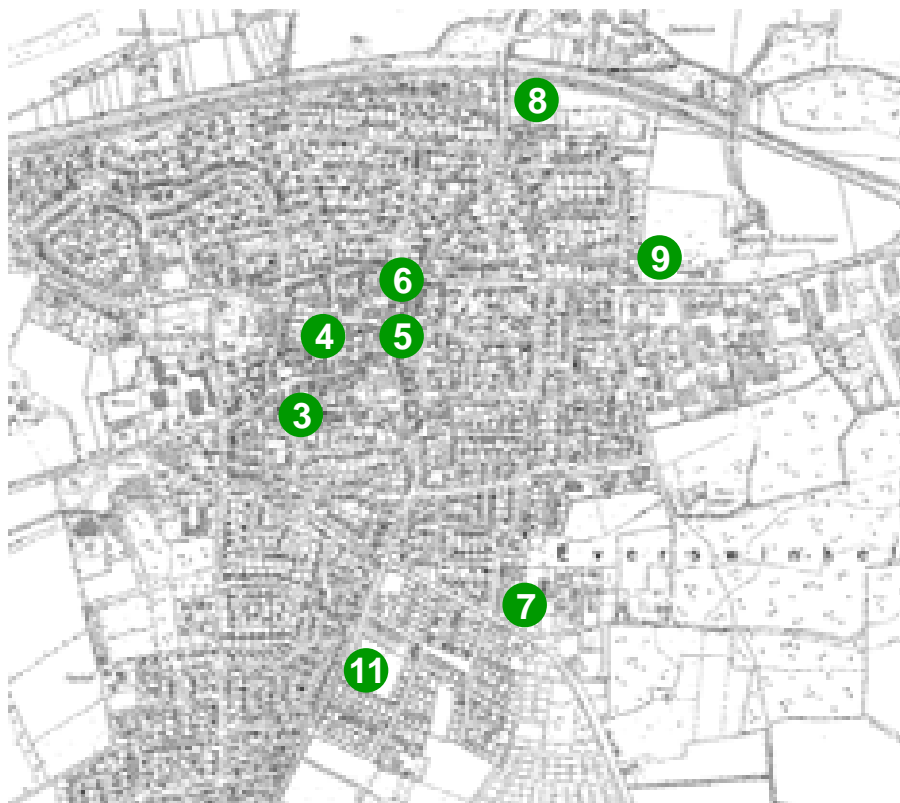
- Belegung frühestens ein Jahr nach Geschäftsaufgabe, um etwaige Verlagerungsabsichten nicht zusätzlich zu forcieren

Es ist an dieser Stelle nochmals darauf hinzuweisen, dass eine mögliche Identifizierung geeigneter Standorte im Rahmen des vorliegenden Konzeptes lediglich eine Grundlage für die Abwägung innerhalb der Bauleitplanung darstellen kann und somit keine präjudizierende Wirkung hinsichtlich möglicher Errichtungen solcher Betriebsstätten hat.

Abwägung in der Bauleitplanung

Der nachfolgenden Abbildung sind die potenziellen Nahversorgungsstandorte zu entnehmen.

Abb. 40 : Potenzialstandorte der Nahversorgung



Quelle: DGK, eigene Darstellung

5.3.3 Standortverträgliche Entwicklung des nicht zentrenrelevanten Handels

Während gemäß § 24a Abs. 3 LEPro großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt in Gewerbe- bzw. Industriegebieten und damit außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs grundsätzlich nicht zulässig ist, ist die Ansiedlung und räumliche



Konzentration solcher Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeitsschwelle im Sinne des Leitbildes „räumlich-funktionale Arbeitsteilung“ generell möglich.

In diesem Zusammenhang wird zudem empfohlen:

Empfehlungen

- Es sollten keine Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Gewerbe- und Industriegebieten stattfinden.
- Die bauplanungsrechtliche Absicherung etwaiger Sonder- / Fachmarktstandorte, um Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Schwerpunkten auszuschließen.

FAZIT

- Grundsätzlich ist das Hauptzentrum Standort des großflächigen Handels mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt
- Unter eng definierten Voraussetzungen sind jedoch auch die Standorte 7, 8, 9 und 11 als geeignete Standorte im Konzept einzubeziehen
- Letzteres schafft die planungsrechtliche Grundlage zur weiteren Abwägung im Bauleitplanverfahren

5.4 Everswinkeler Sortimentsliste

Neben dem Zentrenkonzept und der Festlegung des Zentralen Versorgungsbereiches stellt die Everswinkeler Sortimentsliste ein weiteres unverzichtbares Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Bei der Herleitung der Everswinkeler Sortimentsliste sind die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen im Landesentwicklungsprogramm (§ 24a LEPro) sowie dem Einzelhandelserlass NRW zu berücksichtigen. Hiernach sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von der Gemeinde festzulegen. Bei der Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente sind die in der Anlage 1 des LEPro NRW aufgeführten zentrenrelevanten Leitsortimente zu beachten, d.h. diese sind per se als zentrenrelevant einzustufen.

Die zentrenrelevanten Leitsortimente können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.


Abb. 41 : zentrenrelevante Leitsortimente gemäß § 24a LEPro

WZ 2008 Nr.	Zentrenrelevante Sortimente
LEITSORTIMENTE	
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren	
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	
Unterhaltungs-/Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltskleingeräte	
Foto, Optik	
Haus-/Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)	
Uhren, Schmuck	
Spielwaren, Sportartikel	

Quelle: § 24a Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro); eigene Darstellung

Gemäß den Ausführungen des Einzelhandelserlasses hat die Gemeinde bei der Aufstellung ihrer örtlichen Sortimentsliste die zu beachtenden Leitsortimente weiter zu konkretisieren, da die gebräuchlichen Sortimentslisten³⁴ i.d.R. deutlich stärker differenziert sind. Gleichwohl ist festzuhalten, dass bei den festgelegten Leitsortimenten nur ein begrenzter Spielraum zur Differenzierung besteht.

Dennoch ist z.B. eine weitere Differenzierung des Leitsortiments „Einrichtungszubehör (ohne Möbel)“ u.a. in nachfolgende Untergruppen möglich:

- Matratzen und Bettwaren
- Teppiche, Brücken, Läufer
- Fußbodenbeläge und Tapeten
- Beleuchtungsartikel (Lampen, Leuchten)
- ...

Die vorgenannten Untergruppen können je nach den örtlichen Gegebenheiten der jeweiligen Gemeinde sowohl als zentren- als auch nicht-zentrenrelevant eingeordnet werden.

Wie zuvor dargelegt, werden die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente somit anhand der örtlichen Gegebenheiten (Kriterien: Bestand, städtebauliche Zielvorstellung / Entwicklungsperspektiven) festgelegt. Vor diesem Hintergrund werden die nachfolgend aufgeführten Sortimente einer vertiefenden ortsspezifischen Betrachtung unterzogen:

³⁴ Grundlage der Everswinkeler Sortimentsliste ist die Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes.



Matratzen und Bettwaren werden im Ortskern von Everswinkel und damit im schützenswerten Bereich angeboten. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Warengruppe erfolgt die Einordnung als zentrenrelevant.

Matratzen,
Bettwaren

Teppiche werden in der Regel von Betrieben außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche vorgehalten. Die Standortanforderungen dieses Sortimentes sind mit denen der Sortimente für Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel vergleichbar. Es wird von daher die Einordnung als nicht-zentrenrelevant empfohlen.

Teppiche

Elektrische Großgeräte werden derzeit innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches von Everswinkel angeboten. Aufgrund des Bestandes wird das Sortiment als zentrenrelevant eingeordnet.

Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Groß- & Einbaugeräte)

Elektrische Einbaugeräte sind ebenfalls in den schützenswerten Bereiche vorzufinden, so dass auch hier eine Einordnung als zentrenrelevant erfolgt.

Musikinstrumente und Musikalien werden bislang nicht im ZVB von Everswinkel angeboten. Allerdings sind aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen gewisse Ansiedlungsperspektiven erkennbar, so dass das Sortiment als zentrenrelevant eingestuft wird.

Musikinstrumente und
Musikalien

Lampen und Leuchten werden lediglich als Randsortimente im Bestand innerhalb schützenswerter Standorte in Everswinkel angeboten.

Lampen, Leuchten

Das Sortiment weist von seiner grundsätzlichen Beschaffenheit jedoch zentrenprägenden Charakter auf und wird daher sowie aufgrund der gemeindlichen Zielvorstellung als zentrenrelevant eingeordnet.

Im Marktsegment Fahrrad, Fahrradteile, Zubehör etablieren sich in Deutschland ähnlich wie in anderen Sortimenten zunehmend großflächige Fachmärkte, zumeist in verkehrsgünstigen Lagen.

Fahrräder, Fahrradteile,
Zubehör

Auch in der Gemeinde Everswinkel hat sich ein Anbieter von Fahrrädern außerhalb der schützenswerten Bereiche angesiedelt, während zum Erhebungszeitpunkt keine Angebotsform innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches vorzufinden ist.

Vor diesem Hintergrund werden mögliche weitere Ansiedlungsperspektiven nicht gesehen, so dass eine Einordnung als nicht-zentrenrelevant erfolgt.

Bei Campingartikeln findet sich derzeit kein Bestand, darüber hinaus sind Entwicklungsperspektiven nicht zu erkennen. Es wird die Einordnung als nicht zentrenrelevant empfohlen.

Campingartikel (Zelte
und Zubehör)

Medizinisch-orthopädische Artikel sind in der Regel Bestandteile von Apotheken und Fachgeschäften. Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches sind Apotheken ansässig, so dass diese Sortimentsgruppe als zentrenrelevant anzusehen ist.

Medizinisch-
orthopädische Artikel



Bei der Warengruppe Blumen wird eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und gartenmarktspezifischen Sortimenten vorgenommen:

Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)

Während Schnittblumen zumeist über Fachgeschäfte verkauft werden und daher als zentrenrelevantes Sortiment anzusehen sind, werden Waren des Gartenbedarfes (z.B. Erde, Torf, Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen, Pflanzgefäße) vor allem über Gartenmärkte verkauft, die aufgrund ihrer geringen Flächenproduktivität und des Flächenbedarfes in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind.

Gartenmarktspezifische Sortimente werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Bei dem Sortiment Tiernahrung ist ebenfalls eine differenzierte Betrachtung sinnvoll:

Tiernahrung

Heim- und Kleintierfutter in Kleingebinden u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel wird in der Regel als Randsortiment in Lebensmittel- und Drogeriemärkten geführt und ist deshalb als nahversorgungsrelevant einzustufen.

Tiernahrung in Großgebinden wird dagegen überwiegend in Fachmärkten angeboten, die fast ausschließlich von Pkw-Kunden aufgesucht werden und daher über Standorte mit guter Anfahbarkeit und großzügig bemessenen Stellplatzangeboten verfügen müssen.

Demnach ist die Integration von Heim- und Kleintierfutter in Großgebinden in den Zentralen Versorgungsbereichen nicht grundsätzlich zu empfehlen. Heim- und Kleintierfutter in Großgebinden wird daher als nicht-zentrenrelevant eingeordnet.

Die Warengruppe zoologischer Bedarf und lebende Tiere wird gegenwärtig nicht innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches in Everswinkel angeboten. Das Sortiment kann aufgrund seiner Struktur aber durchaus wirtschaftlich innerhalb des Zentrums angeboten werden und somit zur Angebotsvielfalt des Zentrums beitragen. Das Warensortiment ist als zentrenrelevant einzustufen.

Zoologischer Bedarf / lebende Tiere

Die Warengruppe Kunstgegenstände, Geschenkartikel etc. wird derzeit im vorhandenen Besatz im Zentralen Versorgungsbereich in Everswinkel angeboten.

Kunstgegenstände, Bilder, kunstgew. Erzeugnisse, Briefmarken, Geschenkartikel, ...

Das Warensortiment ist somit als zentrenrelevant einzustufen.

Antiquitäten werden nicht in Everswinkel angeboten. Aufgrund ebenfalls fehlender Entwicklungsperspektiven wird das Sortiment als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Antiquitäten und antike Teppiche

Die Bezeichnung der Warengruppen in der nachfolgenden Auflistung stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegeben Systematik der Wirtschaftszweige:



Abb. 42 : Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

WZ 2008 Nr.	Nahversorgungsrelevante Sortimente
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.73.0	Apotheken (Arzneimittel)
47.75.0	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel
aus 47.76.2	Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)

Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008; eigene Auflistung

Abb. 43 : Liste der zentrenrelevanten Sortimente

WZ 2008 Nr.	Zentrenrelevante Sortimente
LEITSORTIMENTE	
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren	
47.61.0	Bücher
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.79.2	Antiquariate
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	
47.71.0	Bekleidung (inkl. Pelz- / Kürschnerwaren)
47.72.1	Schuhe
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck
Unterhaltungs-/Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltskleingeräte	
47.41.0	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42.0	Telekommunikationsgeräte
47.43.0	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.54.0	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
47.63.0	bespielte Ton- und Bildträger
Foto, Optik	
47.78.1	Augenoptik
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)
Haus-/Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)	
47.51.0	Textilien
aus 47.53.0	Vorhänge und Gardinen
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (Hausrat, Haushaltsartikel, Einrichtungsgegenstände)
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
Uhren, Schmuck	
47.77.0	Uhren und Schmuck
Spielwaren, Sportartikel	
aus 47.64.2	Sportartikel
47.65.0	Spielwaren (ohne Videospielekonsolen)



WZ 2008 Nr.	Ortsspezifische Liste
aus 47.51.0	Matrasen und Bettware (ohne Bettwäsche)
aus 47.54.0	elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
aus 47.54.0	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Beleuchtungsartikel (Lampen, Leuchten)
47.74.0	medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.76.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, und Geschenkartikel

Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008; eigene Auflistung

Abb. 44 : Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente

WZ 2008 Nr.	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (Metallkurzwaren und Kleineisenwaren, Werkzeuge, Rasenmäher, Bauelemente aus Metall u. Kunststoff)
47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Sanitärbedarf u. Sauna)
aus 47.53.0	Teppiche, Brücken, Läufer
aus 47.53.0	Fußbodenbeläge und Tapeten
47.59.1	Wohnmöbel (inkl. Büromöbel)
aus 47.59.9	Sicherheitssysteme (Verriegelungseinrichtungen, Tresore u.Ä.)
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
aus 47.64.2	Anglerbedarf (inkl. Boote)
aus 47.76.1	Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
aus 47.76.2	Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
47.79.1	Antiquitäten und antike Teppiche
aus 47.79.9	Kinderwagen
aus 47.79.9	Erotikartikel

Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008; eigene Auflistung

FAZIT

- Die örtliche Sortimentsliste schafft die planungsrechtliche Grundlage zur funktionalen Steuerung des Handels
- Sie dient somit der Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen in Everswinkel

5.5 Erweiterungsvorhaben ALDI

Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Everswinkel wurde die BBE Handelsberatung Münster beauftragt, eine Stellungnahme zur Erweiterung des Discountmarktes ALDI abzugeben.



Die Firma ALDI beabsichtigt am bestehenden Unternehmensstandort eine marktgerechte Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 580 qm auf 900 qm und somit über die Großflächigkeitsgrenze hinaus.

Erweiterung auf 900 qm

Abb. 45 : Erweiterungsvorhaben ALDI



Quelle: eigenes Foto

Der Standort befindet sich in Randlage zum Wohnsiedlungsbereich: Während in Richtung Ortskern Wohnquartiere vorzufinden sind, die sich im weiteren Verlauf zunehmend verdichten, schließt sich in westlicher Richtung landwirtschaftliche Nutz- bzw. Freiflächen an.

Insgesamt kann die Lagequalität als teilintegrierte Lage mit einem zu versorgenden Naheinzugsbereich von rd. 2.900 Einwohnern bezeichnet werden.

Teilintegrierte Lage

Der bestehende Discountmarkt übernimmt aber nicht nur eine Nahversorgungsfunktion für den westlichen Siedlungsbereich des Kernortes, sondern auch eine wesentliche Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet einschließlich des Ortsteils Alverskirchen.

Versorgungsfunktion für gesamte Gemeinde

**Abb. 46 : Lagequalität Aldi**

Quelle: DGK, eigene Darstellung

Nach geltendem Planungsrecht sind gemäß § 24a LEPro großflächige Handelsbetriebe nur innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche oder unter Nachweis der Atypik gemäß Einzelhandelserlass realisierbar.

Entsprechend den Zielvorstellungen und Grundsätzen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes nimmt hierbei die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche / des Hauptzentrums einen besonderen Stellenwert ein.

Weitere Zielvorstellung ist zudem die Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung sowie die Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Gemeindegebiet, u.a. auch in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Hierbei sollen Erweiterungen oder Neuansiedlungen lediglich in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des Siedlungsraumes erfolgen, wo nachweisbar Versorgungsdefizite festzustellen sind bzw. eine Versorgungsfunktion für den Nahbereich übernommen wird sowie deren Unschädlichkeit für das Zentrum dargelegt werden kann.

Dies beinhaltet neben der Verlagerung vorhandener Betriebsstätten in den Zentralen Versorgungsbereich oder in städtebaulich integrierte Standortlagen innerhalb des Siedlungsraumes auch die Umstrukturie-

Rechtliche
Bestimmungen

Zielvorstellung der
Gemeinde



zung und verträgliche Anpassung bestehender Nahversorgungsstandorte an die aktuellen Marktanforderungen.

Eine Erweiterung des ALDI-Discountmarktes am vorhandenen Standort über die Großflächigkeit hinaus ist somit mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Everswinkel grundsätzlich vereinbar.

Erweiterung mit städtebaulicher Zielsetzung vereinbar

FAZIT

- Die Planungen zur Erweiterungen des ALDI Marktes decken sich mit den Zielen und Grundsätzen des Konzeptes
- Die städtebauliche Verträglichkeit ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im Bauleitplanverfahren zu prüfen

5.6 Empfehlungen für die örtliche Kaufmannschaft

Der zunehmende Wettbewerb im Einzelhandel sowie anhaltende Flächenwachstum haben in den letzten Jahren nicht nur zu einem verstärkten Wettbewerb quantitativer Größen geführt, sondern die qualitativen Merkmale zunehmend wichtiger werden lassen.

Qualitätswettbewerb

Zur Beurteilung eines Einzelhandelsstandortes bedarf es nicht nur der Bestandserhebung quantitativer Aspekte, wie z. B. der Verkaufsflächenumsätze, sondern auch der Beurteilung des Erscheinungsbildes, einer mittelfristigen Wettbewerbsfähigkeit sowie einer klaren Zukunftsorientierung.

Die BBE Handelsberatung führt seit vielen Jahren Untersuchungen durch, welche der Bewertung qualitativer Kriterien Rechnung trägt.

In einer attraktiven Außenfrontgestaltung bietet sich dem Einzelhändler die Möglichkeit, auf sich sowie auf sein Leistungsangebot aufmerksam zu machen. Die Elemente einer guten Außenfrontgestaltung sind neben einer hohen Aufmerksamkeitswirkung (Fernwirkung) die zielgruppenadäquate Gestaltung des Gesamterscheinungsbildes sowie eine gute Einbindung sowohl in branchen- als auch in standortspezifische Gegebenheiten.

Außenfrontgestaltung

Neuere Studien haben erneut bewiesen, dass insbesondere im Spontankaufbereich das Schaufenster der attraktivste und effektivste Werbeträger des Unternehmens ist. Das Schaufenster bzw. die Schaufensterpräsentation soll hierbei zum einen Überblick über das angebotene Leistungsspektrum geben, zum anderen auch saison- oder anlassgerechte Anregungen vermitteln. Besonderes Augenmerk wird dabei auf folgende Kriterien gelegt:

Schaufenstergestaltung



- Ausleuchtung,
- Qualität der Blickfänge,
- Auszeichnung und Preistafeln,
- Präsentation der angebotenen Waren,
- Gesamtwirkung.

Der Eingangsbereich eines Geschäftes soll den Passanten in das Geschäft hineinführen und besonders ansprechend und einladend gestaltet sein. Die häufigsten Mängel in diesem Segment sind oftmals zugestellte Eingänge mit hohem Hemmschwellencharakter oder eine unattraktive Gestaltung durch mangelnde Ausleuchtung oder schlechte Einsehbarkeit des Eingangsbereichs.

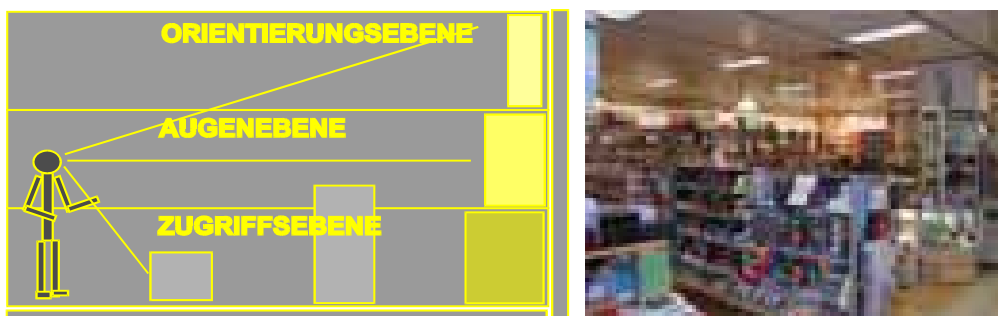
Eingangsbereich

Die Verkaufsflächenzuwächse im Einzelhandel haben in vielen Bereichen zu einem deutlichen Überangebot an Ware geführt. Neben rationalen und bedarfsgesteuerten Überlegungen überwiegen in vielen Bereichen spontane Kaufentscheidungen. Das sogenannte Visual Merchandising, das insbesondere auf eine zielgerichtete Warenpräsentation abzielt, hat sowohl bei den großen Einzelhandelskonzernen als auch bei den Filialisten einen erheblichen Stellenwert eingenommen. Bei der Beurteilung wurden folgende Kriterien angelegt:

Warenpräsentation

- Übersichtlichkeit und Kundenführung,
- Ladengestaltung,
- optische und funktionale Gliederung der Abteilungen,
- Einsatz von Leitbildern und Attraktivitätspunkten.

Abb. 47 : Beispiele Warenpräsentation



Quelle: eigene Darstellung

Untersuchungen in zahlreichen Städten belegen, dass insbesondere bei diesem Kriterium die deutlichsten Mängel auftreten. Bei dem Bewertungskriterium Ausleuchtung ist neben einer ausreichenden Grundausleuchtung die gezielte und akzentuierte Beleuchtung einzelner Warengruppen und Sortimente von Bedeutung. Weit verbreitet ist der Irrglaube,

Ausleuchtung



dass die Beleuchtung erst bei Einsetzen der Dämmerung einzuschalten ist.

Als Ambiente wird eine zielgruppengerechte Geschäftsatmosphäre verstanden. Eine gelungene Harmonie zwischen Innenraum und äußerer Gestaltung, abgestimmt auf das Unternehmenskonzept, führt aus der Sicht des Kunden zu einem positiven Gesamterscheinungsbild des Betriebes.

Ambiente

Hinsichtlich einer eindeutigen Profilierung des Einzelhandelsangebotes, der Verbesserung der Kunden- und Serviceorientierung sowie der Attraktivitätssteigerung der Zentralen Einkaufsbereiche gibt es wesentliche Handlungsmöglichkeiten.

Serviceorientierung

Für die Geschäfte im Haupteinkaufsbereich besteht die Möglichkeit, sich durch Serviceorientierung zu profilieren und damit Kunden zu binden. Sinnvoll erscheint eine kritische Überprüfung, welche Maßnahmen sowohl einzelbetrieblich als auch betriebsübergreifend für eine Verbesserung der Serviceorientierung ergriffen werden können.

In Abhängigkeit vom Sortiment sowie weiteren Faktoren wie Betriebsgröße, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, Personalausstattung, Zielgruppe, etc. können nachfolgende Leistungen Anhaltspunkte für ein umfangreiches Serviceangebot liefern:

Mögliche Serviceleistungen

- Geschenkgutscheine, Versand von Geschenkgutscheinen
- Zustellservice, Postversand
- Getränke anbieten
- Spielecke für Kinder, Kinderbetreuung
- Kundengeschenke (z.B. zu Weihnachten)
- Glückwünsche zum Kundengeburtstag, Hochzeit, etc.
- Gewinnspiele
- Info-Post an Kunden (z.B. über Neuheiten)
- Originelle (Geschenk-)Verpackungen, Tragetaschen
- Entsorgen von Altprodukten
- Kundenkarte

Informationen zu den oben aufgeführten Handlungsansätzen liefern auch zahlreiche Fachdokumentationen. Hilfestellung können zudem Verbände und Kooperationen sowie professionelle Berater leisten.

Umsetzung

Bewährt haben sich insbesondere Qualitäts-Initiativen innerhalb der Kaufmannschaft wie z.B. gemeinsame Workshops, Begehungen, Schau-



fensterwettbewerbe, etc. zur betrieblichen Weiterentwicklung des Haupteinkaufsbereiches³⁵.

FAZIT

- Die Verbesserung des Marktauftrittes und des Erscheinungsbildes des örtlichen Einzelhandels eröffnet Chancen sowohl für die jeweiligen Betreiber als auch für den Handelsstandort insgesamt

³⁵ Vgl. hierzu u.a. <http://www.qualitaetsroute-dortmund.de/>; ein Verbundprojekt von rd. 50 Einzelhändlern in der Dortmunder Innenstadt, bei dem verschiedene Maßnahmen in den Bereichen Serviceorientierung, Marktauftritt, Beratung sowie Marketing zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsbetriebe durchgeführt wurden.



6 Schlusswort

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Everswinkel stellt die Beurteilungs- und Abwägungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes dar.

Beurteilungs- und Abwägungsgrundlage

Es bietet vor allem Chancen, der weiteren Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches einen städtebaulich geordneten Rahmen zu geben.

Es schafft somit allen Akteuren aus Handel, Politik, Verwaltung sowie Investoren einen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen, wenngleich sicherlich auch bei vielen zukünftigen Standortentscheidungen eine fallbezogene Abwägung der Planungen erfolgen muss.

Entscheidungs- und Orientierungsrahmen

Zur Umsetzung des politisch beschlossenen Konzeptes und somit auch seiner rechtlichen Absicherung bedarf es der Zustimmung des Rates der Gemeinde Everswinkel zu den grundlegenden Bestandteilen des Konzeptes wie den Zentralen Versorgungsbereichen, dem Zentrenkonzept sowie der örtlichen Sortimentsliste.

Ratsbeschluss

Neben dem Rat und Verwaltung sind aber auch alle anderen Akteure aufgefordert, im Sinne einer konstruktiven Zusammenarbeit, die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes voranzutreiben.

Hierbei sind sowohl die Kaufleute bei einer Verbesserung des Marktauftrittes und Erscheinungsbildes als auch die Verwaltung in der konsequenten planerischen Umsetzung des Konzeptes aufgerufen.

7 Anhang

7.1 Abbildungen

Abb. 1 : Erhebungssystematik nach Waren- und Sortimentsgruppen.....	5
Abb. 2 : Entwicklung der Verkaufsflächen (in qm) im LM-Handel	8
Abb. 3 : Beispiele Kleinflächenkonzepte	10
Abb. 4 : Räumliche Lage	13
Abb. 5 : städtebauliches Profil Münster	13
Abb. 6 : städtebauliches Profil Warendorf.....	15
Abb. 7 : städtebauliches Profil Telgte	16
Abb. 8 : Bevölkerungsprognose.....	17
Abb. 9 : Bevölkerungsverteilung	17
Abb. 10 : Fotos Alverskirchen	18
Abb. 11 : Tabelle Betriebe und Sortimente	19
Abb. 12 : Betriebsstätdendichte im Kommunalvergleich.....	20
Abb. 13 : Verkaufsflächen in Everswinkel.....	21
Abb. 14 : Flächenausstattung im Kommunalvergleich	22
Abb. 15 : Karte Angebotsstrukturen Everswinkel.....	23
Abb. 16 : Nutzungskartierung Alverskirchen	24
Abb. 17 : Räumliche Verteilung der Verkaufsflächen nach Standortlagen.....	24
Abb. 18 : städtebauliches Profil Everswinkel	28
Abb. 19 : Fotos Fachmärkte Freckenhorster Straße.....	30
Abb. 20 : Kaufkraftpotenzial in Everswinkel.....	31
Abb. 21 : Grafik Bindungsquoten	32
Abb. 22 : Bindungsquoten im Kommunalvergleich	33
Abb. 23 : Zentrenhierarchie	38
Abb. 24 : Darstellung im FNP	39
Abb. 25 : Kriterien zur Festlegung eines ZVB.....	40
Abb. 26 : Differenzierung der Sortimente nach	42



Abb. 27 : Sortimente hinsichtlich ihrer Relevanz.....	44
Abb. 28 : Grundstrukturen der Einzelhandelssteuerung	46
Abb. 29: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum.....	55
Abb. 30 : Bewertete Potenzialstandorte.....	60
Abb. 31 : Integration des Standortes VITUS BAD.....	61
Abb. 32 : Verkehrliche Erreichbarkeit aller Potenzialstandorte	62
Abb. 33 : Integration des Standortes Hoetmarer Str.	66
Abb. 34 : Integration des Standortes Bahnhofstr.	67
Abb. 35 : Integration des Standortes Freckenhorster Str.....	68
Abb. 36 : Integration des Standortes Sendenhorster Str./Hoetmarer Str.....	69
Abb. 37 : Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente	77
Abb. 38 : Liste der zentrenrelevanten Sortimente.....	77
Abb. 39 : Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente	78
Abb. 40 : Beispiele Warenpräsentation.....	82



7.2 Begriffe

Agglomeration

Eine Agglomeration ist eine räumliche Ansammlung von Einzelhandelsgeschäften wie in einer Straße, Zone oder einem Einkaufszentrum, wodurch die Anziehungskraft auf die Kunden erhöht wird. Daraus resultieren höhere Kundenfrequenzen und somit ein Mehr an Umsatz für das einzelne Geschäft – der sog. Agglomerationseffekt.

Die Gesamtfläche mehrerer kleiner Betriebe auf einer Betriebsfläche (räumlicher Zusammenhang) und eines bestimmten Warensortimentes (funktionaler Zusammenhang) ist als Einkaufszentrum einzustufen, mit der Folge, dass auch die Ansammlung mehrerer kleinerer Betriebe in der Regel den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt.

Angebotsgenre

Das Angebotsgenre oder auch Sortimentsniveau ist die Wertigkeit der angebotenen Waren. Sie kennzeichnet Sortimente hinsichtlich ihres Qualitätsanspruches in Verbindung mit dem Preis.

Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch ist das wichtigste Gesetz im Bauplanungsrecht. Es definiert die wichtigsten stadtplanerischen Instrumente, die den Gemeinden zur Verfügung stehen, zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist das wichtigste Planungswerkzeug zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde. Sie wird zweistufig in amtlichen Verfahren vollzogen, die im Baugesetzbuch umfassend geregelt sind. Zunächst wird für die Bodennutzung ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt. Im Bebauungsplan wird für räumliche Teilbereiche dann u.a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Baunutzungsverordnung

Die Baunutzungsverordnung bestimmt die Art und das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche.



Bestandsschutz

Der Bestandsschutz beschreibt den Schutz eines fertig gestellten Gebäudes vor staatlichen Anforderungen. Es wird dabei zwischen aktivem und passivem Bestandsschutz unterschieden. Das bedeutet, dass Gebäude, welche nach den zur Bauzeit gültigen Gesetzesgrundlagen erstellt wurden, auch dann noch genutzt und erhalten werden dürfen, wenn sich die Gesetzeslage später ändert (passiv). Bedingung für den Bestandsschutz ist, dass das Bauwerk zur Bauzeit dem gültigen Recht entsprochen hat und im gegenwärtigen Zustand seine Funktion erfüllen kann. Werden dem Gebäude über seinen derzeitigen Bestand hinaus Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten auf gesetzlicher Grundlage eingeräumt, so ist dies als aktiver Bestandsschutz zu bezeichnen.

Betriebsformen

Bei den Betriebsformen handelt es sich um Erscheinungsformen von Handelsbetrieben, die sich in einem oder auch mehreren Merkmalen gleichen oder ähnlich sehen, so dass sie dadurch jeweils von den anderen unterschieden werden können.

Die wesentlichen Betriebsformen im Handel sind: Fachgeschäft, Fachmarkt, Discounter, Supermarkt, Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus, Kauf- und Warenhaus, Convenience-Store, Factory-Outlet-Center.

Convenience-Store

Ein Convenience-Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 400 qm, das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte anbietet. Zu den Convenience-Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Discounter

Ein Discounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche von unter 1.000 qm, das ausschließlich in Selbstbedienung umschlagsstarke Artikel anbietet und den Verbraucher vor allem aufgrund seiner Niedrigpreispolitik anspricht.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist der Teil des verfügbaren Einkommens, der voraussichtlich in einem festgelegten Zeitraum (in der Regel ein Jahr) für Einkäufe bei Anbietern des stationären Einzelhandels oder im Versand- / Onlinehandel ausgegeben wird.

Das Kaufkraftvolumen für einen bestimmten Raum (z.B. eine Kommune) und bestimmte Sortimente ergibt sich durch Multiplikation der prognostizierten Pro-Kopf-Ausgaben mit der Einwohnerzahl.

Die Pro-Kopf-Ausgaben unterscheiden sich regional. Diese Unterschiede werden mit Kaufkraftkennziffern dargestellt, die den Bezug zum Bundesdurchschnitt herstellen.



Elastizität der Nachfrage	Die Elastizität der Nachfrage gibt an, wie stark sich die Nachfrage nach einem Gut relativ ändert, wenn sich das Einkommen eines Haushaltes ändert. Sie ist definiert als prozentuale Änderung der Nachfragemenge pro Änderung des Einkommens.
Fachgeschäft	Ein Fachgeschäft ist ein branchengebundener Einzelhandelsbetrieb mit tiefem Sortiment sowie Service und Beratung.
Fachmarkt	Ein Fachmarkt ist ein Fachgeschäft einschließlich eines branchengebundenen breiten und tiefen Angebotes, das überwiegend in Selbstbedienung, aber auch mit Beratung und Service geführt wird. Da sich Fachmärkte in der Regel auf eine bestimmte Branche konzentrieren, bezeichnen sie sich als Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Baumarkt etc.
Fachmarktstandort	Fachmarktstandorte befinden sich in der Regel an peripheren Standorten (z.B. in Industrie- und Gewerbegebieten) mit guter Verkehrsanbindung in städtebaulich nicht integrierter Lage. Dadurch unterscheidet sich ein Fachmarktstandort gegenüber einem integrierten Zentralen Versorgungsbereich oder auch Nahversorgungsstandort.
Factory-Outlet-Center	Factory Outlet ist ein mittel- bis großflächiger Einzelhandelsbetrieb in einfacher Ausstattung, über den ein Hersteller im Direktvertrieb insbesondere Ware zweiter Wahl, Überbestände und Retouren seines Produktionsprogrammes oder seines Zukaufsortimentes vorrangig in Selbstbedienung an fabriknahen oder verkehrsorientierten Standorten absetzt.
Flächenleistung	<p>Die Flächenleistung wird auch als Flächenproduktivität bezeichnet und ist der Brutto-Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes bezogen auf die Verkaufsfläche oder die Geschäftsfläche.</p> <p>Als betriebswirtschaftliche Kennziffer wird die Flächenleistung ausgedrückt als Umsatz pro qm Verkaufsfläche oder Umsatz pro qm Geschäftsfläche.</p>
Kauf- und Warenhaus	Ein Kauf- und Warenhaus ist ein großer Einzelhandelsbetrieb in zentraler Lage mit breitem Sortiment insbesondere in Textilien, Bekleidung, Haushaltswaren, verschiedener Bedarf und Lebensmittel inklusive gastronomischen Angeboten.
Mantelbevölkerung	An einen Einzelhandelsstandort unmittelbar angrenzende Bevölkerung im Naheinzugsbereich.
Nahversorgung	Nahversorgung ist die regelmäßige Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel) in unmittelbarer fußläufiger Nähe (rund 700 m) zur Wohnung.



SB-Warenhaus	Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment, Drogerieartikel sowie weitere mittel- und langfristige Warengruppen führt. Es ist somit ein oftmals verkehrlich gut angebundener Einzelhandelsgroßbetrieb mit breitem Sortiment.
Städtebauliche Auswirkung	Zu den städtebaulichen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens zählen u.a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden. Aufgrund einer möglichen übermäßigen Kaufkraftbindung eines neuen Planvorhabens kann es im Einzelfall regelmäßig zu Geschäftsaufgaben, Leerständen und Funktionsverlusten kommen.
Städtebauliche Integration	Eine städtebaulich integrierte Lage befindet sich vom Grundsatz innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches oder Wohnsiedlungsbereiches. Kennzeichnend für eine derartige Lage ist insbesondere eine im unmittelbaren Umfeld befindliche Mantelbevölkerung.
Streulage	Prägend für eine Streulage ist ein wohngebietsorientierter Standort mit entsprechender Mantelbevölkerung im fußläufigen Naheinzugsbereich.
Supermarkt	Ein Supermarkt ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit mindestens 400 qm Verkaufsfläche, davon Frischwaren und einem Anteil von Non-Food-Artikeln von nicht mehr als 25 % der Verkaufsfläche.
Umsatz-Kaufkraft-Relation	<p>Die Umsatz-Kaufkraft-Relation ergibt sich aus der Gegenüberstellung des Einzelhandelsumsatzes mit dem einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen in einem Gebiet.</p> <p>Eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 100 % gibt an, dass der Gesamtumsatz genau dem vorhandenen Nachfragevolumen in einem Stadtgebiet entspricht und Kaufkraftabflüsse durch Zuflüsse von außerhalb ausgeglichen werden.</p> <p>Liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation über 100, so signalisiert dies per Saldo Kaufkraftzuflüsse; liegt sie unter 100, bedeutet dies per Saldo Kaufkraftabflüsse.</p>
Verbrauchermarkt	Ein Verbrauchermarkt ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.500 qm, der weitgehend Lebensmittel sowie kurz-, mittel- und langfristige Warengruppen in Selbstbedienung anbietet.
Verbrauchsausgaben	Als Verbrauchsausgaben werden jene Ausgabebeträge bezeichnet, die im Durchschnitt für den Zeitraum eines Jahres von einer Person im Einzelhandel ausgegeben werden.

**Verkaufsflächen-
ausstattung**

Die Verkaufsflächenausstattung nach Sortimenten gibt die Ausstattung mit Verkaufsfläche in qm je Einwohner an.

Die Verkaufsflächenausstattung dient in quantitativer Hinsicht im Vergleich zu ähnlich gelagerten Standorten dem Erkennen einer Unter- oder Überversorgung am Standort.

**Vermutungsregel
städtebaulicher
Auswirkungen**

Städtebauliche Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsprojekten sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche des Betriebs 1.200 qm überschreitet.

Diese Vermutungsregel geht davon aus, dass die Verkaufsfläche erfahrungsgemäß etwa 2/3 der Geschoßfläche beträgt und eine Verkaufsfläche oberhalb von 800 qm diese Auswirkungen haben kann.

Allerdings können auch aufgrund örtlicher Gegebenheiten städtebauliche Auswirkungen unterhalb von 800 qm Verkaufsfläche auftreten.

**Verträglichkeits-
analyse**

Eine Verträglichkeitsanalyse prüft die landesplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen eines in der Regel großflächigen Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens.

Im Rahmen einer Modellberechnung werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umverteilungswirkungen gegenüber dem Bestand) ermittelt. Eine abschließende Gesamtbetrachtung untersucht letztendlich die städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen.

Warengruppe

Unter einer Warengruppe versteht man im Handel die Zusammenfassung einzelner Artikel anhand eines gemeinsamen Merkmals zu einer Gruppe. Die Warengruppen können auch weiter in Unterwarengruppen bzw. Artikelgruppen (z.B. alkoholische und alkoholfreie Getränke) differenziert werden oder aber auch in übergeordneten Warenarten zusammengefasst werden (z.B. Food und Non-Food).

**Zentraler Versor-
gungsbereich**

Die Versorgungsbereiche einer Stadt oder Gemeinde umfassen die Zentralen Einkaufsbereiche im Stadtzentrum oder den Neben- und Grundversorgungszentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde.

Sie werden häufig bestimmt durch einen durchgängigen Geschäftsbesatz, einem Mix unterschiedlicher Nutzungen, einer höheren fußläufigen Frequenz sowie einer Ansammlung unterschiedlicher Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich gewachsenen Strukturen.



Zentralität

Im Gegensatz zur Umsatz-Kaufkraft-Relation ergibt sich die Zentralität eines bestimmten Gebietes (i.d.R. einer Kommune) aus der Gegenüberstellung von Umsatz- und Kaufkraftkennziffer.

Die Umsatzkennziffer drückt aus, inwieweit der Pro-Kopf-Umsatz im stationären Einzelhandel inkl. Ladenhandwerk im betrachteten Gebiet vom Bundesdurchschnitt abweicht; die Kaufkraftkennziffer entsprechend, inwieweit dies für die Pro-Kopf-Ausgaben der Bevölkerung in diesem Gebiet der Fall ist.

Der Bundesdurchschnitt für Pro-Kopf-Kaufkraft ist höher als der entsprechende Umsatzwert, in dem insbesondere nicht der in den Versand- / Onlinehandel fließende Teil eingerechnet wird.

Wegen der dadurch unterschiedlichen Bezugsgrößen beider Kennziffern unterscheiden sich Umsatz-Kaufkraft-Relation und Zentralität, was häufig zu Irritationen führt.

So kann die Zentralität bei rd. 100 % oder sogar geringfügig höher liegen, obwohl der Umsatz (im stationären Einzelhandel incl. Ladenhandwerk) niedriger ist als die vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft (incl. Versand- / Onlinehandel).