

# Regionales Konzept

zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche  
im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis



Anröchte



Eslohe



Medebach



Soest



Arnsberg-Neheim



Geseke



Meschede



Sundern



Bad Sassendorf



Hallenberg



Möhnesee



Warstein



Bestwig



Lippetal-Herzfeld



Olsberg



Welver



Ense



Lippstadt



Ruethen



Wickede



Erwitte



Marsberg



Schmallenberg



Winterberg



# Regionales Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

*Bearbeitung und Konzeption*



Markt 5 44137 Dortmund  
Tel. 0231-557858-0  
Fax 0231-557858-50  
www.junker-kruse.de  
E-Mail: info@junker-kruse.de

**Projektleitung:**  
Sebastian Kocyan  
Stefan Kruse

*Projektbetreuung/Ansprechpartner für das regionale Konzept*

**Heinrich Horstmann (Vorsitzender Plenum REHK)**  
Stadt Lippstadt  
Tel. 02941-980425  
E-Mail: heinrich.horstmann@stadt-lippstadt.de

**Thomas Vielhaber (stellv. Vorsitzender Plenum REHK)**  
Stadt Arnsberg  
Tel. 02932-2011333  
E-Mail: t.vielhaber@arnsberg.de

**Bettina Dräger-Möller (Geschäftsstelle)**  
Stadt Arnsberg  
Tel. 02932-2011409  
E-Mail: b.draeger-moeller@arnsberg.de

Dortmund, Oktober 2013

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>Verzeichnisse .....</b>	<b>6</b>
<b>1 Präambel .....</b>	<b>8</b>
<b>2 Entstehung des Kooperationsraumes .....</b>	<b>10</b>
<b>3 Methodische Vorgehensweise und Konzeptaufbau .....</b>	<b>12</b>
3.1 Analyse .....	12
3.2 Prognose .....	14
3.3 Konzept .....	15
3.4 Organisations- und Kommunikationsstruktur .....	15
3.5 Aufbau des Konzeptes .....	18
<b>4 Entwicklungen und Trends.....</b>	<b>20</b>
4.1 Räumliche Konsequenzen der Einzelhandelsentwicklung .....	24
<b>5 Grundlagen und Analysen .....</b>	<b>27</b>
5.1 Raumstruktur.....	27
5.2 Bevölkerungsentwicklung.....	29
5.3 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau.....	30
5.4 Angebotsstruktur .....	33
5.5 Zentrale Versorgungsbereiche und Sonder- bzw. Ergänzungsstandorte gemäß kommunaler Einzelhandelskonzepte .....	42
5.6 Ergebnisse der leitfadengestützten Interviews .....	47
<b>6 Zentralitäten und Entwicklungsspielräume .....</b>	<b>49</b>
<b>7 Regional bedeutsame Vorhaben, übergeordnete Ziele der regionalen Einzelhandelsentwicklung und Steuerungsregeln .....</b>	<b>52</b>
7.1 Definition regional bedeutsamer Vorhaben .....	52
7.2 Übergeordnete Ziele der regionalen Einzelhandelsentwicklung .....	53
Exkurs: Zentrale Versorgungsbereiche und wohnsiedlungsräumlich integrierte Lagen.....	56
7.3 Steuerungsregeln.....	60
7.3.1 Steuerungsregel 1: Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten .....	60
7.3.2 Steuerungsregel 2: Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten .....	61

7.3.3	Steuerungsregel 3: Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten .....	62
7.3.4	Steuerungsregel 4: Bestandsschutz .....	63
<b>8</b>	<b>Regionales Konsensverfahren .....</b>	<b>65</b>
8.1	Regionale Sortimentsliste .....	66
8.2	Betriebstypenspezifische Sortimentslisten .....	69
8.3	Prüfkriterien für regional bedeutsame Vorhaben .....	74
8.3.1	Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens .....	74
8.3.2	Kern- und Randsortimente bei Baumärkten, Gartencentern und Möbelmärkten/Einrichtungshäusern .....	75
8.3.3	Lage des Vorhabens .....	75
8.3.4	Tragfähigkeit von Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten .....	76
8.3.5	Umsatz-Kaufkraft-Relation .....	78
8.3.6	Schwellenwerte zur Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten .....	80
Exkurs:	Bewertung negativer städtebaulicher Auswirkungen .....	82
8.3.7	Prüfschema in Abhängigkeit vom Sortimentsschwerpunkt .....	84
8.4	Verfahrensablauf .....	87
8.4.1	Regionaler Konsens .....	87
8.4.2	Regionales Konsensverfahren .....	88
<b>9</b>	<b>Erläuterungen zur Standortstruktur .....</b>	<b>92</b>
<b>10</b>	<b>Prüfbogen zum regionalen Konsensverfahren .....</b>	<b>95</b>

## Verzeichnisse

---

### Abbildungen

Abbildung 1: Methodischer Aufbau des Konzeptes .....	12
Abbildung 2: Entwicklung der Verkaufsflächen in Deutschland von 1980 bis 2010 .....	21
Abbildung 3: Anzahl der Möbelmärkte mit mehr als 25.000 m <sup>2</sup> in 2004 und 2010 .....	22
Abbildung 4: Entwicklung der Verkaufsflächen von Baumärkten von 2000 bis 2012 .....	22
Abbildung 5: Entwicklung des Umsatzes im deutschen E-Commerce von 2006 bis 2012.....	24
Abbildung 6: Hochrechnung der warengruppenspezifischen Zentralitäten in der Region .....	50
Abbildung 7: Konzeptionelle Bausteine.....	52
Abbildung 8: Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche.....	59
Abbildung 9: Prüfkulisse für regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment .....	84
Abbildung 10: Prüfschema für regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment .....	85
Abbildung 11: Prüfschema für regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment .....	87
Abbildung 12: Verfahrensablauf Konsensverfahren.....	91

### Karten

Karte 1: Siedlungsstruktur im Untersuchungsraum .....	28
Karte 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Untersuchungsregion .....	31
Karte 3: Lebensmittelanbieter ab 650 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche .....	35
Karte 4: Baumärkte und Gartencenter sowie Möbel-/Wohneinrichtungshäuser ab 650 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche.....	37
Karte 5: Textil- und Schuhanbieter ab 650 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche .....	39
Karte 6: Elektro- und Multimediaanbieter sowie Anbieter sonstiger Sortimente ab 650 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche.....	41
Karte 7: Zentrale Versorgungsbereiche gemäß kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte .....	44
Karte 8: Sonder-/Ergänzungsstandorte/dezentrale Agglomerationen gemäß kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte; Einzelstandorte ab 1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche.....	46

## Tabellen

Tabelle 1: Mitglieder des projektbegleitenden Arbeitskreises .....	17
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in der Untersuchungsregion .....	29
Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in der Untersuchungsregion .....	31
Tabelle 4: Verkaufsfläche nach Kommunen und Sortimentsschwerpunkt in m <sup>2</sup> (Betriebe ab 650 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche; gerundete Werte) .....	33
Tabelle 5: Differenzierung der Betriebsgrößenklassen im Lebensmitteleinzelhandel .....	36
Tabelle 6: Differenzierung der Betriebsgrößenklassen im Bau- und Gartenmarktbereich sowie im Bereich Möbel/Wohneinrichtung .....	38
Tabelle 7: Differenzierung der Betriebsgrößenklassen im Textil- und Schuheinzelhandel .....	39
Tabelle 8: Differenzierung der Betriebsgrößenklassen im Elektro- und Multimedia- einzelhandel sowie bei sonstigen Anbietern .....	41
Tabelle 9: Übersicht kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte .....	42
Tabelle 10: Regionale Sortimentsliste des Kreises Soest und des Hochsauerlandkreises .....	67
Tabelle 11: Sortimentsabgrenzung Baumarkt .....	71
Tabelle 12: Sortimentsabgrenzung Gartencenter .....	72
Tabelle 13: Sortimentsabgrenzung Möbelmarkt/Einrichtungshaus .....	73
Tabelle 14: Politisch beschlossene zentrale Versorgungsbereiche gemäß kommunaler Einzelhandelskonzepte .....	92
Tabelle 15: Politisch nicht beschlossene Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche .....	93
Tabelle 16: Ergänzungs- und Sonderstandorte / dezentrale Agglomerationen gemäß kommunaler Einzelhandelskonzepte .....	94







- der Aufbau, die Pflege und Verstetigung des interkommunalen Austauschs und einer vertrauensvollen Zusammenarbeit;
- die gesicherte Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche;
- die Erhaltung und Entwicklung einer flächendeckenden, möglichst wohnortnahen Grundversorgung;
- ein Mehr an Planungs- und Investitionssicherheit;
- die Vereinbarung gemeinsamer Positionen zu externen Planungen außerhalb des Kooperationsraumes sowie
- eine gestärkte Position als „Regionales Einzelhandelskonzept“ bei der Aufstellung und Änderung der Regionalpläne.

## 2 Entstehung des Kooperationsraumes

---

Die interkommunale Zusammenarbeit in der Region Südwestfalen hat in zahlreichen Bereichen und Themenfeldern eine lange Tradition. Erwähnenswerte Projekte, in denen eine interkommunale Zusammenarbeit erfolgreich erprobt werden konnte, sind beispielsweise

- diverse REGIONALE-Projekte (u. a. Lenne-Schiene, Märkte in Südwestfalen, Salzwelten, Radwegenetz Südwestfalen),
- die Kooperationen im Bildungssektor,
- die Kooperationen bei technischen Infrastrukturprojekten (u. a. Energieinfrastruktur),
- die Kooperationen im Tourismusbereich (u. a. Sauerland-Tourismus, Naturparke, Ruhrtal- und Möhnetalradweg, Sauerlandring, Radschnellweg Hagen-Arnsberg, Römer-Lippe-Radweg) sowie
- die Netzwerke „Arbeitsgemeinschaft Historische Ortskerne NRW“ und „Arbeitsgemeinschaft Historische Stadtkerne NRW“.

Insbesondere mit Blick auf die REGIONALE 2013 in der Region Südwestfalen sowie unter Berücksichtigung der anhaltenden strukturellen Veränderungen im Einzelhandel ergriff die Bezirksregierung Arnsberg im Jahr 2010 die Initiative und warb für die Erarbeitung eines „Regionalen Konzeptes zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden Südwestfalens“ (im Folgenden als „regionales Konzept“ bezeichnet). Dieses regionale Konzept sollte aus Sicht der Bezirksregierung Arnsberg auf eine interkommunale Abstimmung zwischen den Städten Arnsberg, Menden, Meschede, Sundern und Warstein anknüpfen, die im Jahr 2009 eine erste gemeinsame Stellungnahme zu projektierten Verkaufsflächenerweiterungen größerer Möbelanbieter in Unna und Werl abgegeben hatten.

Nach intensiven Beratungen der Bezirksregierung mit den Städten und Gemeinden sowie der einzelnen Kommunen untereinander wurde im Herbst 2011 grundsätzlich die Bereitschaft der Städte und Gemeinden in Südwestfalen zur Teilnahme an einem regionalen Konzept eruiert. Nicht zuletzt aufgrund der bereits erstellten gemeinsamen Stellungnahmen zu einzelhandelsrelevanten Fragestellungen (und der somit grundsätzlich vorhandenen Bereitschaft an einem derartigen Konzept mitzuwirken) stellte sich im Frühjahr des Jahres 2012 heraus, dass die Erarbeitung eines regionalen Konzeptes insbesondere in den Städten und Gemeinden der Kreise Soest und Hochsauerlandkreis auf breite Unterstützung treffen würde. Nahezu zeitgleich wurde die Entscheidung getroffen, ein dermaßen komplexes Konzept zunächst nur für einen abgegrenzten Teilraum zu erarbeiten, um in erster Linie die Anzahl der teilnehmenden Kommunen auf eine arbeitsfähige Größenordnung beschränken zu können. Somit beschlossen im Sommer 2012 24 der 26 im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis gelegenen Kommunen an der Erarbeitung eines regionalen Konzeptes mitzuwirken.

Mit der Konzepterstellung wurde im Folgenden das Büro Junker + Kruse in Dortmund beauftragt, das von November 2012 bis Oktober 2013 gemeinsam mit kommunalen Vertretern der teilnehmenden Städte und Gemeinden des Kooperationsraumes Kreis Soest und Hochsauerlandkreis sowie Vertretern der Kreise Soest und Hochsauerlandkreis, der Industrie- und Handelskammer Arnsberg Hellweg-Sauerland, dem Einzelhandelsverband Südwestfalen und der Bezirksregierung Arnsberg die konzeptionellen Inhalte erarbeitete (vgl. Kapitel 7 ff.). Die Erarbeitung des regionalen Konzeptes wurde mit Vorlage des Endberichtes im Oktober 2013 abgeschlossen. Im Anschluss wird das Konzept den politischen Gremien der teilnehmenden Städte und Gemeinden zur Beratung vorgelegt.<sup>1</sup>

Für das Frühjahr 2014 ist schließlich die Ratifizierung einer interkommunalen Vereinbarung geplant, womit sich die ratifizierenden Städte und Gemeinden und anderem dazu verpflichten, die übergeordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung, die Steuerungsregeln zum Umgang mit regional bedeutsamen Vorhaben, die regionale Sortimentsliste und die Prüfkriterien im Konsensverfahren gemäß dem „Regionalen Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“ Junker + Kruse (2013) anzuerkennen. Im Rahmen dieser interkommunalen Vereinbarung (und der darauf aufbauenden Geschäftsordnung) werden zudem die Arbeitsstrukturen zur Umsetzung und Anwendung des vorliegenden regionalen Konzeptes geregelt.

---

<sup>1</sup> Während der Konzepterstellung trat per Verordnung vom 13.07.2013 der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – in Kraft. Unter 9 Grundsatz heißt es: „Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“ Damit stellt auch der Landesgesetzgeber die Bedeutung eines derartigen informellen Konzeptes, insbesondere die interregionale Zusammenarbeit, bei der Steuerung des großflächigen Einzelhandels heraus.

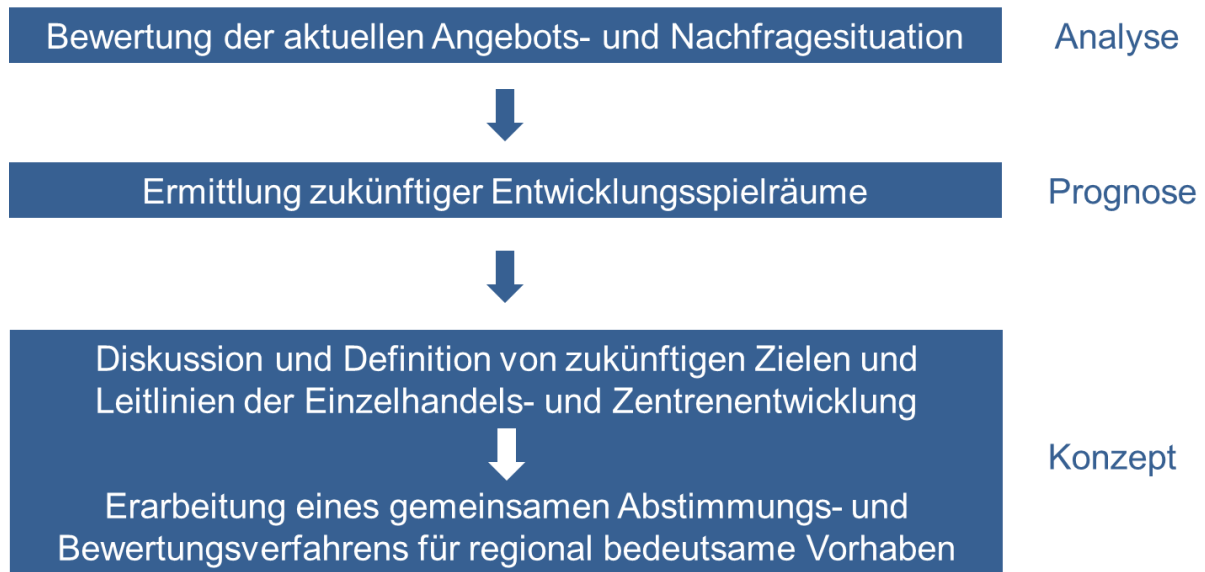
Die Veröffentlichung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen (GV.NRW.) am 12. Juli 2013 (Ausgabe 2013 Nr. 23 Seite 419-450).

### 3 Methodische Vorgehensweise und Konzeptaufbau

---

Das vorliegende Konzept und das hierin zu entwickelnde Konsensverfahren zur Abstimmung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben ist das Ergebnis eines dreistufigen Arbeitsprozesses, der sich in eine Analyse-, Prognose- und Konzeptphase (vgl. Kapitel 3.1 bis 3.3) unterteilt:

Abbildung 1: Methodischer Aufbau des Konzeptes



Quelle: eigene Darstellung

In allen drei Erarbeitungsphasen werden die an der Kooperation beteiligten Kommunen inhaltlich eingebunden, um einerseits die Bedürfnisse der einzelnen Kommunen konzeptionell berücksichtigen zu können und andererseits (möglichst frühzeitig) eine breite Akzeptanz für die inhaltlichen Regelungen des Konzeptes zu schaffen (vgl. Kapitel 3.4).

#### 3.1 Analyse

---

Die Analysephase umfasst im Wesentlichen die Ermittlung und Bewertung der aktuellen **Angebots- und Nachfragesituation** im gesamten Untersuchungsraum<sup>2</sup> sowie die Durchführung **leitfadengestützter Interviews** mit allen am regionalen Konzept mitwirkenden Kommunen.

##### Angebotsanalyse

Die in die Angebotsanalyse eingestellten Daten basieren auf einer Datenerhebung der Industrie- und Handelskammer Arnsberg Hellweg-Sauerland aller im Kammerbezirk gelegenen **Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**. Wenngleich es sich hierbei nur

---

<sup>2</sup> Im Rahmen der Analyse wird auch die aktuelle einzelhandelsrelevante Angebots- und Nachfragesituation in den Städten Brilon und Werl ermittelt und bewertet, wenngleich diese beiden Städte keine Mitglieder des Kooperationsraumes sind.

um einen Ausschnitt des im Kooperationsraum lokalisierten einzelhandelsrelevanten Angebotes handelt, ist dieser für die Erarbeitung eines regionalen Konzeptes ausreichend, da ein solches Konzept ausschließlich Regelungen zur Steuerung regional bedeutsamer Vorhaben treffen kann, wobei es sich aller Voraussicht nach regelmäßig um größere Einzelhandelsvorhaben handeln wird. Soweit darüber hinaus auf aktuelle kommunale Einzelhandelsdaten zurückgegriffen werden kann, werden diese zur **Verdichtung des Datenbestandes** in die Angebotsanalyse mit eingestellt und insbesondere bei der Ermittlung der einzelhandelsrelevanten Entwicklungsspielräume (vgl. Kapitel 6) berücksichtigt.

Sofern die einzelnen Kommunen im Kooperationsraum bereits über **kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte** verfügen werden die darin festgelegten (und ggf. politisch beschlossenen) Ziele und Grundsätze zur kommunalen Einzelhandelsentwicklung **ausgewertet** und zusammengestellt. Für die Erarbeitung des regionalen Konzeptes ist dabei insbesondere die Definition von übergeordneten Entwicklungszielen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und -steuerung, die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, die mögliche Definition von Sonder- oder Ergänzungsstandorten sowie die jeweilige ortstypische Sortimentsliste von besonderem Interesse.

Neben dieser quantitativen/qualitativen Datensichtung und -zusammenstellung wird darüber hinaus in allen am regionalen Konzept mitwirkenden Städten und Gemeinden eine **Ortsbesichtigung** durchgeführt, um zum einen die in den kommunalen Konzepten festgelegten Regelungen hinsichtlich Ihrer Aktualität/Plausibilität zu überprüfen sowie zum anderen Erkenntnisse über die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Strukturen in den einzelnen Kommunen zu gewinnen.

### **Nachfrageanalyse**

Die modellgestützte Schätzung der kommunalen bzw. regionalen Nachfrage (sog. Ermittlung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft) zählt innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen im Allgemeinen zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang legt das vorliegende Konzept Werte der IFH Retail Consultants Köln zu Grunde. Diese sogenannten **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern**, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes.

### **Leitfadengestützte Interviews**

Ergänzend zu den sonstigen Bausteinen der Angebots- und Nachfrageanalyse werden in allen mitwirkenden Kommunen des Kooperationsraumes **leitfadengestützte Interviews mit Vertretern der Verwaltung** geführt, um einen Überblick über die jeweilige kommunale Einzelhandelsentwicklung, die regionale Konkurrenzsituation sowie die Erwartungen und/oder Befürchtungen im Hinblick auf ein regionales Konzept zu bekommen. Im Einzelnen sind im Rahmen dieser Gespräche insbesondere folgende Fragen bzw. Themenkomplexe von Interesse:

- Welche Steuerungswirkung entfaltet das kommunale Einzelhandelskonzept (sofern vorhanden)?
- Ist das im kommunalen Einzelhandelskonzept festgelegte Standortstrukturmodell nach wie vor aktuell? Wie haben sich die einzelnen Angebotsstandorte seit dem Beschluss des kommunalen Einzelhandelskonzeptes entwickelt?
- Entspricht die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach wie vor der tatsächlichen Einzelhandelsentwicklung in diesen Bereichen?
- Entspricht die mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept beschlossene ortstypische Sortimentsliste nach wie vor den tatsächlichen Gegebenheiten wie auch den stadt- bzw. gemeindeentwicklungspolitischen Zielvorstellungen?
- Welche Erwartungen/Wünsche verbinden Sie mit der Erarbeitung des regionalen Konzeptes für Ihre Kommune sowie für die Region?
- Welche Befürchtungen verbinden Sie mit der Erarbeitung des regionalen Konzeptes für Ihre Kommune sowie für die Region?
- Wie soll sich bzw. kann sich aus Ihrer Sicht der spätere Umsetzungsprozess des regionalen Konzeptes strukturieren?

Die Interviews wurden im Zeitraum von Montag, dem 21. Januar 2013 bis Montag, dem 25. März 2013 mit allen kommunalen Ansprechpartnern im Kooperationsraum durchgeführt.

## **3.2 Prognose**

---

Ausgehend von den in der Analysephase gewonnenen Erkenntnissen lässt sich durch die Ermittlung warengruppenspezifischer Zentralitäten (sog. Umsatz-Kaufkraft-Relation) die derzeitige Anziehungskraft des in der Region lokalisierten Einzelhandelsbesatzes bewerten und darüber hinaus ablesen, in welchen Warengruppen noch quantitative Entwicklungsspielräume zur Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsflächen vorhanden sind.

Im vorliegenden Fall sind die für die Prognose der einzelhandelsrelevanten Entwicklungsspielräume ermittelten Zentralitäten bestenfalls als „Hochrechnung“ zu betrachten, da die Unvollständigkeit der zur Verfügung stehenden Verkaufsflächendaten (nur Betriebe über 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie für einzelne Kommunen ergänzende Verkaufsflächendaten kleinteiliger Einzelhandelsanbieter) eine gesicherte Prognose des einzelhandelsrelevanten Umsatzes nahezu unmöglich machen. Gleichwohl lassen sich vorsichtige Rückschlüsse über die derzeitige Angebotsausstattung sowie quantitative Entwicklungsspielräume bis zum Prognosehorizont im Jahr 2020 ziehen.

Aufgrund der selektiven Datenbasis kann dabei lediglich eine Prognose der quantitativen Entwicklungsspielräume in der Gesamtregion gegeben werden. Eine auf einzelne Teilbereiche oder

einzelne Kommunen fokussierte seriöse Prognose wäre nur bei einer flächendeckenden Vollerhebung aller im Untersuchungsraum gelegenen Einzelhandelsbetriebe möglich.

### 3.3 Konzept

---

Die konzeptionellen Bausteine des regionalen Konzeptes führen schließlich die Ergebnisse der Analyse- und Prognosephase zusammen und entwickeln ein regionales Abstimmungs- und Bewertungsverfahren zur Steuerung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben. Hierbei geht es in erster Linie um die Definition von „Spielregeln“ und Organisationsstrukturen (sogenanntes regionales Konsensverfahren).

Das **Konzept** stellt als **selbstständiger Baustein des Gesamtberichtes** insbesondere die Strategien und Instrumente zur zukünftigen Steuerung des regional bedeutsamen Einzelhandels im Kooperationsraum dar. Dazu gehören

- die Definition regional bedeutsamer Vorhaben,
- die übergeordneten Ziele zur regionalen Einzelhandelsentwicklung,
- die übergeordneten Steuerungsregeln zur Ansiedlung regional bedeutsamer Vorhaben,
- die Herleitung einer regionalen Sortimentsliste sowie
- die Definition von Prüfkriterien im **regionalen Konsensverfahren**.

Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass es sich bei den vorgenannten Bausteinen nicht um die Implementierung regionaler Vor- und Maßgaben handelt, die die Städte und Gemeinden im Kooperationsraum in ihrer kommunalen Planungshoheit beschneiden. Das im regionalen Konzept definierte regionale Konsensverfahren beachtet in Gänze die geltenden bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen und führt die in den kommunalen Einzelhandelskonzepten definierten Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung und -entwicklung zusammen.

Es handelt sich bei dem vorliegenden Konzept um ein **informelles Instrument**, welches dazu beitragen soll

- den Informationsaustausch zwischen den Städten und Gemeinden über Einzelhandels(groß)projekte zu intensivieren,
- mittel- bis langfristig die Einzelhandelsentwicklung in der Region, insbesondere unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten, regionalverträglich zu steuern sowie
- die interkommunale Beteiligung im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens gemäß § 2(2) zu beschleunigen.

### 3.4 Organisations- und Kommunikationsstruktur

---

Wie die Erfahrungen mit der Erarbeitung vergleichbarer regionaler Konzepte gezeigt haben bietet es sich an, die von dem Konzept „betroffenen“ öffentlichen Stellen vollumfänglich in den Er-



arbeitsprozess zu integrieren. Die Umsetzung des besten Konzeptes ist nur dann möglich, wenn es gelingt, sowohl die wesentlichen Akteure in den Arbeitsprozess mit einzubinden als auch – auf einer breiteren Ebene – alle Akteursgruppen (insbesondere Politik, lokale Kaufmannschaft, Verwaltung) über den jeweils aktuellen Arbeitsstand zu informieren.

Darüber hinaus wird es zukünftig die Aufgabe aller im Kooperationsraum liegenden Städte und Gemeinden sein, das Konzept und insbesondere das regionale Konsensverfahren „zu leben“. Und kein Konzept lebt sich leichter als ein Konzept an dem man selbst mitgewirkt hat. Dementsprechend wird die Erarbeitung des regionalen Konzeptes durch Sitzungen mit folgenden Gruppen/Gremien begleitet:

### **Projektbegleitender Arbeitskreis**

Der projektbegleitende Arbeitskreis setzt sich aus maximal **20 Personen** zusammen, die vom projektlenkenden Plenum ausgewählt oder bestimmt werden und die sich aus Vertretern aller am Projekt beteiligten öffentlichen Stellen zusammensetzen. Aufgabe des projektbegleitenden Arbeitskreises sind die organisatorische Begleitung bzw. Durchführung des Erarbeitungsprozesses sowie die inhaltliche Vorbereitung der Plenumsitzung.

Auf der ersten Plenumsitzung am 14.11.2012 in Meschede wurde der ursprünglich zur Auswahl des Gutachterbüros zusammengestellte Arbeitskreis von den Plenumsmitgliedern in seiner Zusammensetzung bis zum Abschluss der Konzepterstellung bestätigt. Zu den Mitgliedern des Arbeitskreises gehörten neben dem Gutachterbüro Vertreter der Städte/Gemeinden Arnsberg, Bestwig, Lippetal, Lippstadt, Meschede und Soest, die Industrie- und Handelskammer Arnsberg Hellweg-Sauerland, der Einzelhandelsverband Südwestfalen, die Kreise Soest und Hochsauerlandkreis sowie die Bezirksregierung Arnsberg.

An folgenden Terminen wurden entsprechende Sitzungen durchgeführt:

- 1. Arbeitskreis: 27. September 2012 *(in Lippstadt)*
- 2. Arbeitskreis: 30. Oktober 2012 *(in Lippetal)*
- 3. Arbeitskreis: 08. Januar 2013 *(in Bestwig)*
- 4. Arbeitskreis: 19. März 2013 *(in Arnsberg)*
- 5. Arbeitskreis: 14. Mai 2013 *(in Lippstadt)*
- 6. Arbeitskreis: 28. Mai 2013 *(in Soest)*
- 7. Arbeitskreis: 16. Juli 2013 *(in Lippstadt)*

Den Mitgliedern des Arbeitskreises sei für ihr Mitwirken und ihre konstruktive Mitarbeit an dieser Stelle ausdrücklich gedankt:

**Tabelle 1: Mitglieder des projektbegleitenden Arbeitskreises**

Teilnehmer	Funktion
Herr Agethen	Stadt Soest
Herr Britten	Industrie- und Handelskammer Arnsberg Hellweg-Sauerland
Frau Dräger-Möller	Stadt Arnsberg ( <i>Geschäftsstelle bis zur Ratifizierung der interkommunalen Vereinbarung</i> )
Herr Gerling	Kreis Soest
Herr Gutzeit	Bezirksregierung Arnsberg
Herr Hobrock	Gemeinde Lippetal
Herr Horstmann	Stadt Lippstadt ( <i>Vorsitzender des projektlenkenden Plenums</i> )
Herr Kocyan	Junker + Kruse
Herr Kruse	Junker + Kruse
Herr Möller	Bezirksregierung Arnsberg
Herr Mönxelhaus	Hochsauerlandkreis
Herr Steinbicker	Stadt Soest
Herr Stralka	Gemeinde Bestwig
Herr Vielhaber	Stadt Arnsberg ( <i>stellv. Vorsitzender des projektlenkenden Plenums</i> )
Herr Wahle	Stadt Meschede
Herr Willmers	Einzelhandelsverband Südwestfalen

Quelle: eigene Zusammenstellung

Mit Fertigstellung des regionalen Konzeptes und der sich daran anschließenden Ratifizierung der interkommunalen Vereinbarung durch die im Kooperationsraum gelegenen Städte und Gemeinden löst sich der Arbeitskreis auf.

### Projektlenkendes Plenum

Im projektlenkenden Plenum kommen auf Einladung des projektbegleitenden Arbeitskreises sowie in Abhängigkeit vom Arbeitsfortschritt Vertreter aller am regionalen Konzept teilnehmenden Kommunen<sup>3</sup> sowie Vertreter der auch im Arbeitskreis partizipierenden öffentlichen Stellen (Bezirksregierung Arnsberg, Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) und Verbände (Industrie- und Handelskammer, Einzelhandelsverband) zusammen.

Das projektlenkende Plenum ist auf der Arbeitsebene das „Entscheidungsorgan“ im Kooperationsraum: alle im projektbegleitenden Arbeitskreis erarbeiteten Ergebnisse und Zwischenstände sind in das projektlenkende Plenum einzubringen und von diesem zu bestätigen. Die sich daran anschließenden Arbeitsschritte sind mit dem Plenum abzustimmen.

An folgenden Terminen wurden entsprechende Sitzungen durchgeführt:

- 1. Plenumssitzung: 14. November 2012 (*in Meschede*)

<sup>3</sup> Die Städte Brilon und Werl sind zu allen Plenumssitzungen als Gäste eingeladen worden.

- 2. Plenumssitzung: 20. Juni 2013 (*in Soest*)
- 3. Plenumssitzung: 20. September 2013 (*in Arnsberg*)

Nach Fertigstellung des regionalen Konzeptes sowie mit Ratifizierung der interkommunalen Vereinbarung ist das projektlenkende Plenum das wichtigste Entscheidungs- und Informationsorgan im Kooperationsraum: Die Durchführung des Konsensverfahrens sowie die Erteilung/Versagung des regionalen Konsens für ein regional bedeutsames Vorhaben erfolgt zukünftig durch die Mitglieder dieses Gremiums.

Darüber hinaus ist es eine wichtige Informationsplattform für regional- und stadtentwicklungsplanerische Fragestellungen im Zusammenhang mit der Einzelhandelssteuerung im Allgemeinen sowie im Kooperationsraum im Speziellen. Innerhalb des projektlenkenden Plenums sollten alle regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben regelmäßig vorgestellt und erörtert werden. Eine zu Jahresbeginn abgestimmte, turnusmäßige Sitzungsfolge ist zu empfehlen.

### **Auftakt-, Abschluss- und Ratifizierungsveranstaltung**

Die Umsetzung und Implementierung der im Konzept vorgeschlagenen Strukturen zur zukünftigen Einzelhandelssteuerung in den Kreisen Soest und Hochsauerlandkreis obliegt schlussendlich den politischen Vertretern der einzelnen Städte und Gemeinden im Kooperationsraum. Erst durch die politische Anerkennung des „Regionalen Konzeptes zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“ Junker + Kruse (2013) sowie dem Beitritt zur interkommunalen Vereinbarung (durch einen separaten oder kombinierten Ratsbeschluss des jeweiligen Stadt- bzw. Gemeinderates herbeizuführen) tritt eine Stadt oder Gemeinde dem regionalen Konzept bei und wird stimmberechtigtes Mitglied im projektlenkenden Plenum.

Aus diesem Grund sind insbesondere die politischen Akteure der Städte und Gemeinden im Kooperationsraum auf einer **öffentlichen Auftaktveranstaltung** (am 14. Februar 2013 in Meschede) über die Methodik und die Ziele des regionalen Konzeptes informiert worden. Am 07. Oktober 2013 wurden dem gleichen Personenkreis (in Soest) die Ergebnisse des Konzeptes im Entwurf vorgestellt, bevor diese die politischen Beratungen in den mitwirkenden Kommunen durchlaufen haben.

*Es ist geplant, die für die Ratifizierung der interkommunalen Vereinbarung notwendigen politischen Beschlüsse in den jeweiligen Kommunen bis Ende 2013 fassen zu lassen. Eine Ratifizierung der interkommunalen Vereinbarung ist im Anschluss daran für Februar/März 2014 vorgesehen.*

## **3.5 Aufbau des Konzeptes**

---

Der Aufbau des Konzeptes orientiert sich im Wesentlichen an den durchgeführten Arbeitsschritten und stellt sich somit wie folgt dar:

In Kapitel 4 werden einleitend übergeordnete **einzelhandelsrelevante Entwicklungen und Trends** sowie ihre räumlichen Konsequenzen dargestellt, die sich auch in den Städten und Ge-

meinden des Kooperationsraums widerspiegeln. Darauf aufbauend stellen die **Grundlagen und Analysen** in Kapitel 5 die aktuellen **angebots-** und **nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum sowie die wesentlichen **standortbezogenen Inhalte** der kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte dar. Des Weiteren wird in diesem Kapitel eine Zusammenfassung der **kommunalen leitfadengestützten Interviews** vorgenommen, die sich vor allem auf die Erwartungen bzw. Befürchtungen im Hinblick auf das regionale Konzept konzentrieren.

In Kapitel 6 wird der aktuelle Angebotsbestand basierend auf den ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten bewertet und ein Ausblick auf mögliche **quantitative Entwicklungsspielräume** gegeben.

Die darauf folgenden Kapitel (vgl. Kapitel 7 ff.) konzentrieren sich ausschließlich auf die **konzeptionellen Bausteine** sowie das Instrument des **regionalen Konsensverfahrens**. In einem ersten Schritt definiert das Konzept, ab wann ein Einzelhandelsvorhaben als **regional bedeutsam** einzustufen ist, so dass für dieses Vorhaben ein regionaler Konsens einzuholen ist. Darauf folgend beschreiben die **Ziele der Einzelhandelsentwicklung** in abstrakter Form die übergeordneten Intentionen der regionalen Einzelhandelssteuerung. Die **Steuerungsregeln** verdeutlichen schließlich wie die Ziele umgesetzt werden sollen und an welche Standorte regional bedeutsame Vorhaben regionalverträglich zu lenken sind.

Den Kern des Konzeptes bilden abschließend die sogenannten **Prüf- bzw. Konsenskriterien**, die bei der spezifischen Einordnung von regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben zu überprüfen und zur Erlangung des regionalen Konsens einzuhalten sind (vgl. Kapitel 8).

## 4 Entwicklungen und Trends

---

Mehr als drei Jahrzehnte dauert der Strukturwandel im Einzelhandel bereits an und hat, angesichts der angekündigten Expansionsbestrebungen einiger Konzerne, anscheinend noch nicht seinen Höhepunkt erreicht. Durch die dynamische Entwicklung stehen sowohl der Einzelhandel als auch die Städte (u.a. hinsichtlich der Stadt- und Zentrenentwicklung bzw. der damit verbundenen Einzelhandelssteuerung) weiterhin vor großen Herausforderungen.

### Demographischer Wandel

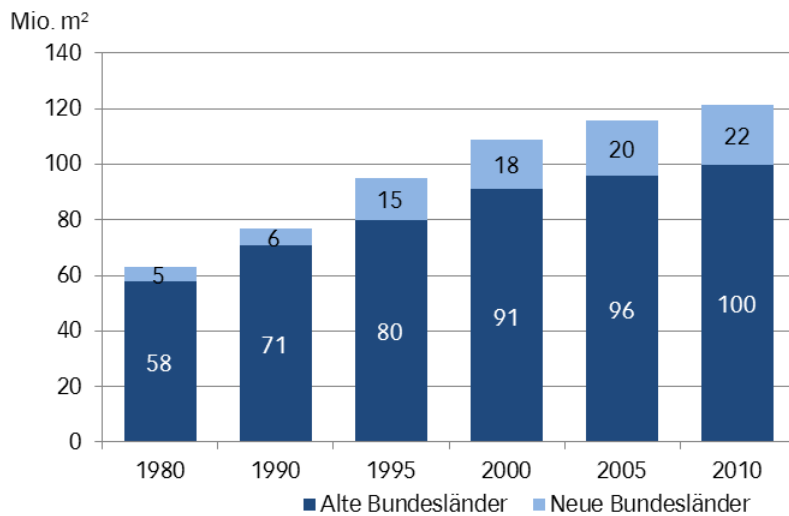
Folgendes Auswirkungen der demographische Entwicklungen sind besonders hervorzuheben: Wir werden älter, weniger, multikultureller, wir leben immer häufiger alleine und für die Vorrausberechnung der tatsächlichen Einwohnerschaft am schwierigsten vorhersehbar: wir siedeln um. Für den Kooperationsraum Kreis Soest und Hochsauerlandkreis sind insbesondere die ersten beiden Entwicklungstendenzen von entscheidender Bedeutung, insbesondere auch in Bezug auf eine Versorgung der hier lebenden Einwohner mit Gütern aller Bedarfsstufen. So prognostiziert der Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2030 einen Bevölkerungsrückgang von heute rd. 566.600 Einwohnern auf dann rd. 519.200 (-9,1 %) bei einer gleichzeitigen deutlichen Zunahme der über 65-jährigen. Konzepte, wie auf diese Zielgruppen stärker, besser bzw. gezielter einzugehen ist, müssen vielfach noch erarbeitet, umgesetzt oder gelebt werden.<sup>4</sup>

### Verkaufsflächen

Das stetige Wachstum der Verkaufsflächen, bei einer gleichzeitig sinkenden Zahl von Einzelhandelsbetrieben, ist eine weiter anhaltende dynamische Entwicklung. In drei Jahrzehnten hat sich die Verkaufsfläche in Deutschland in etwa verdoppelt (vgl. Abbildung 2).

---

<sup>4</sup> vgl. dazu: Kaapke, Andreas: Aktuelle Trends im Einzelhandel in Kruse, Stefan (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, Bonn 2012, S. 7ff

**Abbildung 2: Entwicklung der Verkaufsflächen in Deutschland von 1980 bis 2010**

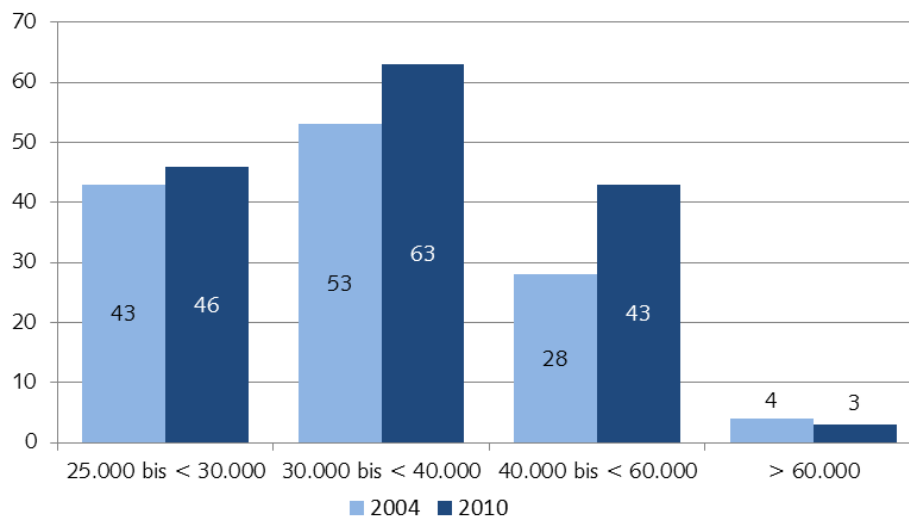
Quelle: EHI Retail Institute 2012, [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de), eigene Darstellung

### Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel

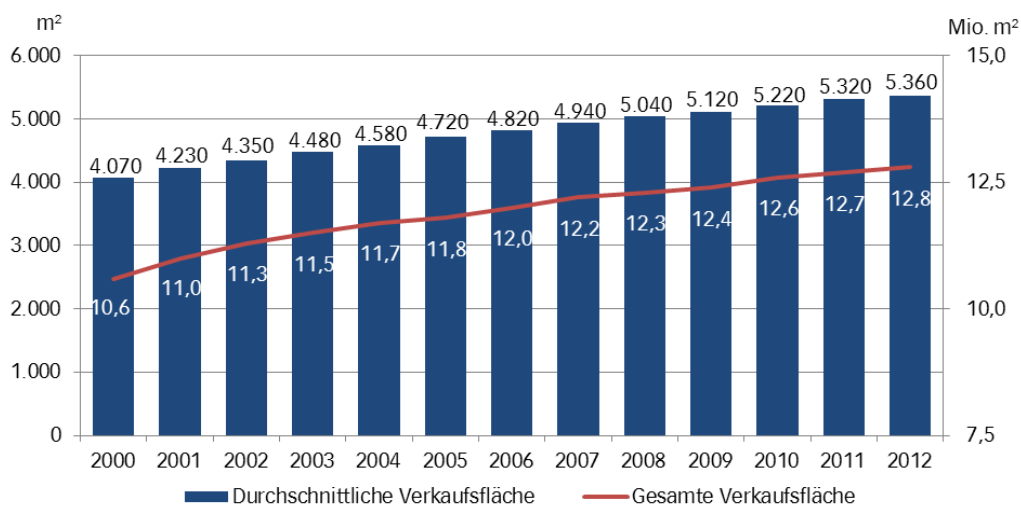
Eine vergleichbare Entwicklung zeigt sich auch beim großflächigen Einzelhandel (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Dazu gehören vor allem Bau-, Garten- und Möbelmärkte. Während die Anzahl der vorgenannten Anbieter in den letzten Jahren leicht gesunken ist, sind die Verkaufsflächen und somit auch die durchschnittlichen Betriebsgrößen weiterhin gestiegen. Die räumliche Konsequenz ist, dass die Maschenweiten der warengruppenspezifischen Versorgungsnetze immer größer werden und insbesondere die Versorgung in ländlich geprägten Regionen sukzessive schwieriger wird.

Insgesamt ist die Anzahl der Möbelmärkte in Deutschland in den letzten zehn Jahren um etwa 25 % gesunken. Dagegen ist die durchschnittliche Verkaufsfläche bei den 30 größten Möbelmärkten in zehn Jahren um 5,8 % auf 48.600 m<sup>2</sup> pro Markt gestiegen (KPMG 2012). Der Vergleich zwischen 2004 und 2010 zeigt einen deutlichen Zuwachs von Möbelmärkten mit 30.000 bis 60.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vgl. Abbildung 3). Im Untersuchungsraum gibt es derzeit zwei Anbieter, die jeweils mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen.

Das allgemeine Flächenwachstum insbesondere im Möbelsektor begründet sich auch in einer zunehmenden Erweiterung des Sortimentsumfangs. Die sogenannten Einrichtungshäuser bieten inzwischen viel mehr als nur Möbel, beispielsweise Heimtextilien, Lampen und Leuchten oder Haushaltsgegenstände. Damit wächst an dezentralen Standorten die Bedeutung der Sortimente, die zu den Bestandteilen des typischen innerstädtischen Angebotes in den Zentren zählen (beispielsweise Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltsgegenstände).

**Abbildung 3: Anzahl der Möbelmärkte mit mehr als 25.000 m<sup>2</sup> in 2004 und 2010 in Deutschland**

Quelle: KPMG 2012, eigene Darstellung

**Abbildung 4: Entwicklung der Verkaufsflächen von Baumärkten von 2000 bis 2012 in Deutschland**

Quelle: EHI Retail Institute 2011, www.handelsdaten.de. KPMG 2012, eigene Darstellung

Die Anzahl der Baumärkte in Deutschland ist in den letzten zehn Jahren insgesamt um etwa 10 % gesunken. Dagegen ist die gesamte Verkaufsfläche um knapp 20 % und die durchschnittliche Betriebsgröße um etwa ein Drittel gestiegen (vgl. Abbildung 4).

### Factory Outlet Center

Eine weitere Entwicklungsrichtung im Einzelhandel zeigt sich in Bezug auf Factory-Outlet-Center (FOC), die in Deutschland eine zunehmend wichtigere Rolle spielen. Laut Definition ist ein FOC eine Ansammlung mehrerer mittel- bis großflächiger Fabrikverkaufsläden, die – im Gegensatz zu klassischen Fabrikverkaufsläden – Markenartikel losgelöst vom Ort der Herstellung veräußern.



Im Wesentlichen handelt es sich bei diesen Markenartikeln um typischerweise zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung und Schuhe, wobei die Preise der im FOC angebotenen Waren üblicherweise deutlich unter dem handelsüblichen Niveau (mind. 30 %) liegen. FOC werden in der Regel einheitlich geplant, realisiert und gemanagt, so dass sie in der Regel als Einkaufszentrum i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu behandeln sind.

Sämtliche Waren eines Fabrikverkaufsladens (und damit auch eines FOC) müssen mindestens eines der folgenden Merkmale bzw. eine der folgenden Besonderheiten aufweisen:

- Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern),
- Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft),
- Modelle vergangener Saisons (Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen),
- Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben oder trotz Order des Einzelhandels nicht an ihn ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden),
- Waren für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, neue Trends, Innovationen, Entwicklungen oder Ausführungen auf Ihre Marktfähigkeit zu testen), oder
- Überhangproduktionen (Waren, die vom Hersteller aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung bzw. der Order des Einzelhandels über den Bedarf des Einzelhandels hinaus produziert wurden).<sup>5</sup>

Mitte des Jahres 2013 gibt es in Deutschland nach wie vor elf FOCs und „FOC-ähnliche Center“ mit einer geschätzten vermietbaren Fläche von 179.000 m<sup>2</sup> (EHI 2012)<sup>6</sup>. Das einzige Factory Outlet Center in Innenstadtlage befindet sich derzeit in Wolfsburg (Designer Outlets Wolfsburg).

In Nordrhein-Westfalen gibt es seit Sommer 2012 ein FOC in Ochtrup, mit dem City Outlet in Bad Münstereifel wird derzeit ein weiterer Standort in Nordrhein-Westfalen realisiert. Darüber hinaus befinden sich aktuell drei weitere Standorte (u. a. auch innerhalb des Kooperationsraums) in der Diskussion:

- Duisburg Outlet Village im Stadtteil Marxloh (Planungen werden eventuell nicht weiter vorangetrieben)
- Designer Outlet in Remscheid
- FOC Werl

Diese Vorhaben weisen unterschiedlich weit vorangeschrittene Planungsstadien auf. Grundsätzlich ist wegen unterschiedlicher Rahmenbedingungen (dazu gehört vor allem auch die

---

<sup>5</sup> vgl. zur Definition von Factory Outlet Centern und Fabrikverkaufsläden auch OVG Lüneburg, Urteil vom 25.04.2012, AZ 1 KN 215/10; OVG für das Land Schleswig-Holstein, Urteil vom 22.04.2010, AZ 1 KN 19/09)

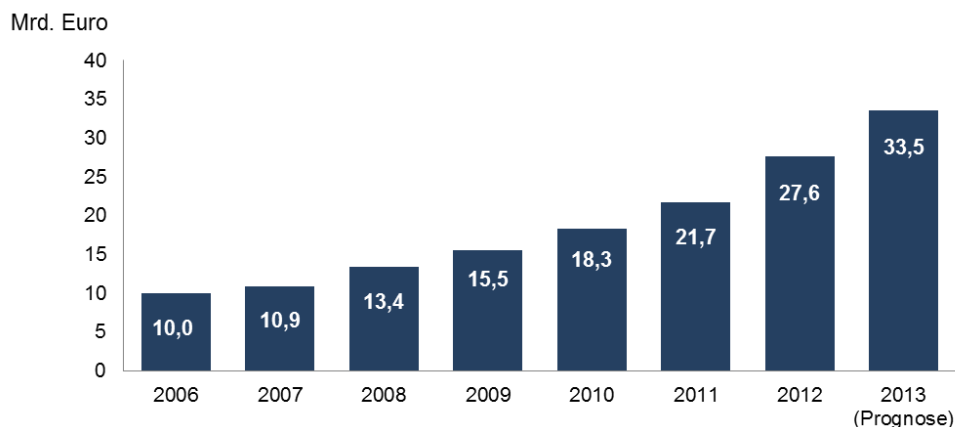
<sup>6</sup> In Abhängigkeit von der Definition eines Factory-Outlet-Centers kommen andere Quellen (u. a. GMA und ecostra) zu leicht niedrigeren Angebotsausstattungen.

Vereinbarkeit mit landesplanerischen Zielsetzungen) noch nicht gesichert, ob eine der vorgenannten Planungen bzw. Projektierungen tatsächlich realisiert wird.

### E-Commerce und Multi-Channel

Ein Trend, der den stationären Einzelhandel auch zukünftig vor große Herausforderungen stellen wird, ist der sogenannte E-Commerce (=Onlinehandel). Der Umsatz ist von 2006 bis 2011 kontinuierlich von 10 Mrd. Euro auf 27,6 Mrd. Euro gestiegen und wird auch für 2013 weiter steigend prognostiziert. Jährliche zweistellige Wachstumsraten sind in diesem Zeitraum die Regel (vgl. Abbildung 5).

**Abbildung 5: Entwicklung des Umsatzes im deutschen E-Commerce von 2006 bis 2012**



Quelle: KPMG 2012, eigene Darstellung

Wesentlichen Anteil an der weiterhin steigenden Umsatzentwicklung haben die üblicherweise als zentrenrelevant eingestuft Warengruppen Bekleidung/Textilien/Schuhe sowie Medien/Bild- und Tonträger und Elektroartikel.

Eine weitere prägende Entwicklung stellen die sogenannten Multi-Channel-Konzepte dar. Dabei erfolgt eine Verknüpfung von verschiedenen Handelsformaten, beispielsweise von stationärem Einzelhandel und E-Commerce, d. h. der stationäre Handel geht online (beispielsweise kleinere Elektronikanbieter) oder ein bisher nur online agierender Händler geht ins Stationärgeschäft. Ziel ist es, durch eine Verbindung unterschiedlicher Kanäle ein breites Kundenspektrum zu erreichen. Der Kunde hat bei diesem Konzept beispielsweise die Möglichkeit, sich im stationären Einzelhandel über ein bestimmtes Produkt zu informieren, um es daraufhin im Online-Shop käuflich zu erwerben oder ein online erworbenes Produkt im stationären Handel umzutauschen oder zurückzugeben. Erfolgreiche Multi Channel-Unternehmen, die ihre Wurzeln im stationären Einzelhandel haben, sind beispielsweise Esprit; H&M und Mayersche.

## 4.1 Räumliche Konsequenzen der Einzelhandelsentwicklung<sup>7</sup>

Besonders vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungstendenzen und einer stagnierenden bis rückläufigen Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergeben sich ohne

<sup>7</sup> vgl. dazu: Kruse, Stefan (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, Bonn 2012, S. 16ff

steuernde Einflussnahme folgende Problemkonstellationen für die künftige Versorgungsstruktur und Zentrenentwicklung:

### **Standortkonkurrenz**

Eine innerkommunale wie auch regionale Standortkonkurrenz führt nach wie vor zu fehlender Chancengleichheit von städtischen Zentren im Vergleich zu städtebaulich nicht-integrierten Standorten. Dabei führt das Vorhandensein (und insbesondere auch die Ausweitung) zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente an wohnsiedlungsräumlich nicht-integrierten Standorten, zu einer räumlichen Schieflage, die sich in den Zentren u.a. durch eine abnehmende Angebotsbreite und ein zum Teil geringes Angebotsniveau sowie durch uniforme, kurzlebige Geschäftstypen manifestiert. In derartigen Fällen bedarf es einer konsequenten Einzelhandelssteuerung, um zu verhindern, dass bestehende Schieflagen sich weiter verstärken, und um mittel- bis langfristig eine Umkehr entsprechender (Fehl-)Entwicklungen einzuleiten bzw. auch zu ermöglichen.

### **Zunehmende Flächenansprüche der Einzelhandelseinrichtungen**

Neue moderne Einzelhandelseinrichtungen weisen oftmals Flächenansprüche auf, die z.T. sehr deutlich über die Großflächigkeit (Verkaufsflächen > 800 m<sup>2</sup>) hinausgehen und die – vermeintlich – nicht in vorhandene Zentrenstrukturen passen. Nicht selten besteht das grundsätzliche Problem darin, dass in den gewachsenen Siedlungsstrukturen, speziell in den zentralen Versorgungsbereichen, die Flächenansprüche heutiger Betreiber nur bedingt bzw. nur mit erheblichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllt werden können. Eine besondere Herausforderung besteht vor allem für einige kleinere Stadtteil- und Nahversorgungszentren darin, dass die ansässigen Lebensmittelbetriebe Verkaufsflächen unterhalb heute marktgängiger Größenordnungen aufweisen und einem entsprechenden Anpassungsdruck unterliegen, den es vor dem Hintergrund der Stärkung der städtischen Zentren auch vorrangig innerhalb dieser umzusetzen gilt.

### **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes**

Die Möglichkeit der Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes im Wohnumfeld, also speziell des Netzes der Lebensmittelanbieter, ist für viele Gemeinden nach wie vor relevant. Durch weitere Nahversorgungsangebote an städtebaulich nicht-integrierten Standorten bzw. durch eine Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Spielräume können sich Gefährdungen für bestehende, gewachsene Versorgungsbereiche (Zentren) sowie auch für die wohnungsnah Versorgung (Nahversorgungsstandorte) mit der Folge eines insgesamt grobmaschigeren Versorgungsnetzes ergeben. Ein weiterer Aspekt, der zu einer räumlichen Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes zukünftig verstärkt beitragen kann, sind die Ansprüche der Betreiber an die Größe der Verkaufsflächen. Heute marktübliche Verkaufsflächen von mindestens 800 m<sup>2</sup> (Lebensmitteldiscounter), häufig sogar (deutlich) über 1.000 m<sup>2</sup> (Lebensmittelvollsortimenter), liegen zum Teil erheblich über der Flächengröße bestehender Märkte in immer noch vielen Gemeinden, so dass hier – wie bereits in der Vergangenheit zu beobachten – weiterhin entsprechende Anfragen zur Erweiterung bzw. Umsiedlung einzelner Betriebe zu erwarten sind.

### **Konzepte kleinerer Lebensmittelmärkte in Zentren**

Aktuell sind (wieder) Tendenzen zu kleineren Verkaufsflächen von Lebensmittelanbietern zu erkennen. Insbesondere Lebensmittelvollsortimenter wie beispielsweise Tegut, Rewe oder Edeka haben in der jüngsten Vergangenheit vor allem in Mittel- und Großstädten die Zentren „wiederentdeckt“ und realisieren dort Märkte mit Verkaufsflächen zwischen 700 und 1.000 m<sup>2</sup>. In

diesen „neuen“ bzw. wiederentdeckten City-Märkten ist das klassische Supermarktangebot mit Bedientheken für Fleisch, Wurst und Käse und einem qualitativ hochwertigen Angebot in den Bereichen Obst, Gemüse und Convenience-Produkten vorzufinden. Durch diese Rückbesinnung auf kleinere Flächen in zentralen Bereichen reagieren die Anbieter insbesondere auf zwei Trends: Zum einen auf Wanderungsbewegungen „Zurück in die Stadt“ mit einem steigenden Anteil der Wohnbevölkerung und der Wiederentdeckung gewachsener Zentren als Wohn- und Versorgungsstandort, zum anderen auf eine restriktive Genehmigungspraxis für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bzw. an städtebaulich nicht-integrierten Standorten.

### **Alternative Nahversorgungskonzepte**

Eine weitere Entwicklung besteht darin, dass kleinflächige, alternative Betriebskonzepte, wie z.B. die integrativen CAP-Märkte, eine zunehmende Bedeutung bei der Bereitstellung einer Nahversorgung für solche Wohngebiete in größeren Städten oder in kleinen Gemeinden im ländlichen Raum gewinnen, in denen sich aufgrund nicht ausreichender Mantelbevölkerung und/oder sonstiger Rahmenbedingungen (z.B. geringe Marktgröße) ein klassischer Lebensmitteldiscounter oder Vollsortimenter nicht (mehr) rentabel betreiben lässt.

### **Inanspruchnahme von Gewerbe- und Industrieflächen durch Einzelhandel**

In vielen Kommunen ist das Angebot an attraktiven Gewerbe- und Industriegebieten knapp. Durch die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten steigt i. d. R. das Bodenpreinsniveau. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird dadurch zunehmend erschwert oder gar verhindert.

**Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass angesichts der Entwicklungen und Trends im Einzelhandel weiterhin und verstärkt planerisches und politisches Handeln zum Erhalt und der Weiterentwicklung von zentralen Versorgungsbereichen und integrierten Nahversorgungsstrukturen von großer Bedeutung sind.** Der Steuerungsanspruch wird auf kommunaler und regionaler Ebene beispielsweise durch entsprechende Einzelhandelskonzepte konkretisiert. Der Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel weist Regionalen Einzelhandelskonzepten in NRW mit dem Grundsatz 9 eine zu berücksichtigende Rolle zu:

*Grundsatz 9: Regionale Einzelhandelskonzepte*

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

Regionale Einzelhandelskonzepte (REHK) werden daher von der Landesplanung als wichtige informelle Steuerungsinstrumentarien anerkannt. In den Erläuterungen wird betont, dass der Grundsatz sich nur an regionale Konzepte wendet, für die von allen beteiligten Gemeinden Beitrittserklärungen (d.h. entsprechende Ratsbeschlüsse) gefasst worden sind. Es wird darauf hingewiesen, dass REHK dazu dienen können, auf Basis einer freiwilligen Zusammenarbeit der unterschiedlichen Akteure in den Gemeinden, Vorhaben, die nicht mit den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar sind, zu verhindern oder zu modifizieren.

## 5 Grundlagen und Analysen

---

Die auf Basis des regionalen Konzeptes zu etablierenden Verfahrensschritte (sog. regionales Konsensverfahren, vgl. hierzu Kapitel 8) bedürfen einer belastbaren Analyse der derzeitigen angebots- wie nachfrageseitigen Rahmenbedingungen im Untersuchungs- bzw. Kooperationsraum. Angesichts der mit dem Konzept intendierten Zielsetzung, ein fachlich fundiertes und auf möglichst breiter Basis akzeptiertes regionales Konzept zu erhalten (vgl. Kapitel 1), sowie mit Blick auf die aus der jüngeren obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung abzuleitenden Anforderungen an solche gutachterlichen Grundlagenarbeiten ist eine aktuelle und umfassende Datenbasis als Bewertungsgrundlage unerlässlich.

Im Folgenden gilt es daher sowohl die nachfrageseitigen (Raumstruktur, Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung, vgl. Kapitel 5.1 bis 5.3) als auch die angebotsseitigen Rahmenbedingungen (Verkaufsflächenangebot in ausgesuchten Warengruppen, vgl. Kapitel 5.4) zu analysieren, um

- erstens einen Überblick über die einzelhandelsrelevante Ausgangssituation zu gewinnen sowie
- zweitens einen Ausblick auf einzelhandelsrelevante Entwicklungsspielräume in der Region bzw. in einzelnen Teilbereichen der Region geben zu können.

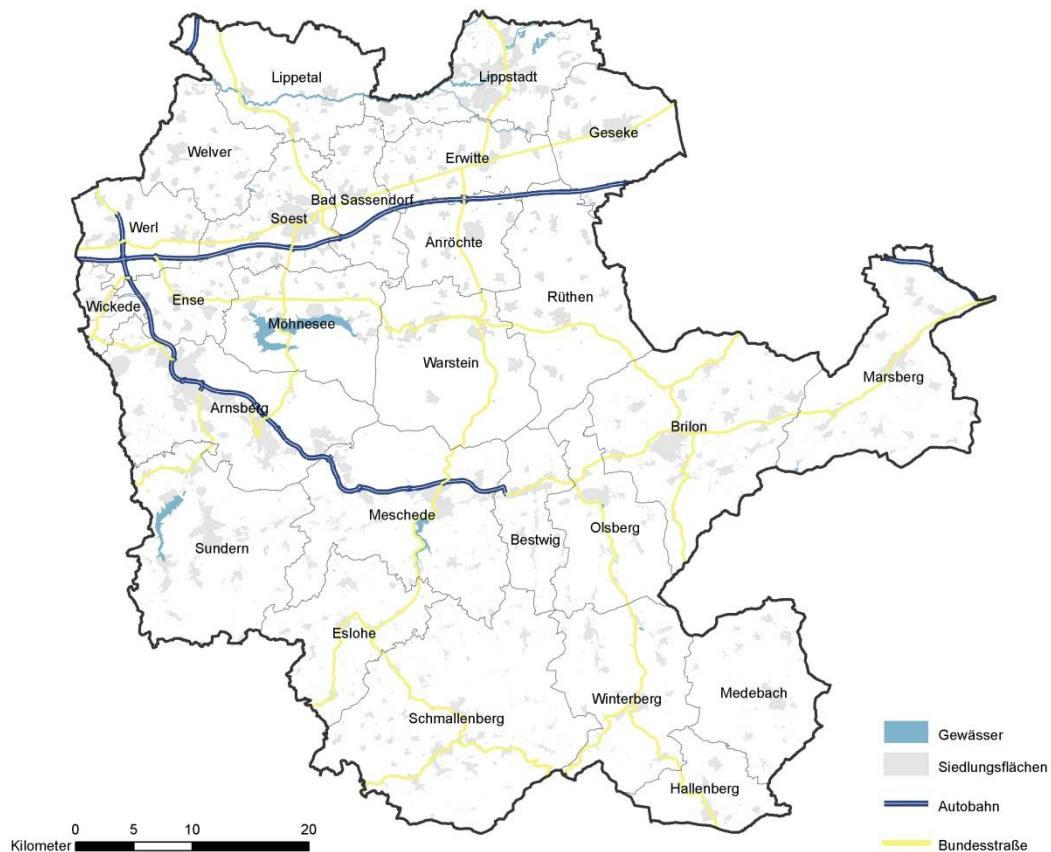
### 5.1 Raumstruktur

---

Der im Vorfeld – in erster Linie durch politische Abstimmung und Willensbildung (vgl. Kapitel 2) – definierte Untersuchungsraum zur Erarbeitung des regionalen Konzeptes umfasst die in den Kreisen Soest und Hochsauerlandkreis gelegenen Städte und Gemeinden, mit Ausnahme der Städte Brilon und Werl, die von einer Teilnahme am regionalen Konzept abgesehen haben<sup>8</sup>. Entsprechend grenzt sich der Untersuchungs- bzw. Kooperationsraum wie folgt ab:

---

<sup>8</sup> Gleichwohl wurden Vertreter beider Städte zu allen Plenumsitzungen und sonstigen öffentlichen Informationsveranstaltungen eingeladen, um sie über den jeweils aktuellen Bearbeitungsstand des Konzeptes zu informieren.

**Karte 1: Siedlungsstruktur im Untersuchungsraum**

Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Die mit Abstand größten Städte innerhalb des Kooperationsraums sind die Mittelzentren Arnsberg, Lippstadt und Soest, die im Kern jeweils über einen verdichteten Siedlungskörper mit einer für die Region vergleichsweise hohen Bevölkerungsdichte verfügen. Siedlungsräumlich prägend für die Region sind hingegen die ländlichen, oftmals dörflichen Strukturen, die insbesondere in den Grundzentren des Kooperationsraumes vorherrschen: Neben dem historisch gewachsenen Kernort umfassen diverse Städte und Gemeinden zahlreiche Ortschaften bzw. Ortsteile, die in räumlich abgesetzter Lage vom Siedlungskern lokalisiert sind und oftmals nur über wenige hundert bis zu maximal 1.000 Einwohner verfügen.

Die Anbindung der Region an das regionale und überregionale Straßennetz erfolgt im Wesentlichen über die im Kreis Soest von West nach Ost verlaufende Bundesautobahn 44 sowie die davon am Autobahnkreuz Werl abzweigende Bundesautobahn 445, die im weiteren Verlauf – als Bundesautobahn 46 – die Stadt- bzw. Gemeindegebiete von Ense, Arnsberg, Meschede und Bestwig kreuzt. Darüber hinaus verlaufen zahlreiche Bundesstraßen durch den Untersuchungsraum (u. a. B 7, B 55, B 480, B 517), die vor allem die in den Randbereichen der Region gelegenen Städte und Gemeinden an das zuvor beschriebene Netz der Bundesautobahnen bzw. an die außerhalb der Region liegenden, aber direkt an diese angrenzende, Städte und Gemeinden verbindet.



## 5.2 Bevölkerungsentwicklung

Im Untersuchungsraum lebten am 31.12.2012 rund **568.600 Einwohner**. Entsprechend der heterogenen Siedlungsstruktur sind auch die Bevölkerungszahlen im Kooperationsraum sehr unterschiedlich. So lebten zum oben genannten Stichtag in der Stadt Arnsberg – als einwohnermäßig größte Stadt – rd. 73.700 Einwohner während die Gemeinde Hallenberg zum selben Zeitpunkt eine Einwohnerzahl von rd. 4.400 Einwohnern aufweist.

Ausgehend von den aktuellen Bevölkerungszahlen im Jahr 2012 zeigt sich, dass auch die in der Region lokalisierten Städte und Gemeinden auf die Auswirkungen des demographischen Wandels zu reagieren haben, wobei – vergleichbar zu vielen anderen Regionen Deutschlands – eine Gleichzeitigkeit von Wachstum und Schrumpfung in direkt aneinander grenzenden Städten und Gemeinden zu beobachten ist. So lässt die Bevölkerungsfortschreibung (bis zum Jahr 2020) des Landesbetriebes Information und Technik NRW beispielsweise für die Stadt Geseke eine leichte Bevölkerungszunahme erwarten (+1,2 %) während die angrenzenden Städte Rüthen und Erwitte aller Voraussicht nach von Einwohnerverlusten betroffen sein werden (zwischen -3,6 % und -6,5 %).

Für den gesamten Untersuchungsraum wird bis zum Jahr 2020 eine **Bevölkerungsabnahme auf rd. 548.200 Einwohner** prognostiziert, was einer relativen Abnahme von knapp **-3,7 %** entspricht. Als indirekte Folge dieser sinkenden Einwohnerzahl wird auch die im Untersuchungsraum zur Verfügung stehende einzelhandelsrelevante Kaufkraft abnehmen (vgl. Kapitel 5.3), so dass sich der interkommunale Wettbewerb um die Kaufkraft der Kunden weiterhin verschärfen wird.

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in der Untersuchungsregion**

Kommune	Einwohner 31.12.2012 (absolut)	Prognose 2020 (absolut)	Veränderung (in %)
Anröchte	10.480	10.010	-4,7 %
Arnsberg	73.690	69.550	-5,9 %
Bad Sassendorf	11.760	11.660	-0,9 %
Bestwig	11.060	11.130	+0,7 %
Brilon*	26.010	24.570	-5,9 %
Ense	12.570	12.650	+0,6 %
Erwitte	15.730	15.190	-3,6 %
Eslohe	9.010	9.060	+0,5 %
Geseke	20.710	20.960	+1,2 %
Hallenberg	4.380	4.180	-4,8 %
Lippetal	12.240	12.020	-1,8 %
Lippstadt	67.130	65.760	-2,1 %
Marsberg	20.470	18.900	-8,2 %
Medebach	7.820	7.450	-5,0 %
Meschede	30.560	28.180	-8,4 %



Kommune	Einwohner 31.12.2012 (absolut)	Prognose 2020 (absolut)	Veränderung (in %)
Möhnesee	11.280	11.500	1,9 %
Olsberg	14.870	14.110	-5,4 %
Rüthen	10.340	9.710	-6,5 %
Schmallenberg	25.020	24.220	-3,3 %
Soest	48.690	48.170	-1,1 %
Sundern	28.300	27.970	-1,2 %
Warstein	26.750	25.190	-6,2 %
Welver	12.330	12.210	-1,0 %
Werl*	32.220	30.420	-5,9 %
Wickede (Ruhr)	11.820	11.300	-4,6 %
Winterberg	13.420	12.140	-10,6 %
<b>Untersuchungsraum</b>	<b>568.600</b>	<b>548.200</b>	<b>-3,7 %</b>

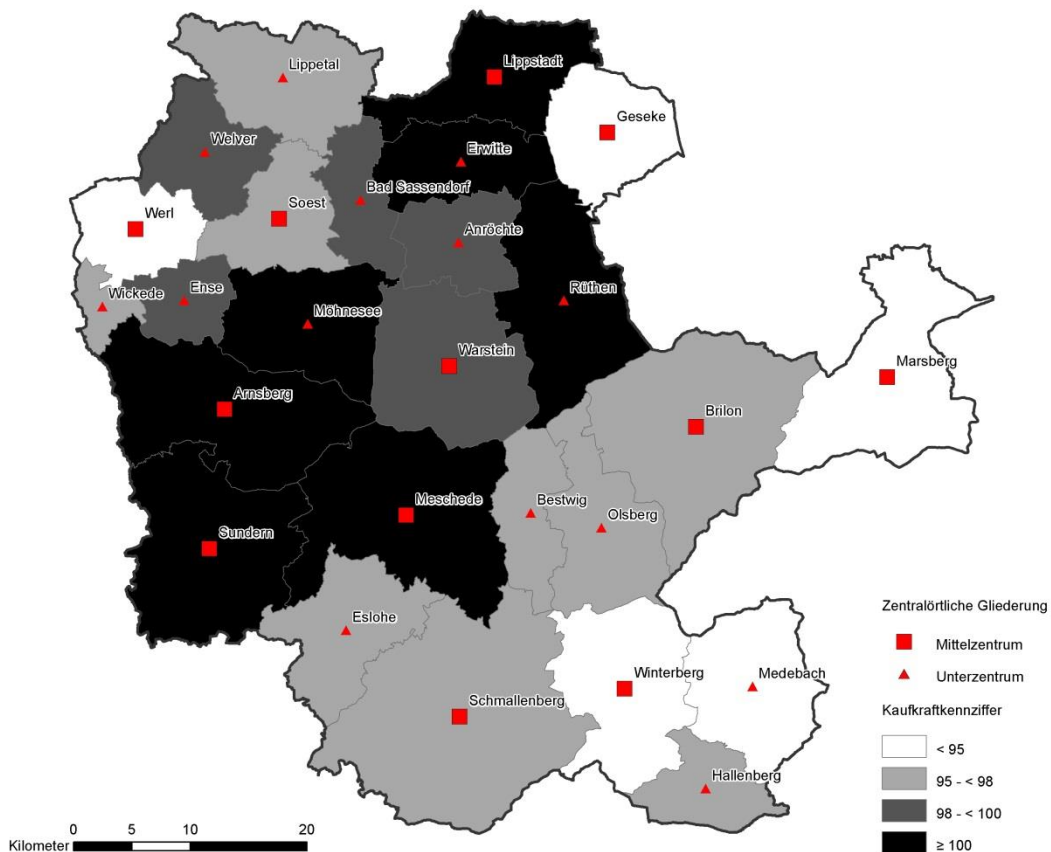
Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage Landesdatenbank Nordrhein Westfalen (IT.NRW); Bevölkerungszahlen zum 31.12.2012 und Fortschreibung der Bevölkerungszahlen<sup>9</sup>

\* Die Städte Brilon und Werl werden im Rahmen der Nachfrage- und Angebotsanalyse nachrichtlich berücksichtigt, da die hier bereits vorhandenen einzelhandelsrelevanten Strukturen auch die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im gesamten Untersuchungsraum bzw. in räumlich zugeordneten Teilräumen determinieren.

### 5.3 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (bzw. das Kaufkraftniveau) beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt dabei die prozentuale Abweichung der pro-Kopf-einzelhandelsrelevanten Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an.

<sup>9</sup> Im Laufe der Erarbeitung des regionalen Konzeptes wurden die Ergebnisse des Mikrozensus 2011 veröffentlicht. Da die im Rahmen des Mikrozensus ermittelten Einwohnerzahlen allerdings von zahlreichen Städten und Gemeinden, insbesondere auch innerhalb Nordrhein-Westfalens, angezweifelt werden und diese Städte darüber hinaus beabsichtigen die ermittelten Zahlen gerichtlich überprüfen zu lassen werden in Tabelle 1 die Einwohnerdaten aus der Landesdatenbank mit Stand vom 31.12.2012 zitiert, die noch auf einer Fortschreibung der Volkszählung aus dem Jahr 1987 beruhen.

**Karte 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Untersuchungsregion**

Quelle: IFH Köln, 2013; eigene Darstellung

Insgesamt bewegt sich das gewichtete Kaufkraftniveau in den Kreisen Soest und Hochsauerlandkreis (98,4) **leicht unterhalb des bundesdeutschen Indexwertes** (100,0). Zu berücksichtigen sind diesbezüglich allerdings lokale Schwankungen, die in der vorstehenden Karte verdeutlicht werden. Den mit Abstand höchsten Wert erreicht die Gemeinde Möhnese (104,1). Auch die Städte Arnsberg, Erwitte, Lippstadt, Meschede, Rüthen und Sundern verfügen über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau > 100. Alle anderen Kommunen weisen ein unter dem Indexwert von 100 liegendes Niveau auf, wobei für Marsberg mit 94,0 der niedrigste Wert zu verzeichnen ist.

**Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in der Untersuchungsregion**

Kommune	einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen (in Mio. Euro)	
	2013 (in Mio €)	Anteil an der regionalen Kaufkraft (in %)
Anröchte	56,0	1,8 %
Arnsberg	403,0	13,3 %
Bad Sassendorf	64,0	2,1 %
Bestwig	58,0	1,9 %
Brilon	138,0	4,5 %
Ense	67,0	2,2 %
Erwitte	87,0	2,9 %

Kommune	einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen (in Mio. Euro)	
	2013 (in Mio €)	Anteil an der regionalen Kaufkraft (in %)
Eslohe	48,0	1,6 %
Geseke	106,0	3,5 %
Hallenberg	23,0	0,8 %
Lippetal	64,0	2,1 %
Lippstadt	366,0	12,0 %
Marsberg	104,0	3,4 %
Medebach	40,0	1,3 %
Meschede	167,0	5,5 %
Möhnesee	64,0	2,1 %
Olsberg	78,0	2,6 %
Rüthen	57,0	1,9 %
Schmallenberg	131,0	4,3 %
Soest	256,0	8,4 %
Sundern	157,0	5,2 %
Warstein	145,0	4,8 %
Welper	67,0	2,2 %
<i>Werl</i>	<i>163,0</i>	<i>5,4 %</i>
Wickede (Ruhr)	62,0	2,0 %
Winterberg	59,0	2,3 %
<b>Untersuchungsraum</b>	<b>3.040,0</b>	<b>100,0 %</b>

Quelle: eigene Berechnung auf IFH RETAIL CONSULTANTS, Köln (2013)<sup>10</sup>

Insgesamt ist in den Städten und Gemeinden im Untersuchungsraum eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** von rd. **3,0 Mrd. Euro** vorhanden. Analog zu den Einwohnerzahlen (vgl. Kapitel 5.2) können die absolut höchsten Kaufkraftvolumina in den Städten Arnsberg, Lippstadt und Soest ermittelt werden. Das absolut niedrigste Kaufkraftvolumen ist mit rd. 23,0 Mio. Euro in Hallenberg festzustellen.

Setzt man die im gesamten Untersuchungsraum zur Verfügung stehende Kaufkraft (rd. 3,0 Mrd. Euro) mit der aktuellen Einwohnerzahl aller Städte und Gemeinden (rd. 568.600) ins Verhältnis, so lässt sich für die Einwohner der Region ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rd. 5.350 € pro Kopf errechnen. Sofern davon ausgegangen werden kann, dass zukünftig die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben nahezu konstant bleiben, ist unter Berücksichtigung der zurückgehenden Einwohnerzahl in den Kreisen Soest und Hochsauerlandkreis (etwa 20.400 Einwohner bis zum Jahr 2020), für die

<sup>10</sup> Die Daten zu einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern bzw. zum Kaufkraftvolumen können in unterschiedlichen Untersuchungen jeweils auf Grundlage ihrer Quelle (u.a. GfK, IFH oder MB-Research) oder Ermittlungsmethode variieren. So können z.B. die in kommunalen Einzelhandelskonzepten angegebenen Werte von denen in Tabelle 2 abweichen.

**kommenden Jahre eine absolute Abnahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 110 Mio. Euro zu prognostizieren.**

## 5.4 Angebotsstruktur

In den 24 am regionalen Konzept beteiligten Städten und Gemeinden wurden insgesamt **390 Einzelhandelsbetriebe** (> 650 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund **716.500 m<sup>2</sup>** erfasst<sup>11</sup>. Bezogen auf die gegenwärtige Einwohnerzahl (568.600 Einwohner) ergibt sich eine einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in Höhe von rund **1,26 m<sup>2</sup>/Einwohner** allein durch Betriebe der vorgenannten Größenordnung.

**Tabelle 4: Verkaufsfläche nach Kommunen und Sortimentsschwerpunkt in m<sup>2</sup> (Betriebe ab 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; gerundete Werte)**

Kommune	NuG*	Bekleidung/ Schuhe	Möbel/ Wohneinrichtung	Bau- und Garten	Elektro/ Multimedia	Sonstiges**	Gesamt
Anröchte	4.400	-	-	-	-	-	4.400
Arnsberg	28.500	13.200	26.600	28.500	2.000	3.000	101.800
Bad Sassendorf	5.900	-	-	-	-	-	5.900
Bestwig	4.700	-	3.200	-	800	-	8.700
<i>Brilon</i>	<i>14.000</i>	<i>4.000</i>	<i>11.100</i>	<i>10.700</i>	<i>1.100</i>	<i>3.600</i>	<i>44.500</i>
Ense	4.100	-	-	-	-	-	4.100
Erwitte	6.700	-	2.000	2.700	-	1.500	12.900
Eslohe	2.900	-	-	2.000	-	-	4.900
Geseke	6.900	-	3.100	800	-	2.900	13.700
Hallenberg	1.800	-	-	800	-	-	2.600
Lippetal	3.100	2.000	-	5.000	-	-	10.100
Lippstadt	40.000	19.400	26.000	20.300	3.300	14.400	123.400
Marsberg	8.000	700	1.300	3.300	-	-	13.300
Medebach	3.200	-	-	1.800	-	-	5.000
Meschede	12.100	2.900	14.900	18.700	-	4.300	52.900
Möhnesee	2.200	-	-	-	-	-	2.200
Olsberg	7.000	-	-	-	-	1.000	8.000
Rüthen	3.600	-	2.200	-	-	-	5.800
Schmallenberg	10.800	700	11.000	5.400	-	1.600	29.500
Soest	25.000	9.600	34.300	36.100	4.200	5.100	114.300
Sundern	10.200	700	3.000	3.300	1.200	700	19.100

<sup>11</sup> Die in die Analyse eingestellten Daten basieren auf einer Datenerhebung der Industrie- und Handelskammer Arnsberg Hellweg-Sauerland aller im Kammerbezirk gelegenen Städte und Gemeinden hinsichtlich der in den jeweiligen Kommunen vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche > 650 m<sup>2</sup> (Stand: 30.06.2012). Ergänzt wurde dieser Datensatz um aktuelle Einzelhandelsdaten aus den kommunalen Einzelhandelskonzepten sofern diese vorlagen und die Erhebungssystematik mit dem Datensatz der Industrie- und Handelskammer kompatibel war (vgl. Kapitel 3.1).

Kommune	NuG*	Bekleidung/Schuhe	Möbel/Wohneinrichtung	Bau- und Garten	Elektro/Multimedia	Sonstiges**	Gesamt
Warstein	12.600	1.700	-	5.000	1.400	-	20.700
Welper	1.900	-	-	-	-	-	1.900
Werl	13.400	6.800	47.300	18.600	-	-	86.100
Wickede (Ruhr)	2.000	-	900	800	-	800	4.500
Winterberg	5.500	2.400	1.700	6.700	-	-	16.300
<b>Untersuchungsraum</b>	<b>240.700</b>	<b>64.100</b>	<b>188.600</b>	<b>170.400</b>	<b>13.900</b>	<b>38.800</b>	<b>716.500</b>

Quelle: Industrie und Handelskammer Arnsberg Hellweg-Sauerland (Stand 30.06.2012) und kommunale Daten  
 \* Nahrungs- und Genussmittel; \*\* in der Warengruppe Sonstiges werden Betriebe mit Kernsortimenten in den Bereichen Blumen (Indoor)/Zoo; Gesundheit und Körperpflege; Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren; Papier, Bürombedarf, Schreibwaren/Bücher/Zeitung/Zeitschriften; Spielwaren, Sport und Freizeit zusammengefasst

Entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion sowie im Kontext der regionalen siedlungsräumlichen Struktur verfügen die Mittelzentren **Arnsberg, Lippstadt, Meschede, Soest** und **Werl** über die absolut größten Verkaufsflächenanteile (zwischen rd. 52.900 m<sup>2</sup> und 123.400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche; *ausschließlich bei Betrieben über 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche*). Diese für die Region überdurchschnittlichen Werte sind vor allem auf das Vorhandensein großflächiger Betriebstypen wie beispielsweise SB-Warenhäuser und Bau- und Gartenmärkte sowie insbesondere auf die Ansiedlung großflächiger Möbelanbieter zurückzuführen.

Auch die – auf Grundlage dieser eingeschränkten Datenbasis – ermittelbare einwohnerbezogene Ausstattung zeigt deutlich erhöhte Werte: So liegt die Verkaufsfläche pro Kopf in den zuvor benannten Städten (selbst bei Nicht-Berücksichtigung aller im jeweiligen Stadtgebiet gelegenen Einzelhandelsbetriebe < 650 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) zwischen **1,4 m<sup>2</sup>/Einwohner** in Arnsberg und **2,7 m<sup>2</sup>/Einwohner** in Werl<sup>12</sup>.

Demgegenüber ist insbesondere in den kleineren Mittelzentren sowie in den Grundzentren ein deutlich niedrigeres Verkaufsflächenangebot von Betrieben über 650 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche zu beobachten. Nicht zuletzt aufgrund der in diesen Städten und Gemeinden überwiegend lokalisierten kleinteiligen Angebotsstrukturen (größtenteils privater Facheinzelhandel in Ladenlokalen mit deutlich unter 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie den niedrigeren Einwohnerzahlen sind großformatige Angebotsformen selten wirtschaftlich tragfähig. Dementsprechend können hier – mit Ausnahme von Angeboten in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – nur vereinzelt Betriebe mit mehr als 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verortet werden. Die mit Abstand niedrigsten einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattungen ergeben sich folglich in **Welper** (0,15 m<sup>2</sup>/Einwohner bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.900 m<sup>2</sup>) und **Möhnesee** (0,2 m<sup>2</sup>/Einwohner bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.200 m<sup>2</sup>).

Im Hinblick auf die Sortimentsschwerpunkte dominieren – entsprechend der regelmäßig großflächigen Angebotsformen – in einer gesamtregionalen Betrachtung Betriebe, die den Warengrup-

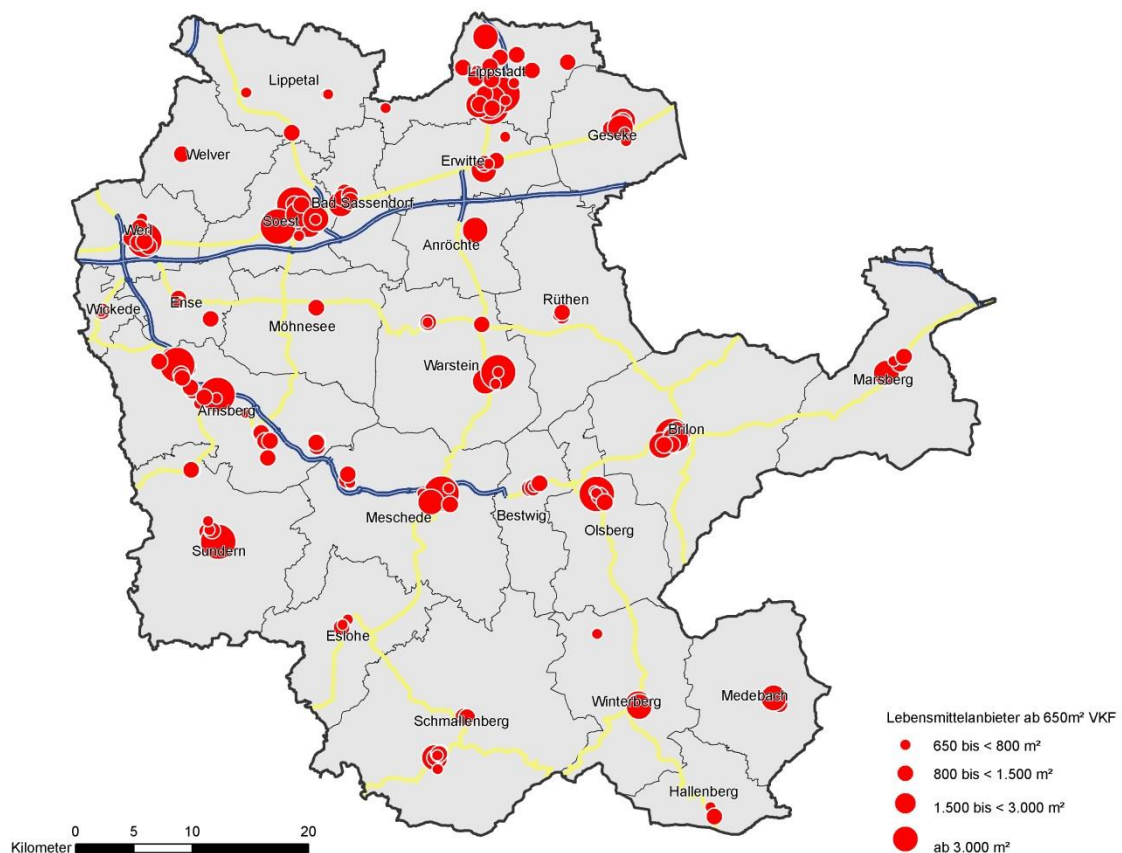
<sup>12</sup> Der bundesdeutsche Referenzwert liegt bei Berücksichtigung aller in einer Stadt bzw. Gemeinde gelegenen Betriebe bei rd. 1,4 m<sup>2</sup>/Einwohner.

pen Nahrungs- und Genussmittel (188 Betriebe mit rd. 240.700 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche), Bau- und Gartenmarktsortiment (58 Betriebe mit rd. 170.400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) sowie Möbel/Wohneinrichtung (57 Betriebe mit rd. 188.600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) zuzuordnen sind. Insbesondere in den größeren Mittelzentren ist zudem eine Angebotskonzentration in der Warengruppe Bekleidung/Textilien/Schuhe (44 Betriebe mit rd. 64.100 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche).

### Nahrungs- und Genussmittel

Entsprechend der Nahversorgungsrelevanz des Angebotes verteilen sich die Betriebe mit einem Kernsortiment in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im gesamten Untersuchungsraum. Die räumliche Verteilung stellt sich wie folgt dar:

Karte 3: Lebensmittelanbieter ab 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche



Quelle: Industrie und Handelskammer Arnsberg Hellweg-Sauerland (Stand 30.06.2012) und kommunale Daten; eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Da es sich bei Nahrungs- und Genussmitteln um Güter des kurzfristigen Bedarfs handelt, werden diese nicht nur in den **zentralen Versorgungsbereichen** sondern darüber hinaus auch in **wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen**, sprich wohnortnah angeboten. Vereinzelt sind auch Angebote in wohnsiedlungsräumlich nicht-integrierten Lagen (wie beispielsweise an Ausfallstraßen oder in Gewerbegebieten) zu beobachten, die aufgrund ihres mikroräumlichen Standortes sowie den fehlenden Einwohnern im Einzugsgebiet nur einen sehr eingeschränkten bzw. keinen Beitrag zur fußläufigen wohnungsnahen Grundversorgung leisten können.



Auffällig ist zudem, dass zahlreiche dispers gelegene Ortsteile bzw. Ortschaften aufgrund ihrer niedrigen Einwohnerzahl über keine wirtschaftlich tragfähigen Grundlagen zur Ansiedlung eines aus heutiger Sicht marktüblichen bzw. wettbewerbsfähigen Lebensmittelmarktes verfügen. Dies ist insbesondere zu konstatieren für die gering verdichteten Städte und Gemeinden im südlichen Hochsauerlandkreis (u. a. Schmallenberg, Winterberg, Hallenberg und Medebach) sowie in einzelnen Städten und Gemeinden des Kreises Soest (u. a. Möhnesee, Rüthen und Welver).

In einer gesamtregionalen Betrachtung zeigt sich ein heterogenes Bild verschiedener Betriebsgrößenklassen des Lebensmitteleinzelhandels (vgl. Tabelle 5), die – mit Ausnahme der zuvor benannten räumlichen Versorgungslücken – ein überwiegend feinmaschiges Versorgungsnetz über den gesamten Untersuchungsraum spannen.

**Tabelle 5: Differenzierung der Betriebsgrößenklassen im Lebensmitteleinzelhandel**

Betriebsgrößenklasse (Verkaufsfläche absolut in m <sup>2</sup> )	Anzahl der Betriebe (absolut)	Anteil der Betriebsgrößenklasse (in %)
650 bis unter 800	60	31,9 %
800 bis unter 1.000	42	22,3 %
1.000 bis unter 1.500	53	28,2 %
1.500 bis unter 3.000	19	10,1 %
3.000 bis unter 5.000	11	5,9 %
5.000 bis unter 10.000	3	1,6 %
ab 10.000	-	-
<b>Untersuchungsraum</b>	<b>188</b>	<b>100,0 %</b>

Quelle: Industrie und Handelskammer Arnsberg Hellweg-Sauerland (Stand 30.06.2012) und kommunale Daten; eigene Darstellung und Berechnung

Aufgrund der in Teilen dispersen Siedlungsstruktur und den sich hierdurch ergebenden niedrigen Einwohnern in einzelnen Ortsteilen bzw. Ortschaften verfügen **knapp 32 %** der im Untersuchungsraum lokalisierten Lebensmittelanbieter über eine Gesamtverkaufsfläche **von unter 800 m<sup>2</sup>**. Für die nächsten Jahre ist – entsprechend der allgemeinen Tendenz zur Vergrößerung der Verkaufseinheiten im Lebensmittelbereich – eine deutliche Zunahme der Betriebstypen zwischen 800 m<sup>2</sup> und 1.500 m<sup>2</sup> zu erwarten. Mit **14 Anbietern** bzw. **7,5 %** spielen große Verbrauchermärkte (3.000 bis unter 5.000 m<sup>2</sup>) und SB-Warenhäuser (ab 5.000 m<sup>2</sup>) eine (noch) untergeordnete Rolle im Untersuchungsraum. Die größten Anbieter sind – in Anbetracht der Einwohnerverteilung erwartungsgemäß – in Arnsberg (Kaufland am Sonderstandort Westring), Lipstadt (Real am Sonderstandort Bökenförder Straße) und Soest (Kaufland am Sonderstandort Soest-West) lokalisiert.

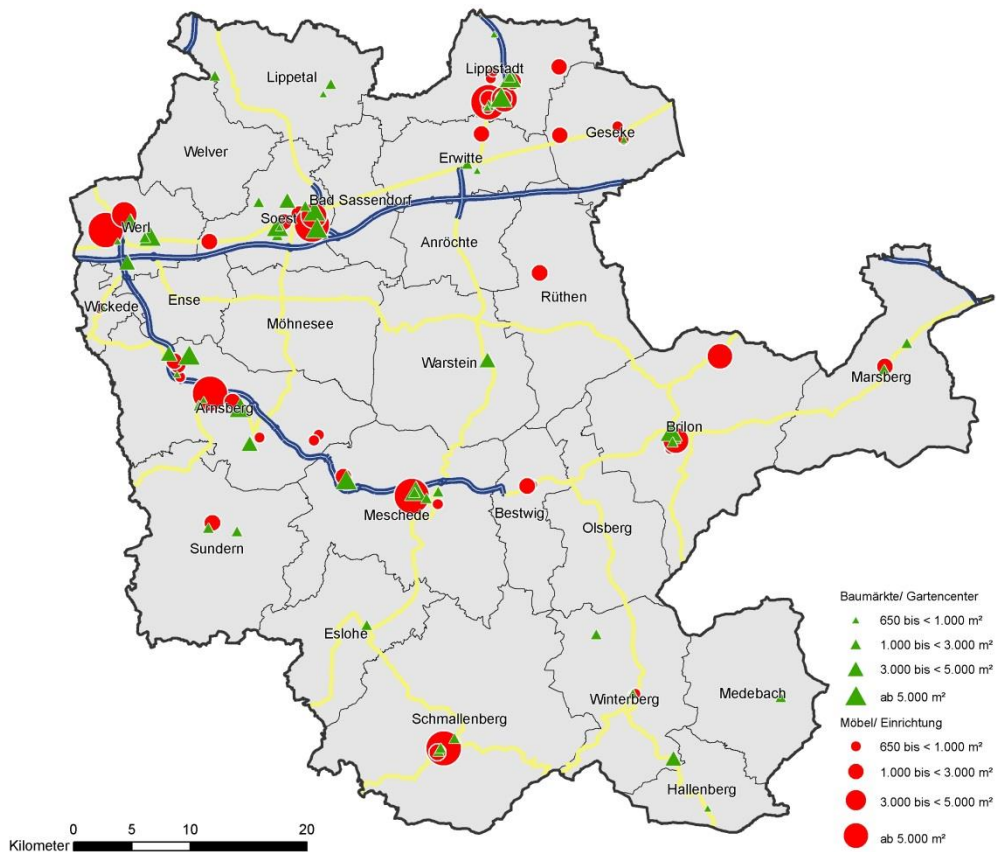
#### **Bau- und Gartenmarktsortiment sowie Möbel/Wohneinrichtung**

Aufgrund der größtenteils ländlichen Strukturen sowie der sich daraus ergebenden größeren Nachfrage im Bau- und Gartenmarktbereich sind im gesamten Untersuchungsraum **58 Betriebe** mit einem der Warengruppe **Bau- und Gartenmarkt** zuzurechnenden Kernsortiment lokalisiert. Einen weiteren Angebotsschwerpunkt bilden die im Untersuchungsraum ansässigen Möbel- und



Wohneinrichtungsanbieter (57 Betriebe). Die räumliche Verteilung der diesen Warengruppen zuzurechnenden Betriebe zeigt Karte 4.

**Karte 4: Baumärkte und Gartencenter sowie Möbel-/Wohneinrichtungshäuser ab 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**



Quelle: Industrie und Handelskammer Arnsberg Hellweg-Sauerland (Stand 30.06.2012) und kommunale Daten; eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Entgegen dem engmaschigen Versorgungsnetz im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zeigt sich in Bezug auf die Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel/Wohneinrichtung eine **leichte räumliche Konzentration** auf die größeren Städte und Gemeinden, insbesondere entlang der regionalen bzw. überregionalen Verkehrsachsen. In den Grundzentren Anröchte, Bad Sassendorf, Olsberg, Mohnesee und Welper ist aktuell kein Angebot (zumindest nicht in Betrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 650 m<sup>2</sup>) in diesen Warengruppen vorhanden. Aufgrund der überwiegend flächenintensiven Angebotsformen ist – gemäß der vorhandenen kommunalen Einzelhandelskonzepte – ein Großteil der Bau- und Gartenmärkte sowie Möbelhäuser an Sonderstandorten für insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie an sonstigen Ergänzungsstandorten in den jeweiligen Stadt- bzw. Gemeindegebieten ansässig.

Auffällig ist, dass es – mit Ausnahme der zuvor genannten Grundzentren – in allen übrigen Städten und Kreisen der Untersuchungsregion ein größeres Angebot in der Warengruppe Bau- und Gartenmarktsortiment gibt. Oftmals handelt es sich hierbei um Raiffeisenmärkte (bis zu maximal

1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) oder vergleichbare Anbieter, die in erster Linie landwirtschaftliche Produkte (beispielsweise Saatgut) vertreiben.

Trotz des weiterhin anhaltenden Verkaufsflächenwachstums in der Möbelbranche und des daraus resultierenden Wettbewerbsdrucks (auch von außerhalb des Untersuchungsraums) sind in allen Teilen des Kooperationsraumes – mit Ausnahme des südöstlichen Teilbereiches im Hochsauerlandkreis – größere Möbelanbieter (Möbel Knappstein in Schmallebenberg und Meschede, Möbel Wortmann und Poco in Arnsberg, Möbel Steinmann und Möbel Boss in Lippstadt, Möbel Wiemer und Möbel Boss in Soest sowie Turflon und Roller in Werl) lokalisiert. Gleichwohl tragen sowohl die **intraregionalen** (u. a. Möbel Turflon in Werl) als auch die **interregionalen Entwicklungen** (u. a. Möbel Finke in Paderborn, Möbel Zurbrüggen in Unna) – vornehmlich an verkehrstechnisch gut erschlossenen und erreichbaren Knotenpunkten gelegen – sukzessive zu einer Ausdünnung des Versorgungsnetzes in der Warengruppe Möbel/Wohneinrichtung bei.

**Tabelle 6: Differenzierung der Betriebsgrößenklassen im Bau- und Gartenmarktbereich sowie im Bereich Möbel/Wohneinrichtung**

Betriebsgrößenklasse (Verkaufsfläche absolut in m <sup>2</sup> )	Bau- und Gartenmarktsortiment		Möbel/Wohneinrichtung	
	Anzahl der Betriebe (absolut)	Anteil der Betriebsgrößenklasse (in %)	Anzahl der Betriebe (absolut)	Anteil der Betriebsgrößenklasse (in %)
650 bis unter 800	6	10,3 %	8	14,0 %
800 bis unter 1.000	6	10,3 %	13	22,8 %
1.000 bis unter 1.500	11	19,0 %	12	21,1 %
1.500 bis unter 3.000	17	29,3 %	12	21,1 %
3.000 bis unter 5.000	7	12,1 %	5	8,8 %
5.000 bis unter 10.000	9	15,5 %	3	5,3 %
ab 10.000	2	3,4 %	4	7,0 %
<b>Untersuchungsraum</b>	<b>58</b>	<b>100,0</b>	<b>57</b>	<b>100,0 %</b>

Quelle: Industrie und Handelskammer Arnsberg Hellweg-Sauerland (Stand 30.06.2012) und kommunale Daten; eigene Darstellung und Berechnung

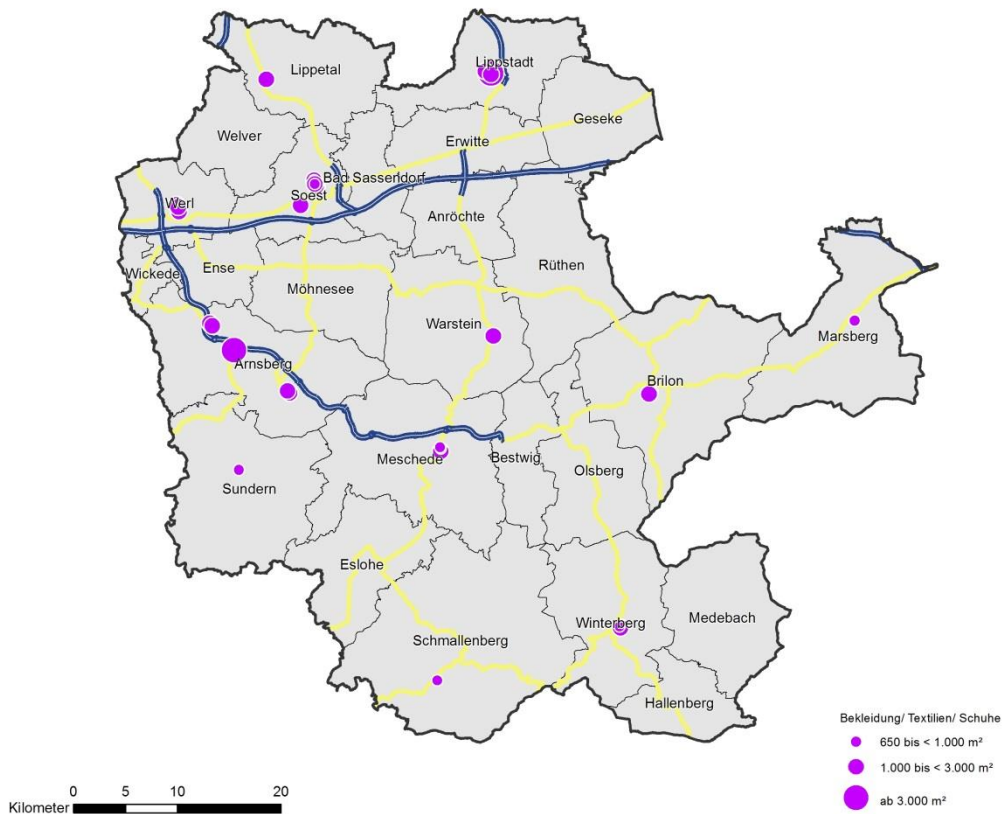
In den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortiment sowie Möbel/Wohneinrichtung konzentriert sich, insbesondere auch aufgrund des flächenintensiven Angebotes, der größte Anteil an Betrieben mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (knapp 12 % aller Betriebe im Bereich Möbel/Wohneinrichtung bzw. knapp 19 % im Bereich Bau- und Gartenmarktsortimente). Kleinteilige Anbieter (unter 1.000 m<sup>2</sup>) sind von eher untergeordneter Bedeutung. Der generelle Trend zum anhaltenden Verkaufsflächenwachstum in den Bereichen Bau- und Gartenmarkt sowie Möbel ist somit auch in der Untersuchungsregion erkennbar.

### Bekleidung/Textilien/Schuhe

Die Angebote in den Warengruppen Bekleidung/Textilien/Schuhe konzentrieren sich, bis auf einige wenige Ausnahmen, die in städtebaulich integrierten wie nicht-integrierten Lagen lokalisiert sind, in den zentralen Versorgungsbereichen und tragen dort als Magnetbetriebe zur Attraktivität

tät und Anziehungskraft des jeweiligen Haupt- oder Nebenzentrums bei. Erwartungsgemäß befinden sich diese Betriebe fast ausschließlich in den **Hauptgeschäftsbereichen und Stadtteilzentren der größeren Mittelzentren**:

**Karte 5: Textil- und Schuhanbieter ab 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**



Quelle: Industrie und Handelskammer Arnsberg Hellweg-Sauerland (Stand 30.06.2012) und kommunale Daten; eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Als **einziges Grundzentrum** verfügt die Gemeinde Lippetal über einen solitären großflächigen Textilanbieter in städtebaulich nicht-integrierter Lage (Bekleidungshaus Bessmann im Ortsteil Lippborg, rd. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). In allen weiteren Grundzentren des Untersuchungsraumes sind in den Warengruppen Bekleidung/Textilien und Schuhe keine Anbieter mit mehr als 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche lokalisiert. Das dortige Angebot setzt sich fast ausschließlich aus kleinteiligem, inhabergeführten Facheinzelhandel sowie wenigen (ebenfalls kleinteiligen) Filialbetrieben der Textilbranche zusammen.

**Tabelle 7: Differenzierung der Betriebsgrößenklassen im Textil- und Schuheinzelhandel**

Betriebsgrößenklasse (Verkaufsfläche absolut in m <sup>2</sup> )	Anzahl der Betriebe (absolut)	Anteil der Betriebsgrößenklasse (in %)
650 bis unter 800	9	20,5 %
800 bis unter 1.000	6	13,6 %
1.000 bis unter 1.500	11	25,0 %
1.500 bis unter 3.000	16	36,4 %
3.000 bis unter 5.000	1	2,3 %

Betriebsgrößenklasse (Verkaufsfläche absolut in m <sup>2</sup> )	Anzahl der Betriebe (absolut)	Anteil der Betriebsgrößenklasse (in %)
5.000 bis unter 10.000	1	2,3 %
ab 10.000	-	-
<b>Untersuchungsraum</b>	<b>44</b>	<b>100,0 %</b>

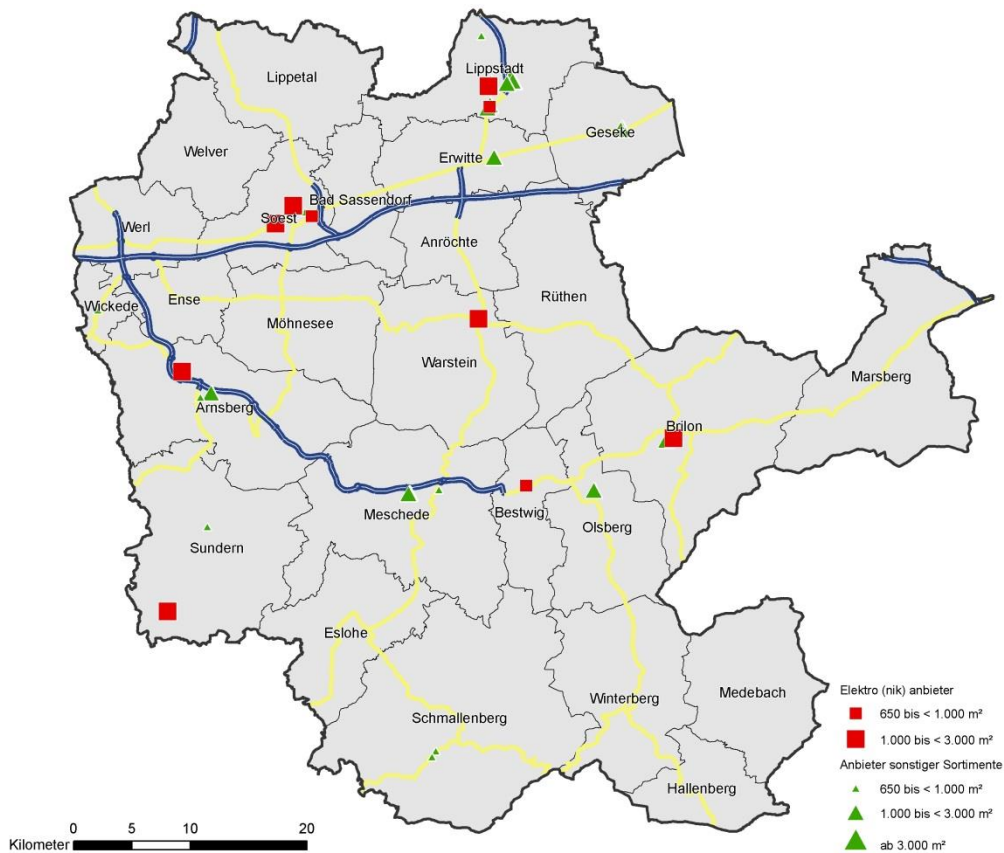
Quelle: Industrie und Handelskammer Arnsberg Hellweg-Sauerland (Stand 30.06.2012) und kommunale Daten; eigene Darstellung und Berechnung

Knapp **60 %** der den Warengruppen Bekleidung/Textilien und Schuhe zuzurechnenden Betriebe verfügt über eine **Gesamtverkaufsfläche zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 3.000 m<sup>2</sup>**. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um Filialbetriebe, die in den Hauptgeschäftsbereichen der jeweiligen Kommune ansässig sind. Die beiden mit Abstand größten Anbieter sind das während der Erarbeitung des regionalen Konzeptes eröffnete Modehaus Kress im Nebenzentrum Arnsberg-Hüsten sowie das Modehaus Lott im Lippstädter Hauptgeschäftsbereich.

#### **Elektro/Multimedia und Sonstige Anbieter**

Die absolute Anzahl der Elektro- und Multimediaanbieter mit mehr als 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (**10 Betriebe** im Untersuchungsraum) ist insbesondere auch im Vergleich zu den Textil- und Schuhanbietern deutlich geringer als erwartet. Auch die mikroräumliche Lage dieser Anbieter ist weitaus differenzierter zu bewerten. So liegen lediglich vier Betriebe – in Form großflächiger Elektronikmärkte – innerhalb zentraler Versorgungsbereiche, während fünf Betriebe in wohnsiedlungsräumlich nicht-integrierten Lagen lokalisiert sind.

**Karte 6: Elektro- und Multimediaanbieter sowie Anbieter sonstiger Sortimente ab 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**



Quelle: Industrie und Handelskammer Arnsberg Hellweg-Sauerland (Stand 30.06.2012) und kommunale Daten; eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Unter die aggregierte Warengruppenbezeichnung **sonstige Anbieter** fallen alle Betriebe mit mehr als 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die über einen Angebotsschwerpunkt in folgenden Sortimenten bzw. Warengruppen verfügen: *Blumen (Indoor)/Zoo; Gesundheit und Körperpflege; Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren; Papier, Bürobedarf, Schreibwaren/Bücher/Zeitungen/Zeitschriften; Spielwaren sowie Sport und Freizeit.* Hierbei handelt es sich in vielen Fällen um spezialisierte Fachmarktangebote (u. a. Rossmann, dm, Fressnapf), die sowohl innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als auch an autokundenorientierten Fachmarktstandorten lokalisiert sind.

**Tabelle 8: Differenzierung der Betriebsgrößenklassen im Elektro- und Multimedia-einzelhandel sowie bei sonstigen Anbietern**

Betriebsgrößenklasse (Verkaufsfläche absolut in m <sup>2</sup> )	Elektro/Multimedia		sonstige Anbieter	
	Anzahl der Betriebe (absolut)	Anteil der Betriebsgrößenklasse (in %)	Anzahl der Betriebe (absolut)	Anteil der Betriebsgrößenklasse (in %)
650 bis unter 800	1	10,0 %	15	45,5 %
800 bis unter 1.000	2	20,0 %	3	9,1 %
1.000 bis unter 1.500	3	30,0 %	4	12,1 %
1.500 bis unter 3.000	4	40,0 %	10	30,3 %



Betriebsgrößenklasse (Verkaufsfläche absolut in m <sup>2</sup> )	Elektro/Multimedia		sonstige Anbieter	
	Anzahl der Betriebe (absolut)	Anteil der Betriebsgrößenklasse (in %)	Anzahl der Betriebe (absolut)	Anteil der Betriebsgrößenklasse (in %)
3.000 bis unter 5.000	-	-	1	3,0 %
5.000 bis unter 10.000	-	-	-	-
ab 10.000	-	-	-	-
<b>Untersuchungsraum</b>	<b>10</b>	<b>100,0 %</b>	<b>33</b>	<b>100,0 %</b>

Quelle: Industrie und Handelskammer Arnsberg Hellweg-Sauerland (Stand 30.06.2012) und kommunale Daten; eigene Darstellung und Berechnung

## 5.5 Zentrale Versorgungsbereiche und Sonder- bzw. Ergänzungsstandorte gemäß kommunaler Einzelhandelskonzepte

### Zentrale Versorgungsbereiche

Von den 26 im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis gelegenen Städten und Gemeinden verfügen aktuell **17 Kommunen** über ein politisch beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Daneben existieren in der Stadt Brilon, der Gemeinde Ense<sup>13</sup>, der Stadt Lippstadt sowie der Stadt Schmallenberg Einzelhandels- und Zentrenkonzepte bzw. sonstige Strukturgutachten, die im Entwurf vorliegen politisch aber nicht beschlossen sind. Die Kommunen Bestwig, Hallenberg, Lippetal, Medebach und Möhnesee haben bis dato auf eine Steuerung der kommunalen Einzelhandelsentwicklung mittels eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes verzichtet.

**Tabelle 9: Übersicht kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte**

politisch beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept	Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorhanden, politisch nicht beschlossen	kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorhanden
Anröchte	<i>Brilon</i>	Bestwig
Arnsberg	Ense	Hallenberg
Bad Sassendorf	Lippstadt	Medebach
Erwitte	Schmallenberg	Möhnesee
Eslohe		
Geseke		
Lippetal <sup>1</sup>		
Marsberg		
Meschede		

<sup>13</sup> Während der Erarbeitung des regionalen Konzeptes hat die Gemeinde Ense das im Entwurf vorliegende kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur Überarbeitung an den beauftragten Gutachter zurückgegeben. Die Überarbeitung betrifft insbesondere auch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Bremen“ sowie eine Anpassung des Konzeptentwurfes an aktuelle Planungsvorstellungen der Gemeinde. Daher liegt aktuell für die Gemeinde Ense kein Konzeptentwurf vor, so dass die Gemeinde Ense (vergleichbar zu den Kommunen Bestwig, Hallenberg, Lippetal, Medebach und Möhnesee) derzeit über kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfügt.

politisch beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept	Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorhanden, politisch nicht beschlossen	kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorhanden
Olsberg		
Rüthen		
Soest		
Sundern		
Warstein		
Welver		
Werl		
Wickede (Ruhr)		
Winterberg		

<sup>1</sup> Die Gemeinde Lippetal verfügt derzeit über ein politisch beschlossenes Einzelhandelsstruktur- und -entwicklungskonzept aus dem Jahr 2001. Dieses Konzept beinhaltet keine Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sowie keine Herleitung und Definition einer ortstypischen Sortimentsliste.

Quelle: eigene Darstellung

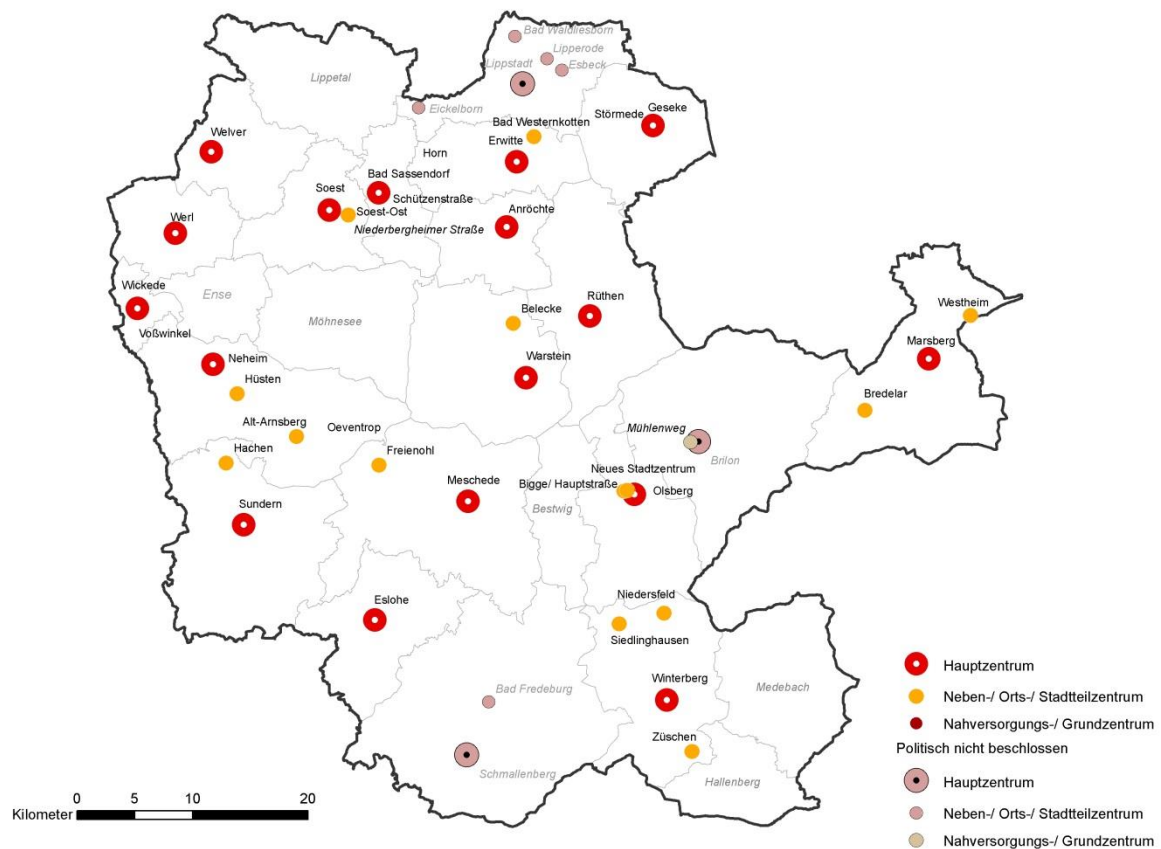
Die in den Konzepten gewählten Bezeichnungen der zentralen Versorgungsbereiche sind – erwartungsgemäß – sehr **heterogen**. So gibt es im Untersuchungsraum sowohl *Hauptgeschäftsbereiche* als auch *Hauptzentren*, die nächstkleineren zentralen Versorgungsbereiche werden wahlweise als *Neben-, Orts- oder Stadtteilzentren* bezeichnet und die kleinsten zentralen Versorgungsstrukturen werden entweder als *Nahversorgungs- oder Grundzentren* betitelt.

Das vorliegende regionale Konzept verzichtet darauf eine eigene regionale Zentrenhierarchie und -struktur festzulegen, sondern fasst diejenigen zentralen Versorgungsbereiche, die (trotz semantischer Differenzierung) eine **vergleichbare Versorgungsfunktion** haben, zusammen. Dementsprechend umfasst die nachfolgende Karte 7 drei Kategorien an zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentren/Neben-, Orts- und Stadtteilzentren/Nahversorgungs- und Grundzentren), die zudem hinsichtlich der aktuellen politischen Beschlusslage differenziert werden.

Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass auch in den Städten/Gemeinden ohne politisch beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept zentrale Versorgungsbereiche vorhanden sind, die sich aus dem faktischen Bestand an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ergeben. Im Rahmen eines regionalen Konsensverfahrens sind diese sogenannten faktischen zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.



Karte 7: **Zentrale Versorgungsbereiche gemäß kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte<sup>14</sup>**



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA  
kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der Städte und Gemeinden im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

Aufgrund der sehr kleinteiligen und überwiegend ländlichen Strukturen berücksichtigt das vorliegende Konzept unter dem Gesichtspunkt der regionalen Bedeutsamkeit alle im Untersuchungsraum lokalisierten zentralen Versorgungsbereiche, also auch Nahversorgungs- und Grundzentren. Im Sinne der Rechtsprechung sind die im regionalen Konzept berücksichtigten Zentrenkategorien wie folgt gekennzeichnet:

- **Hauptzentren** sind zentrale Versorgungsbereiche, die über einen größeren Einzugsbereich verfügen und in der Regel das gesamte Stadt- bzw. Gemeindegebiet und

<sup>14</sup> Neben den politisch beschlossenen zentralen Versorgungsbereichen werden auch die in politisch noch nicht beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten definierten zentralen Versorgungsbereiche nachrichtlich dargestellt. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass einzelne (auch politisch beschlossene) Konzepte aufgrund „ihres Alters“ zentrale Versorgungsbereiche bzw. Hauptgeschäftsbereiche definieren, die unter Berücksichtigung der aktuellen rechtlichen Vor- und Maßgaben (u. a. parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche) nicht haltbar sind. Das regionale Konzept kann jedoch aufgrund seines informellen Charakters sowie der bestehenden Rechtssystematik (kommunale Selbstverwaltung der Städte und Gemeinden) nur die kommunal beschlossenen Standortstrukturen und Abgrenzungen übernehmen. Es können keine darüberhinausgehende Regelungen bzw. neue (rechtssichere) Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche definiert werden.

ggf. darüber hinaus ein weiteres Umland versorgen. In ihnen wird regelmäßig ein breites Spektrum von Waren des lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarfs angeboten.

- **Neben-, Orts-, und Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich, der in der Regel bestimmte Bezirke bzw. Orts- oder Stadtteile größerer Städte und Gemeinden versorgt. Das hier lokalisierte Angebot umfasst regelmäßig ein breiteres Spektrum an kurz- und mittelfristigen Bedarfsgütern und wird ggf. punktuell um Waren des langfristigen Bedarfs ergänzt.
- **Nahversorgungs- und Grundzentren** haben regelmäßig eine Versorgungsbedeutung für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche und den unmittelbaren Nahbereich sowie in dispers gelegenen, kleineren Orts- und Stadtteilen für die gesamte dort lebende Bevölkerung. Das Angebot konzentriert sich überwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Im Kooperationsraum des regionalen Konzeptes gibt es in diesem Sinne **17 Hauptzentren, 14 Neben-, Orts-, und Stadtteilzentren** sowie **acht Nahversorgungs- bzw. Grundzentren** (vgl. dazu auch Liste der zentralen Versorgungsbereiche in Kapitel 9 sowie Zentrenpässe im Anhang).<sup>15</sup>

#### **Sonder- bzw. Ergänzungsstandorte**

Bei den im Rahmen des regionalen Konzeptes berücksichtigten Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten handelt es sich ausschließlich um Angebotsstandorte, die auch in den kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten als Sonder-/Ergänzungsstandorte bzw. dezentrale Agglomerationen definiert werden<sup>16</sup>. Diese Standorte befinden sich überwiegend in städtebaulich nicht-integrierten Lagen und übernehmen mit einem schwerpunktmäßigen Besatz an großflächigem, nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel eine ergänzende Funktion gegenüber den Angeboten in den zentralen Versorgungsbereichen. Einige Ergänzungsstandorte treten allerdings durch ihre z.T. nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebote auch in Konkurrenz zur Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche.

Unter idealtypischen Gesichtspunkten weisen Sonder- bzw. Ergänzungsstandorte im Sinne dieses Konzeptes folgende Charakteristika auf<sup>17</sup>:

- gesamtstädtische(s) und z.T. überörtliche(s) Einzugsgebiet /Versorgungsbedeutung,
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, hoher Anteil nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels,
- nur vereinzelt, zu vergleichbaren Standorten Wettbewerb gegeben,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,

---

<sup>15</sup> Inklusive der politisch nicht beschlossenen zentralen Versorgungsbereiche sind im Untersuchungsraum 21 Hauptzentren, 20 Neben-, Orts-, und Stadtteilzentren sowie zehn Nahversorgungs- bzw. Grundzentren lokalisiert.

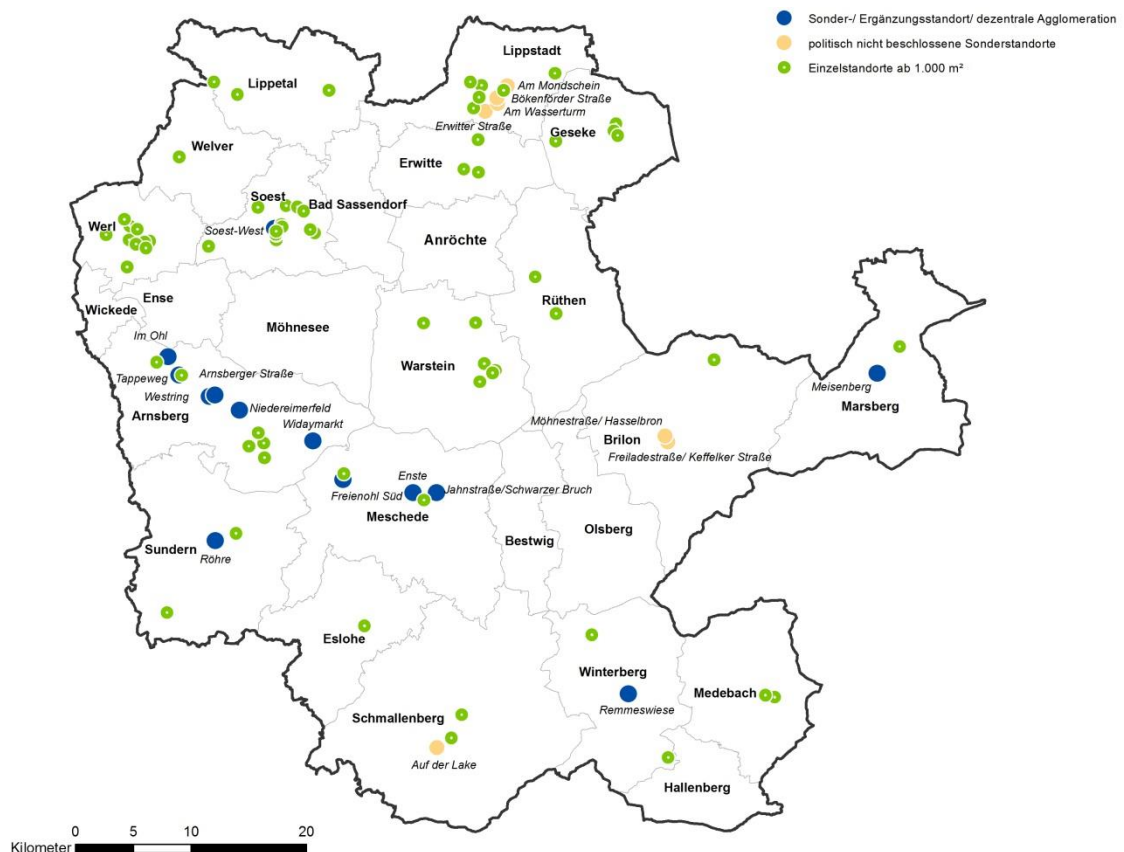
<sup>16</sup> Trotz dieser semantischen Differenzierung verfügen die einzelnen Standorte über eine ähnliche Angebotsausstattung sowie über eine vergleichbare Versorgungsfunktion.

<sup>17</sup> Zielvorstellung bei Neuansiedlung bzw. Grundlage für die Einordnung von Entwicklungen an bestehenden Standorten

- i.d.R. kein oder nur geringes Dienstleistungsangebot.

Die räumliche Verteilung der im Untersuchungsraum gelegenen (politisch beschlossenen wie nicht beschlossenen) Sonder- bzw. Ergänzungsstandorte stellt sich wie in Karte 8 gezeigt dar:

**Karte 8: Sonder-/Ergänzungsstandorte/dezentrale Agglomerationen gemäß kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte; Einzelstandorte ab 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA  
kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der Städte und Gemeinden im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

Insgesamt sind (unter Berücksichtigung der vorstehenden idealtypischen Definition) im gesamten Untersuchungsraum **14 Sonder- bzw. Ergänzungsstandorte** lokalisiert. Inklusive der in politisch nicht beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten definierten Standorte zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit überwiegend nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment erhöht sich deren Anzahl auf 20.

Zusätzlich weist die vorstehende Karte alle Angebotsstandorte einzelner Betriebe **mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** auf, die nicht als Sonder-/Ergänzungsstandorte bzw. dezentrale Agglomerationen einzustufen sind (insgesamt 71 Standorte). Hier zeigt sich die – in Teilen – disperse Angebotsstruktur im Untersuchungsraum.

## 5.6 Ergebnisse der leitfadengestützten Interviews

---

Trotz der von den Städten und Gemeinden grundsätzlich erklärten Bereitschaft zur Teilnahme an der Konzepterarbeitung stehen die einzelnen Kommunen dem regionalen Konzept nicht uneingeschränkt positiv gegenüber. So ließen sich im Rahmen der kommunalen Einzelgespräche lokale Befindlichkeiten ermitteln, die sowohl zu spezifischen Erwartungen als auch zu konkreten Befürchtungen im Hinblick auf das regionale Konzept und insbesondere dessen spätere Umsetzung führen. Im Einzelnen lassen sich die Ergebnisse der durchgeführten Gespräche wie folgt zusammenfassen<sup>18</sup>:

### Erwartungen/Wünsche der mitwirkenden Städte und Gemeinden

- Steuerung bzw. Aufgabe des interkommunalen Konkurrenzverhaltens, Förderung der interkommunalen Solidarität;
- Etablierung einer gemeinsamen regionalen Außendarstellung, um insbesondere auch gegenüber Einzelhandels(groß)projekten sowie gegenüber übergeordneten Planungsebenen mit einer Stimme sprechen zu können;
- gemeinsame Einflussnahme auf die Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Region, um den Angebotsbestand in der Region und die jeweiligen Versorgungsfunktionen der Städte und Gemeinden nicht zu gefährden;
- „Gleichbehandlung“ aller Kommunen bei Ansiedlungsanfragen und Erweiterungswünschen durch die Regionalplanung;
- Aufzeigen einer sinnvollen Bündelung von kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern, insbesondere zur Bindung von in der Region lokalisierter Kaufkraft;
- Sicherung des Angebotsbestandes (insbesondere auch der mittel- und langfristigen Bedarfsgüter) in den nächstgelegenen Mittelzentren; „Verkürzung“ der Versorgungswege.

### Befürchtungen der mitwirkenden Städte und Gemeinden

- die Versorgungsfunktion aller Kommunen, insbesondere auch der Grundzentren, muss gewahrt bleiben und für die Zukunft gesichert werden; keine Stadt oder Gemeinde darf in ihren Entwicklungsabsichten „beschnitten“ werden;
- bei der Steuerung regional bedeutsamer Vorhaben darf keine „Überregulierung“ stattfinden, sprich: die Ansiedlung/Erweiterung kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe darf nicht durch ein Votum der Region verhindert werden;
- eine Selbstbindung der Kommune auf regionaler Ebene darf einer zukünftigen kommunalen Einzelhandelsentwicklung nicht im Wege stehen
- das „Kirchturmdenken“ der in der Region gelegenen Städte und Gemeinden wird sich durch das regionale Konzept nicht verringern.

---

<sup>18</sup> Bei der nachfolgenden Auflistung handelt es sich um eine Zusammenfassung der am häufigsten vorgebrachten Argumente und nicht um eine wörtliche Zitierung einzelner Gesprächsinhalte oder eine inhaltliche Gewichtung von Seiten des Gutachters.

### **Anregungen der mitwirkenden Städte und Gemeinden für den Umsetzungsprozess**

- Definition einheitlicher Ansiedlungs- und Erweiterungsspielregeln, die für alle Teilbereiche des Kooperationsraumes gelten, damit Investoren und Vorhabenträger zukünftig die Kommunen im Untersuchungsraum nicht mehr gegeneinander ausspielen können;
- Definition von Größenschwellen zur Herleitung regional bedeutsamer Vorhaben; ggf. böte es sich an zwischen regional bedeutsamen und interkommunal bedeutsamen Vorhaben zu unterscheiden;
- Implementierung eines Konsens- bzw. Regelverfahrens zur Beschleunigung verbindlicher Bauleitplanverfahren;
- Aufbau kontinuierlicher Kommunikationsstrukturen und Implementierung einer informellen Planungsebene, auf der einzelhandelsrelevante Ansiedlungs- und/oder Erweiterungsentscheidungen zielführend vorbereitet werden können;
- Verknüpfung des regionalen Konzeptes mit den politisch beschlossenen kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten.

Grundsätzlich kann auf Basis der durchgeführten Gespräche festgehalten werden, dass die im Untersuchungsraum lokalisierten Grundzentren der Erarbeitung eines regionalen Konzeptes kritischer gegenüberstehen als die Mittelzentren der Region. So wird häufig die „Angst“ artikuliert, dass ein derartiges Konzept die zukünftige Einzelhandelsentwicklung ausschließlich auf die größeren Städte konzentrieren will und eine Entwicklung in den kleinen Gemeinden unterbunden wird.

Zudem wird mehrfach darauf hingewiesen, dass es in den kleineren Gemeinden nur sehr selten zu Ansiedlungs- oder Erweiterungsanfragen regional bedeutsamer Vorhaben kommen wird, so dass die in einem regionalen Konzept erarbeiteten Regelungen nur sehr selten bzw. nie zur Anwendung gebracht werden. Eine „Überregulierung“ der Einzelhandelsentwicklung wird dabei grundsätzlich abgelehnt. Schließlich wird auch die Regionsabgrenzung insbesondere von den am Rand gelegenen Städten und Gemeinden kritisiert: So würden in erster Linie versorgungsstrukturelle und wettbewerbliche Verflechtungen mit Kommunen außerhalb des Kooperationsraums bestehen. Eine regional abgestimmte Einzelhandelsentwicklung mit diesen außerhalb der Region lokalisierten Konkurrenzstandorten wird auch zukünftig nur schwer zu realisieren sein.

Demgegenüber werden von zahlreichen Städten und Gemeinden die positiven Effekte eines regionalen Konzeptes herausgestellt. Insbesondere die Sicherung der kleinräumigen Versorgungsstrukturen in der Region, vor allem auch an mittel- und langfristigen Bedarfsgütern, ist dabei ein wichtiges Kriterium der einzelnen Städte und Gemeinden. Ebenso die „Aufgabe“ bzw. die „Eindämmung“ des interkommunalen Wettrüstens hinsichtlich des anhaltenden Verkaufsflächenwachstums werden von zahlreichen Kommunen als wünschenswertes Ziel bei der zukünftigen Anwendung des Konzeptes betont.

Von nahezu allen Städten und Gemeinden im Kooperationsraum werden die neu entstehenden Kommunikationsstrukturen, insbesondere zum Informationsaustausch zwischen den Kommunen, als positiver Nebeneffekt des regionalen Konzeptes betont.

## 6 Zentralitäten und Entwicklungsspielräume

---

Aus dem Verhältnis von aktuellem einzelhandelsrelevanten Angebot zur aktuellen einzelhandelsrelevanten Nachfrage lässt sich die **Zentralität einzelner Warengruppen** ermitteln, die sowohl einen Rückschluss über die derzeitige Leistungsfähigkeit des Einzelhandels in der Region erlaubt als auch die Möglichkeit bietet, warengruppenspezifische Entwicklungsspielräume zu identifizieren. Die einzelhandelsrelevante Zentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde, Stadt oder Region.

Wesentliche Parameter zur Ermittlung der warengruppenspezifischen Zentralität sind

- die aktuelle Einwohnerzahl im Untersuchungsraum,
- das nach Warengruppen differenzierte Kaufkraftpotenzial sowie
- das **vollständige warengruppenspezifische Verkaufsflächenangebot**.

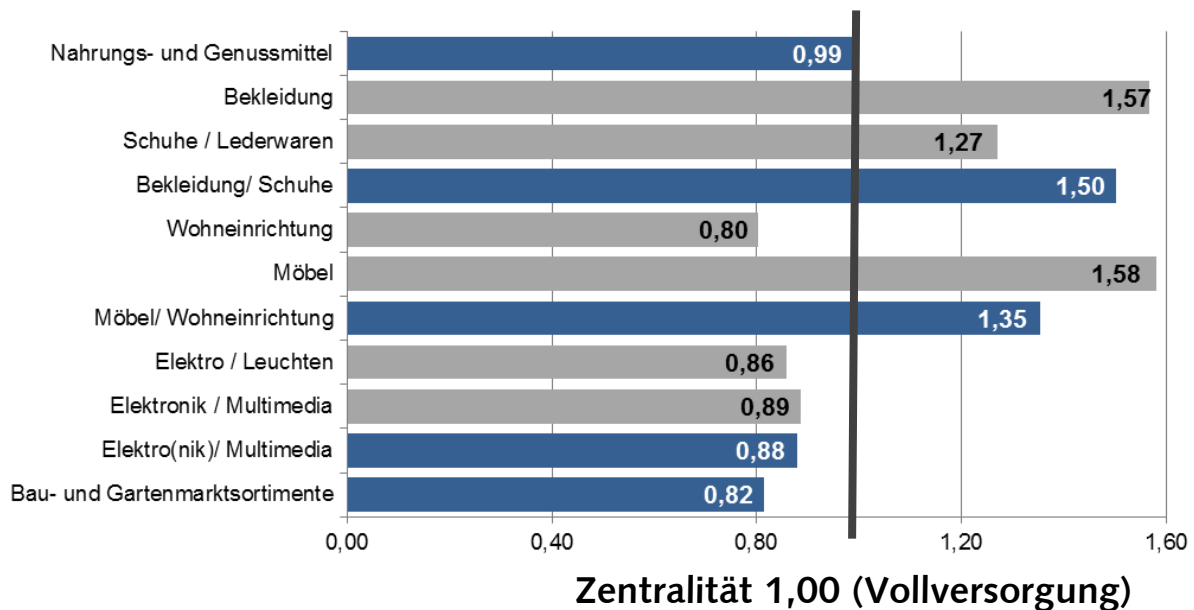
Um demnach die warengruppenspezifischen Zentralitäten für die in der Region liegenden Städte und Gemeinden ermitteln zu können, benötigt man eine Datenbasis, die alle **warengruppenspezifischen Verkaufsflächen** im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis umfasst. Wie bereits eingangs erwähnt liegen der Angebotsanalyse „lediglich“ Daten von Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 650 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche zu Grunde, ergänzt um kommunale Einzelhandelsdaten (sofern diese von den Kommunen bereitgestellt werden konnten).

Aufgrund dieser selektiven Datenbasis kann die Berechnung der warengruppenspezifischen Zentralitäten lediglich als **Hochrechnung** des vorliegenden Datenmaterials durchgeführt und eingestuft werden. Um die Belastbarkeit der prognostizierten bzw. hochgerechneten warengruppenspezifischen Zentralitäten zu erhöhen wurden die von der Industrie- und Handelskammer zur Verfügung gestellten Daten der Betriebe mit mehr als 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche um

- kommunale Einzelhandelsdaten der Städte und Gemeinden Arnsberg, Eslohe, Lippetal, Lippstadt, Marsberg, Meschede, Rüthen, Soest, Sundern, Warstein und Winterberg,
- statistische Mittelwerte vergleichbar großer Städte und Gemeinden aus der bundesweiten Junker + Kruse-Datenbank sowie
- plausible Annahmen auf Basis der in der gesamten Region durchgeführten Ortsbegehung

ergänzt. Demnach lassen sich in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Wohneinrichtung, Möbel, Elektro/Leuchten, Elektronik/Multimedia sowie Bau- und Gartenmarktsortimente die nachfolgenden dargestellten Zentralitäten ermitteln:



**Abbildung 6: Hochrechnung der warengruppenspezifischen Zentralitäten in der Region**

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung

Bei den grün hinterlegten Balken handelt es sich um zusammengefasste Zentralitäten der zuvor dargestellten Zentralitäten einzelner Sortimente (beispielsweise Zentralität in der aggregierten Warengruppe Bekleidung/ Schuhe = Zusammenfassung der sortimentspezifischen Zentralitäten Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren).

Insgesamt zeigt sich, dass in einer **gesamtsregionalen Betrachtung** die vorhandene Angebotsausstattung in einzelnen Warengruppen zu Kaufkraftzuflüssen von außerhalb der Region führt während in anderen Warengruppen das in der Region vorhandene Kaufkraftpotenzial nicht in Gänze vor Ort gebunden werden kann<sup>19</sup>:

- die Angebotsausstattung in den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** (Zentralität von 0,99), **Bekleidung/Schuhe** (Zentralität von 1,50) und **Wohneinrichtung/Möbel** (Zentralität von 1,35) ist unter rein quantitativen Gesichtspunkten als gut einzustufen. Gleichwohl ist insbesondere unter **räumlichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten** eine Steuerung dieser Angebote an „sinnvolle Standorte“ planerisch zu befördern (beispielsweise hinsichtlich eines möglichst engmaschigen Nahversorgungsnetzes) und das „grenzenlose Wachstum“ einzelner Anbieter – insbesondere in der Warengruppe Möbel – im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten zu reglementieren (vgl. Kapitel 7 ff.);
- in den Warengruppen **Elektro(nik)/Multimedia** (Zentralität von 0,88) sowie **Bau- und Gartenmarktsortimente** (0,82) zeigen sich in einer regionalen Betrachtung noch quantitative Entwicklungsspielräume, die zukünftig zur Bindung derzeit aus der Region

<sup>19</sup> Sofern der in der Region getätigte einzelhandelsrelevante Umsatz (prognostiziert aus den „hochgerechneten“ einzelhandelsrelevanten Verkaufsflächen) dem in der Region vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial entspricht ergibt sich eine Zentralität von 1,00, d.h. in einer saldierten Betrachtung aus Kaufkraftzu- und -abflüssen wird das lokal vorhandene Kaufkraftvolumen in Gänze innerhalb der Region gebunden. Dementsprechend lassen Zentralitäten von über 1,00 auf Kaufkraftzu- und Zentralitäten von unter 1,00 auf Kaufkraftabflüsse schließen.



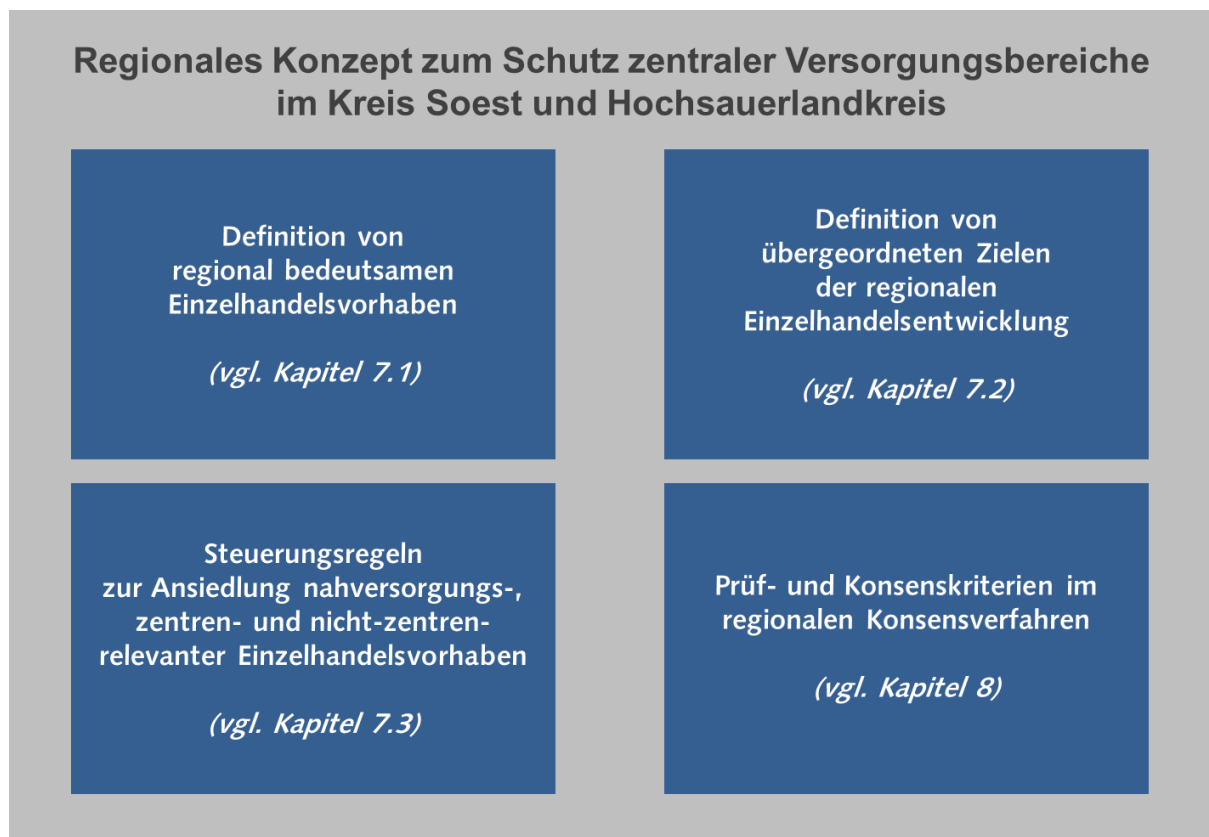
abfließender Kaufkraft genutzt werden können. Hinsichtlich zukünftiger Ansiedlungen ist ebenfalls zu beachten, dass diese vor einem regionalen Kontext zu bewerten sind (vgl. Kapitel 7 ff.).

## 7 Regional bedeutsame Vorhaben, übergeordnete Ziele der regionalen Einzelhandelsentwicklung und Steuerungsregeln

Eine wesentliche Aufgabe bzw. ein wesentliches Ziel des regionalen Konzeptes ist, dem Name entsprechend, die qualitative und quantitative Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Kooperationsraum **zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsstruktur** in der Region unter besonderer Berücksichtigung der städtischen Zentren. Grundlage dieser „positiven Standortsteuerung“ ist eine **vertrauensvolle Zusammenarbeit** und **offene Kommunikation** zwischen den im Kooperationsraum aktiven Städten und Gemeinden.

Zur Umsetzung dieses Ziels definiert das regionale Konzept insgesamt **vier konzeptionelle Bausteine**, die gemeinsam die Steuerung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben an regional- (wie stadtplanerisch) „sinnvolle Standorte“ regeln:

Abbildung 7: Konzeptionelle Bausteine



Quelle: eigene Darstellung

### 7.1 Definition regional bedeutsamer Vorhaben

Die im regionalen Konzept formulierten Steuerungsansätze gelten nur für solche Einzelhandelsvorhaben, die sowohl Auswirkungen auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Vorha-

bengemeinde als auch in mindestens einer Nachbargemeinde erwarten lassen. Dabei ist explizit auf die **regionale Dimension** der Auswirkungen abzustellen.

Wurde zunächst versucht, die regionale Bedeutsamkeit eines Einzelhandelsvorhabens mit der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes (Gesamtverkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>) zu verknüpfen, rückte man im weiteren Diskussions- und Arbeitsprozess von dieser Schwelle ab, da in Abhängigkeit vom Vorhabenstandort (insbesondere auch unter Berücksichtigung der Raum- und Siedlungsstrukturen im Kooperationsraum) auch deutlich kleinere einzelhandelsrelevante Vorhaben Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Kooperationsraum haben können.

Demnach liegt dem regionalen Konzept ein **dynamischer Begriff** der **regionalen Bedeutsamkeit** zu Grunde, der sich wie folgt definiert:

„Im Sinne des regionalen Konzeptes sind einzelhandelsrelevante Vorhaben als regional bedeutsam einzustufen, sobald sie, allein betrachtet oder ggf. auch im Rahmen einer Einzelhandelsagglomeration, eine überörtliche Bedeutung entwickeln.“

Der in der Definition verwandte Vorhabenbegriff versteht sich in Anlehnung an den bauplanungsrechtlichen Vorhabenbegriff gemäß § 29 BauGB<sup>20</sup>. Demnach umfassen „einzelhandelsrelevante Vorhaben“ im obigen Sinne die Errichtung, Änderung (beispielsweise Erweiterung) oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit einzelhandelsrelevanter Nutzung.

Regional bedeutsam sind diese Vorhaben, wenn sie eine **überörtliche Bedeutung** entwickeln, womit zum Ausdruck gebracht wird, dass eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung nicht nur Auswirkungen auf die Einzelhandelsentwicklung in der Vorhabengemeinde sondern darüber hinaus auch Auswirkungen auf die Versorgungs- bzw. Zentrenstruktur in mindestens einer Nachbarkommune erwarten lässt. Auf die explizite Benennung absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen wurde in der Definition verzichtet, da diese (regelmäßig) in einem inhaltlichen Zusammenhang mit der Herleitung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen stehen. Demgegenüber kann ein einzelhandelsrelevantes Vorhaben mit überörtlicher Bedeutung allerdings auch positive Effekte auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Region haben (beispielsweise bei Schließung einer Versorgungslücke an Stadt- bzw. Gemeindegrenzen).

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass nicht nur einzelne Vorhaben eine überörtliche Bedeutung entwickeln können, sondern dass auch eine Agglomeration aus mehreren kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben von überörtlicher Bedeutung sein kann.

## 7.2 Übergeordnete Ziele der regionalen Einzelhandelsentwicklung

Die übergeordneten Ziele der regionalen Einzelhandelsentwicklung sind eine **inhaltliche Zusammenfassung der politisch beschlossenen kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkon-**

<sup>20</sup> Demnach ist das regionale Konsensverfahren auf alle regional bedeutsame Vorhaben anzuwenden, die nach den §§30ff. Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sind.

**zepte.** Sie definieren, als übergeordnete Vor- und Maßgaben, die zukünftige Entwicklungsrichtung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben in den Städten und Gemeinden des Kooperationsraums. Dabei nehmen die Steuerung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben an „sinnvolle Standorte“ sowie die Minimierung potenzieller negativer Auswirkungen auf die Zentren- und Versorgungsstrukturen im Kooperationsraum eine herausragende Stellung ein. Hinsichtlich der Sicherung und vor allem auch der Stärkung der Versorgungsstrukturen in der Region bilden demnach folgende Ziele den **übergeordneten Rahmen** für künftige Entwicklungen<sup>21</sup>:

### Stärkung der hierarchisch gegliederten polyzentralen Struktur unter besonderer Berücksichtigung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche sowie der solitären Nahversorgungslagen in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage

Wesentlich für die Ausstrahlungskraft der einzelnen Kommunen bzw. der Region sind konkurrenzfähige und attraktive zentrale Versorgungsbereiche, die in ein hierarchisch gestuftes Zentrensystem eingebunden sind. Wenngleich ländliche und disperse Siedlungsstrukturen das Bild der Region allgemein prägen, weisen die einzelnen Städte und Gemeinden im Kooperationsraum doch unterschiedliche städtebauliche und siedlungsstrukturelle Voraussetzungen auf, die sich nicht zuletzt auch auf die Eigenart der zentralen Versorgungsbereiche auswirken. Ziel in der gesamten Region ist es, das zentrenrelevante Einzelhandelsangebot auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren und dabei immer auch die Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches sowie das gesamte regionale Versorgungsnetz im Blick zu haben.

Als „kleinräumigste Stufe“ des regionalen Versorgungsnetzes sind darüber die nahversorgungsrelevanten Angebote in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen zu sichern und, wo nötig, auszubauen. Erst durch das angebotsseitige Zusammenspiel von zentralen Versorgungsbereichen und solitären Nahversorgungsstandorten in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage ergibt sich eine nachhaltige Versorgungsstruktur, die Güter aller Bedarfsstufen für einen größtmöglichen Personenkreis erreichbar macht und zugleich zu einer Minimierung von Einkaufsverkehren beitragen kann.

### Regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben sind städtebaulich und insbesondere auch regional verträglich zu gestalten

Anhand der politisch beschlossenen kommunalen Einzelhandelskonzepte sowie auf Basis der durchgeführten kommunalen Einzelgespräche kann festgestellt werden, dass es das Anliegen einer jeden Kommune im Kooperationsraum ist, großflächige (und damit regelmäßig auch regional bedeutsame) Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren, um diese zu stärken und mittel- bis langfristig weiterzuentwickeln. Diese Zielsetzung wird übernommen.

---

<sup>21</sup> Die in den kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten definierten gesamtstädtischen bzw. gesamtgemeindlichen Ziele der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und -steuerung sind in Gänze mit den regionalen Zielen kompatibel.

Daneben kommt regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (wie zum Beispiel Möbel-, Bau- und Gartenmärkten) eine besondere Bedeutung zu, da sie aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs häufig nicht in die gewachsenen Zentrenstrukturen integriert werden können und dementsprechend an dezentralen Standorten realisiert werden. Insbesondere zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Sicherung ihrer Versorgungsfunktion sind an dezentralen Standorten die zentrenrelevanten Randsortimente, vor allem auch der zuvor genannten Betriebstypen, entsprechend zu begrenzen.

**Ansiedlungen, Erweiterungen oder Verlagerungen von regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben sollen nach einheitlichen Kriterien bewertet werden; regional konsensfähige Planungen sollen schneller und mit weniger Abstimmungsaufwand realisiert werden**

Die im Kooperationsraum mitwirkenden Städte und Gemeinden werden sich – in einem ersten Schritt – frühzeitig über regional bedeutsame Vorhaben in Kenntnis setzen und (*in einem vertrauensvollen Arbeitsumfeld*) die Implikationen einer möglichen Vorhabenrealisierung diskutieren können. In einem sich an diesen „Gedankenaustausch“ anschließenden informellen Verfahren (sogenanntes regionales Konsensverfahren) soll das jeweilige regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben eingeordnet und nach einvernehmlich definierten Kriterien bewertet werden.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, die Umsetzung oder ggf. die Modifikation regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben zu erleichtern und die sich regelmäßig an ein regionales Konsensverfahren anschließenden formellen Planungsschritte zu beschleunigen, sofern für das in Rede stehende Vorhaben der regionale Konsens gemäß des vorliegenden Konzeptes erteilt wurde.

**Stärkung einer flächendeckenden Grundversorgungsstruktur über alle Angebote des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs**

Die im Kooperationsraum gelegenen Städte und Gemeinden sollen – entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion als Mittel- oder Grundzentrum – über Angebote in allen Warengruppen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs verfügen, um die jeweiligen Angebote für ihre Einwohner in maximal zumutbaren Entfernungen bereitzuhalten. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass das Versorgungsnetz des kurzfristigen Bedarfs weitaus engmaschiger auszugestalten ist als das Versorgungsnetz an langfristigen Bedarfsgütern und dass sich – unter rein betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten – nicht in jeder Gemeinde ein vollumfängliches Einzelhandelsangebot realisieren lässt.

Gleichwohl sollte es das Ziel der im Kooperationsraum gelegenen Kommunen sein, die Versorgungsnetze, insbesondere auch vor dem Hintergrund der zukünftig zu erwartenden demographischen Entwicklungen sowie der perspektivisch ansteigenden Mobilitätskosten, möglichst engmaschig auszugestalten.

**Stärkung einer flächendeckenden, wohnortnahen Grundversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten; Stärkung der Nahversorgungsfunktion**

Neben den Angeboten in den zentralen Versorgungsbereichen tragen vor allem nahversorgungsrelevante Angebote an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten zur Sicherung einer flächendeckenden, wohnortnahen Grundversorgung bei. Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, ein möglichst engmaschiges Nahversorgungsnetz zu erhalten bzw. zu fördern.

Im Regelfall sind Standortentscheidungen nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe für die Entwicklung einer Region von untergeordneter Bedeutung. Aufgrund der überwiegend ländlichen Strukturen im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis sowie der dispersen Siedlungsstrukturen in einzelnen Kommunen des Kooperationsraums zeigen sich in zahlreichen Räumen unterversorgte Bereiche im Hinblick auf nahversorgungsrelevante Angebote. Insoweit soll das regionale Konzept die Möglichkeit bieten, bestehende Versorgungslücken im Rahmen einer interkommunalen Kooperation zu schließen.

### Gewährleistung von Investitions- und Planungssicherheit

Die Ziele, Steuerungsregeln und Prüfkriterien des regionalen Konzeptes (zusammengefasst im regionalen Konsensverfahren) bieten einen Orientierungs- und Beurteilungsrahmen für regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben. Durch eine konsequente Umsetzung wird eine Planungs- und Investitionssicherheit für Investoren, Projektentwickler und Betreiber gewährleistet. Dennoch beinhaltet eine Investition immer auch ein unternehmerisches Risiko. Die Einzelhandelssteuerung im Sinne des vorliegenden Konzeptes will in diesem Zusammenhang nicht den Wettbewerb verhindern, sondern dient regional- und stadtentwicklungsplanerischen Zielen: Der Wettbewerb wird an städtebaulich sinnvolle Standorte gelenkt mit dem Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken sowie die vorhandenen Versorgungsstrukturen zu sichern.

### **Exkurs: Zentrale Versorgungsbereiche und wohnsiedlungsräumlich integrierte Lagen**

---

Zur (rechtskonformen) Umsetzung der Ziele und Steuerungsregeln bedarf es eines einheitlichen Verständnisses der beiden Begriffe „zentraler Versorgungsbereich“ und „wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage“. Während das zuerst genannte Begriffspaar durch zahlreiche obergerichtliche und höchstrichterliche Urteile inhaltlich ausgestaltet und definiert wurde, ist die Definition der „wohnsiedlungsräumlich integrierten Lage“ unter rechtlichen Gesichtspunkten nur ansatzweise möglich.

#### **Zentraler Versorgungsbereich**

Zur Definition des Begriffes hat sich das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) mit Urteil vom 11. Oktober 2007 grundlegend wie folgt geäußert:

*„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittel-*

*baren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Vorhaben ergeben.*<sup>22</sup>

Mit dieser Rechtsprechung bestätigte das BVerwG die Rechtsprechung der Vorinstanzen (Verwaltungsgericht Arnsberg, Oberverwaltungsgericht NRW), die zuvor maßgebliche Aussagen zur Definition und inhaltlichen Ausgestaltung zentraler Versorgungsbereiche getroffen hatten. Hier heißt es im Einzelnen:

*„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teiles des Gemeindegebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...] „Zentral“ sind Versorgungsbereiche nicht nur dann, wenn sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung der gemeindeweiten bzw. übergemeindlichen Versorgung dienen. Vielmehr können auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 34 Abs. 3 sein. Das Adjektiv „zentral“ ist nicht etwa rein geographisch in dem Sinne zu verstehen, dass es sich um einen räumlich im Zentrum der jeweiligen Gemeinde gelegenen Bereich handeln muss, es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. Der Zusatz „zentral“ geht über die Bedeutung des Wortteils Versorgungs-“bereich“ hinaus, so dass eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich diesen allein noch nicht zu einem „zentralen“ Versorgungsbereich macht. Dem Bereich muss vielmehr die Bedeutung eines Zentrums für die Versorgung zukommen. Dies ist zu bejahen, wenn die Gesamtheit der auf eine Versorgung der Bevölkerung ausgerichteten baulichen Nutzungen in dem betreffenden Bereich aufgrund der Zuordnung dieser Nutzungen innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich hat, nämlich die Versorgung des gesamten Gemeindegebietes oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs funktionsgerecht sicherzustellen.“<sup>23</sup>*

In einer weiteren Entscheidung hat sich das OVG NRW zur mikroräumlichen Lage sowie zur Angebotsausstattung eines zentralen Versorgungsbereiches wie folgt geäußert:

*„Ziel ist die Erhaltung gewachsener städtebaulicher Strukturen und die Entwicklung integrierter Lagen auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung [...]. Zutreffend geht das Oberverwaltungsgericht auch davon aus, dass ein zentraler Versorgungsbereich*

---

<sup>22</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

<sup>23</sup> vgl. OVG NRW, Urteil vom 11. Dezember 2006 – 7 A 964/05



*[...] eine integrierte Lage voraussetzt. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich.*<sup>124</sup>

Schließlich verweist die Rechtsprechung noch auf die planerische Gestaltungsfreiheit zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, die sich jedoch im Rahmen des städtebaulich Begründbaren bewegen muss:

*„In der Bestimmung der Standorte der zentralen Versorgungsbereiche und ihrer genauen Grenzen ist der Gemeinde weitgehende planerische Gestaltungsfreiheit eingeräumt. Die Grenze dieses Planungsermessens überschreitet die Gemeinde aber dann, wenn [...] die von ihr getroffene Festlegung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung vermissen lässt und deswegen willkürlich erscheint. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn die jeweilige örtliche Situation nicht individuell in den Blick genommen worden oder der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches verkannt worden ist.*<sup>125</sup>

Im Sinne der zuvor genannten Urteile sind zentrale Versorgungsbereiche im Kooperationsraum Angebotsstandorte, die

- über vorhandene Einzelhandelsnutzungen, ergänzt um Dienstleistungs- und Gastronomienangebote verfügen (Nutzungsmischung);
- über eine Versorgungsfunktion verfügen, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht;
- sich in gewachsenen städtebaulichen Strukturen befinden und demnach eine städtebaulich integrierte Lage aufweisen;
- sich unter Berücksichtigung nachvollziehbarer städtebaulicher Kriterien abgrenzen lassen.

Als **funktionale** und **städtebauliche Kriterien** zur räumlichen Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche bieten sich regelmäßig die nachfolgend aufgelisteten Kriterien an:

<sup>24</sup> vgl. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07; bestätigt durch BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2.08

<sup>25</sup> vgl. OVG NRW, Urteil vom 15. Februar 2012 – 10 D 32/11.NE

**Abbildung 8: Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>funktionale Kriterien</b></li> <li>▪ Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss</li> <li>▪ Passantenfrequenz</li> <li>▪ Kundenorientierung der Anbieter</li> <li>▪ Multifunktionalität der Nutzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>städtebauliche Kriterien</b></li> <li>▪ integrierte Lage</li> <li>▪ Barrieren, Verkehrsstruktur</li> <li>▪ Bebauungsstruktur</li> <li>▪ Gestaltung öffentlicher Raum</li> <li>▪ Ladengestaltung und -präsentation</li> </ul>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Quelle: eigene Darstellung

Nicht alle der in den kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten im Kooperationsraum abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche erfüllen die vorangestellte Definition. Gleichwohl werden auch diese zentralen Versorgungsbereiche in die Standortstruktur des regionalen Konzeptes aufgenommen (nachrichtliche Übernahme aus den kommunalen Konzepten, vgl. Kapitel 5.5). Von Seiten des Gutachters ist allerdings die Empfehlung auszusprechen, insbesondere die den Kriterien nicht entsprechenden zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer Abgrenzung und Versorgungsfunktion zu überprüfen und bei einer Fortschreibung/Überarbeitung des jeweiligen kommunalen Konzeptes an die von der Rechtsprechung definierten Kriterien anzupassen. Auch bei der Herleitung/Definition von faktischen zentralen Versorgungsbereichen sind die oben genannten Kriterien anzuwenden.

**Wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage**

Aufgrund fehlender obergerichtlicher und höchstrichterlicher Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex wird die wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage wie folgt definiert:

„Standorte, deren direktes Umfeld in mindestens zwei Haupt-Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und für die eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Hauptverkehrsstraßen oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren, gelten im Sinne dieses Konzeptes als wohnsiedlungsräumlich integriert.“

Damit ist das Vorhandensein einer wohnsiedlungsräumlich integrierten Lage immer im Einzelfall, insbesondere auf Grundlage der mikroräumlichen Standortgegebenheiten, zu beurteilen. Gleichwohl wird die vorstehende Definition als zielführend zum Schutz der wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im Kooperationsraum erachtet, da sie sowohl auf eine städtebauliche Integration des Standortes in bereits bestehende Wohnsiedlungsbereiche als auch auf die gute fußläufige Erreichbarkeit abstellt. Kriterien, die insbesondere für regional bedeutende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment essentiell sind (vgl. unter anderem Kapitel 7.3.3).

## 7.3 Steuerungsregeln

---

Eine nachhaltig angelegte Sicherung und Entwicklung der Zentren- und Versorgungsstruktur in der Region bedarf einer zielgerichteten Einzelhandelssteuerung. Dabei sind die demographischen Entwicklungen mit den damit verbundenen, tendenziell geringeren Kaufkraftpotenzialen vor dem Hintergrund des nach wie vor fortschreitenden Verkaufsflächenwachstums, besonders zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 5). Für die Städte und Gemeinden im Kooperationsraum bedeutet dies, dass zusätzliche Verkaufsflächen (entweder durch neue Anbieter oder Erweiterungen bestehender Betriebe) bewusst mit Blick auf die künftige Entwicklung der jeweiligen Kommune bzw. der zentralen Versorgungsbereiche in der Kommune zu steuern sind.

Neuansiedlungen, Verlagerungen, Umnutzungen oder Erweiterungen von regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben sollen dabei zuvorderst der Sicherung und Stärkung der Versorgungs- und Zentrenstrukturen dienen. Dabei ist neben den Entwicklungszielen für die zentralen Versorgungsbereiche vor allem auch die städtebauliche Bedeutung von solitären Nahversorgungsstandorten für Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sowie von Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zu berücksichtigen. Unter regionalen Gesichtspunkten geht es dabei oftmals um die Beurteilung und Steuerung großflächigen Einzelhandels (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Dabei dürfen – insbesondere in Abhängigkeit vom konkreten Projektstandort – aber auch kleinflächige Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht außer Acht gelassen werden (vgl. Kapitel 7.1).

Die in Bezug auf regional bedeutsame Vorhaben notwendigen Steuerungsstrategien werden in den folgenden **Steuerungsregeln zur zukünftigen Entwicklung des nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels im Kooperationsraum** formuliert. Diese Steuerungsregeln bilden schließlich die wesentliche Grundlage zur Ableitung bzw. zur Definition von Prüfkriterien im Rahmen des regionalen Konsensverfahrens.

### 7.3.1 Steuerungsregel 1: Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

---

Regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten müssen in politisch beschlossenen oder faktisch vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen liegen. Dabei muss ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Größenordnung des Vorhabens hergestellt werden.

Im Sinne eines konsequenten Zentrenschutzes sind regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren. Insbesondere unter Berücksichtigung der heterogenen Raum- und Siedlungsstrukturen im Kooperationsraum ist dabei ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion

des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Größenordnung des Planvorhabens sicherzustellen<sup>26</sup>.

Die Differenzierung zwischen politisch beschlossen und faktisch vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen ist der Tatsache geschuldet, dass nicht alle im Kooperationsraum gelegenen Städte und Gemeinden über politisch beschlossene Abgrenzungen ihrer zentralen Versorgungsbereiche verfügen (vgl. Kapitel 5.5). Mit der gewählten Formulierung wird sichergestellt, dass auch in Städten und Gemeinden ohne politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Steuerung der regional bedeutsamen Vorhaben an die planerisch wie versorgungsstrukturell „sinnvollen Standorte“ erfolgt.

Für alle regional bedeutsamen Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, die über eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> verfügen (Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO), gilt, dass sie nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) realisiert werden dürfen<sup>27</sup>. Auch für regional bedeutsame Vorhaben mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist diese Ansiedlungspraxis im Sinne des regionalen Konzeptes wünschenswert, aber – unter regionalplanerischen Gesichtspunkten – keine rechtlich zwingende Ansiedlungsvoraussetzung.

### **7.3.2 Steuerungsregel 2: Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten**

Die (Neu-)Ansiedlung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kann innerhalb zentraler Versorgungsbereiche (politisch beschlossener oder faktisch vorhanden) erfolgen. Im Übrigen besteht die Möglichkeit, entsprechende Vorhaben auch in dezentralen Lagen zu realisieren, dabei dürfen von ihnen jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Funktion zentraler Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur ausgehen. Ein entsprechender Ausschluss bzw. eine Begrenzung bestimmter zentrenrelevanter Randsortimente ist somit unabdingbar.

Die Ansiedlung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kann in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen, sofern die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann. Des Weiteren ist die Vorhabendimensionierung an die Versorgungsfunktion der Gemeinde anzupassen (gilt auch für Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche)<sup>28</sup>.

Darüber hinaus ist eine Ansiedlung derartiger Vorhaben auch an dezentralen Standorten im Stadt- bzw. Gemeindegebiet möglich, wobei insbesondere die in den kommunalen Konzepten definierten Ergänzungs- bzw. Sonderstandorte – aufgrund ihrer einzelhandelsrelevanten Vorprägung – für eine Ansiedlung zu empfehlen sind. Bei einer Ansiedlung an dezentralen Standorten

<sup>26</sup> Als Maßstab soll dabei ein maximal ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis zwischen dem Vorhaben und dem zu versorgenden Bereich (maximal das Gebiet der jeweiligen Gemeinde) angenommen werden.

<sup>27</sup> vgl. 1 Ziel des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel

<sup>28</sup> Als Maßstab soll dabei ein maximal ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis zwischen dem Vorhaben und dem zu versorgenden Bereich angenommen werden.

ist insbesondere auf eine zentrenverträgliche Größenordnung der zentrenrelevanten Randsortimente zu achten, um insbesondere die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche zu schützen.<sup>29</sup>

Für alle regional bedeutsamen Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, die über eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> verfügen (Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO), gilt, dass sie nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) realisiert werden dürfen. Auch für regional bedeutsame Vorhaben mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist diese Ansiedlungspraxis im Sinne des regionalen Konzeptes wünschenswert, aber – unter regionalplanerischen Gesichtspunkten – keine rechtlich zwingende Ansiedlungsvoraussetzung.

### **7.3.3 Steuerungsregel 3: Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten**

---

Jede Kommune – unabhängig von ihrer Größe bzw. ihrer regionalen Versorgungsbedeutung – hat den Anspruch, die Grundversorgung ihrer Bevölkerung selbst bereit zu stellen. Daher ist es erforderlich, dass die Dimensionierung entsprechender regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben bzw. -standorte auf die kommunale Versorgung bzw. die Versorgung entsprechender Teilräume ausgerichtet ist.

Standorte für regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen sich in zentralen Versorgungsbereichen (politisch beschlossen oder faktisch vorhanden) oder ergänzend in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen befinden.

Zur Schließung von Versorgungslücken kann in beiderseitigem gemeindlichen Einvernehmen eine gemeindeübergreifende Kaufkraftbündelung insbesondere durch die Ansiedlung von entsprechenden Einzelhandelsvorhaben im Bereich von Gemeindegrenzen in Ausnahmefällen erfolgen.

Das Versorgungsnetz der nahversorgungsrelevanten Sortimente ist unter Berücksichtigung einer möglichst wohnungsnahen Versorgung feinmaschiger ausgerichtet als die Struktur der städtischen Zentren. Jede Kommune – unabhängig von ihrer Größe bzw. regionalen Versorgungsbedeutung – hat den Anspruch, die Grundversorgung ihrer Bevölkerung selbst bereit zu stellen. Daher ist es erforderlich, dass die Dimensionierung entsprechender Einzelhandelsbetriebe bzw. Standorte auf die kommunale Versorgung bzw. die Versorgung entsprechender Teilräume ausgerichtet ist.

Entsprechend dieser Maxime sollen sich Standorte für regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzend in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen befinden. In den zentralen Lagen muss dabei ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versor-

---

<sup>29</sup> Die Umsetzung dieser Steuerungsregel erfolgt durch die Definition von betriebstypenspezifischen Sortimentslisten sowie die Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente in Anlehnung an die Regelungen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel (vgl. Prüfkriterien).

gungsbereichs und der maximalen Größenordnung des Planvorhabens gewahrt bleiben<sup>30</sup>. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen sich Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage befinden und nur zugelassen werden, wenn sie zur Schließung einer bestehenden Versorgungslücke beitragen, der wohnungsnahen Grundversorgung dienen (gemessen anhand des Kaufkraftvolumens der Einwohner im fußläufig zu versorgenden Gebiet, vgl. hierzu detaillierter die Ausführungen in den Prüfkriterien) und keine negativen Auswirkungen auf bestehende bzw. zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche erwarten lassen<sup>31</sup>.

In Ausnahmefällen (und insbesondere zur Schließung von Versorgungslücken) kann eine Kaufkraftabschöpfung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente aus der/den Nachbarkommune(n) erfolgen, die über das fußläufig zu versorgende Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes hinaus geht. Voraussetzung zur Umsetzung eines derartigen Vorhabens ist, dass es im Interesse und gegenseitigen Einvernehmen der von der Ansiedlung betroffenen Städte und Gemeinden sowie unter Ausschluss von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. auf die sonstigen Versorgungsstrukturen realisiert wird.

Für alle regional bedeutsamen Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die über eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> verfügen (Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO), gilt, dass sie nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) realisiert werden dürfen<sup>32</sup>. Auch für regional bedeutsame Vorhaben mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist diese Ansiedlungspraxis im Sinne des regionalen Konzeptes wünschenswert, aber – unter regionalplanerischen Gesichtspunkten – keine rechtlich zwingende Ansiedlungsvoraussetzung.

#### **7.3.4 Steuerungsregel 4: Bestandsschutz**

Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsvorhaben, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß diesen Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wären, gilt mindestens der „passive Bestandsschutz“. Dieser bezieht sich auf den baugenehmigten Bestand und die genehmigte Funktion.

Erweiterungen, Verlagerungen und Veränderungen der Nutzung von entsprechenden Einzelhandelsvorhaben sind auf Grundlage der Gesamtsituation (Bestand + Planung) nach den Prüfkriterien zu prüfen. Bei Verlagerungen sollte immer auch ein besonderes Augenmerk auf Altstandorte gerichtet werden.

<sup>30</sup> Als Maßstab soll dabei ein maximal ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis zwischen dem Vorhaben und dem zu versorgenden Bereich angenommen werden.

<sup>31</sup> Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i. S. v. § 11 (3) BauNVO sind diesbezüglich Auswirkungen auf die „Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet“ und „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu berücksichtigen.

<sup>32</sup> vgl. 1 Ziel des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel



Die Frage des Bestandsschutzes führt in unterschiedlichen Fallkonstellationen immer wieder zu Diskussionen. In der Bewertung von Vorhaben ergeben sich oftmals Konflikte, wenn der baugenehmigte und der ausgeübte Bestand nicht übereinstimmen bzw. das beabsichtigte Erweiterungs- oder Umnutzungsvorhaben mit dem baugenehmigten Bestand nicht kompatibel ist.

Für bestehende Einzelhandelsvorhaben, die den Vor- und Maßgaben der Steuerungsregeln 1 bis 3 widersprechen, setzt das regionale Konzept einen „passiven Bestandsschutz“ fest, was bedeutet, dass der jeweilige Betrieb entsprechend dem bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand sowie der bauordnungsrechtlich genehmigten Funktion genutzt werden kann<sup>33</sup>. Der passive Bestandsschutz umfasst grundsätzlich **keine Bestands- und Funktionsänderungen** und erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung<sup>34</sup>.

Verlagerungen und Veränderungen, die aus Betreibersicht im Sinne einer Standortsicherung beantragt werden, sind – im Einklang mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung<sup>35</sup> – auf Grundlage der Gesamtsituation (**Bestand + Planung**) zu beurteilen. Insbesondere bei Verlagerungen ist zudem die „Problematik“ des Altstandortes zu berücksichtigen: Um die an diesem Standort gewährten Nutzungsrechte zentrenverträglich zu beschränken, sollte geprüft werden, ob und in wie weit diese Standorte beispielsweise auch mit der Option einer nicht einzelhandelsbezogenen Nutzung überplant werden können.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die spezifische und oftmals auch komplizierte bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Sachlage insbesondere die Anwendung der Prüfkriterien im regionalen Konsensverfahren einschränken kann und eine einzelfallbezogene Entscheidung bzw. Abwägung vor dem Hintergrund der übergeordneten Ziele der regionalen Einzelhandelsentwicklung unabdingbar macht.

---

<sup>33</sup> Erläuternd wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um den baugenehmigten Bestand (gemäß Baugenehmigung) und nicht um den bauplanungsrechtlich zulässigen Bestand (gemäß Bebauungsplan) handelt!

<sup>34</sup> vgl. dazu auch: Kuschnerus, U. (2004): Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung, Münster, Rn. 390.

<sup>35</sup> Die höchstrichterliche Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex (Urteil des BVerwG vom 29.11.2005 - 4 B 72/05 (VGH Mannheim)) fordert, dass bei der Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes, die kein selbstständiges, abtrennbares Vorhaben, sondern vielmehr eine Änderung einer baulichen Anlage darstellt, das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden muss. Somit ist hierbei nicht allein die Erweiterung in eine Wirkungsanalyse einzustellen, sondern auch der Bestand entsprechend zu bewerten bzw. einzubeziehen.



## 8 Regionales Konsensverfahren

Basierend auf den **Zielen** (vgl. Kapitel 7.2) und **Steuerungsregeln** (vgl. Kapitel 7.3) sowie der **aktuell bestehenden regionalen Standortstruktur** (räumliche Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungs-/Sonderstandorte im Kooperationsraum, vgl. Kapitel 5.5) werden im Folgenden Regeln zur Abstimmung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben definiert. Diese Regeln werden als sogenannte Prüfkriterien operationalisiert, die bei Durchlaufen des regionalen Konsensverfahrens anzuwenden sind.

**Die Anwendung dieser Prüfkriterien ermöglicht die einheitliche sowie transparente Beurteilung und Bewertung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben. Im Ergebnis steht schließlich die Erteilung oder die Versagung des regionalen Konsens.**

Der Einstieg in das regionale Konsensverfahren wird regelmäßig durch die Ansiedlungsanfrage eines Investors oder die Erweiterungsabsichten eines bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebes bestimmt. Sobald die regionale Bedeutsamkeit des Vorhabens durch die Vorhabengemeinde festgestellt wurde, sind von ihr alle entscheidungserheblichen Vorhabendaten<sup>36</sup> einzuholen, um das Vorhaben in das regionale Konsensverfahren einspeisen zu können.

Wie bereits die Steuerungsregeln erkennen lassen (vgl. Kapitel 7.3.1 bis 7.3.3), ist der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens ein erstes wesentliches Kriterium zur Beurteilung der regionalen Verträglichkeit sowie zur Erteilung/Versagung des regionalen Konsens. Aus diesem Grund wird im Folgenden zunächst ein **regionales Sortimentskonzept** „erarbeitet“, das die in den ortsspezifischen Sortimentslisten definierten nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente übersichtlich zusammenfasst. *Da bei der Aufstellung von Sortimentslisten die örtlichen Verhältnisse in den Kommunen zu berücksichtigen sind, kann es auf Grundlage der Rechtsprechung keine allgemeingültige Liste für den Kooperationsraum Kreis Soest und Hochsauerlandkreis geben.* Ziel der regionalen Liste ist es daher, Übereinstimmungen und örtliche Differenzierungen der kommunalen Listen aufzuzeigen (vgl. Kapitel 8.1).

Darüber hinaus werden Empfehlungen zu zulässigen Kern- und Randsortimenten für Bau-, Möbel- und Gartenmärkte gegeben (sogenannte **betriebstypenspezifische Sortimentslisten**), die hinsichtlich eines regionalen Konsenses zu berücksichtigen sind (vgl. Kapitel 8.2).

Den Kern des regionalen Konsensverfahrens bilden schließlich die **Prüfkriterien**, deren Regelungsinhalte in Kapitel 8.3 vorgestellt werden bevor abschließend der **Verfahrensablauf** des regionalen Konsensverfahrens im Detail dargestellt wird (vgl. Kapitel 8.4).

<sup>36</sup> Die wichtigsten vorhabenbezogenen Daten sind in diesem Zusammenhang: die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens, die Angebotsstruktur mit sortimentspezifischen Verkaufsflächenangaben sowie der Vorhabenstandort.

## 8.1 Regionale Sortimentsliste

---

Für die Anwendung der Steuerungsregeln (vgl. Kapitel 7.3) und Prüfkriterien (vgl. Kapitel 8.3) ist zunächst eine Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Angebote in nahversorgungs- und zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente unerlässlich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine regionale Sortimentsliste einen **informellen Charakter** besitzt und gegenüber den kommunal beschlossenen Sortimentslisten keine rechtliche Wirkung entfalten kann. Sie zeigt vielmehr die **Gemeinsamkeiten und Unterschiede bei der Zuordnung einzelner Sortimente** in den kommunalen Konzepten auf.

Im Rahmen des regionalen Konsensverfahrens ist bei der Sortimentsbestimmung eines Vorhabens (Verkaufsfläche des Kernsortiments, Verkaufsfläche und Zusammensetzung der Randsortimente) ausschließlich **die Sortimentsliste der Vorhabengemeinde maßgeblich**. Die regionale Sortimentsliste verschafft der planenden Gemeinde allerdings einen schnellen Überblick über die Zentrenrelevanz bzw. „Nicht-Zentrenrelevanz“ einzelner Sortimente in den potenziell betroffenen (Nachbar-)Kommunen im Einzugsgebiet eines Vorhabens (siehe Sortimente mit **örtlicher Spezifikation** in der regionalen Sortimentsliste, Tabelle 10). Im Falle einer landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauNVO sind immer die beschlossenen, örtlichen Sortimentslisten heranzuziehen, die einen Bezug zu den spezifischen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzen.

### Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel

Bei Erstellung der ortstypischen Sortimentslisten und somit auch bei Zusammenstellung einer regionalen Sortimentsliste sind gemäß des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – die darin definierten zentrenrelevanten Leitsortimente von den Städten und Gemeinden zu beachten. Die Leitsortimente wurden auf der Grundlage einer Analyse der Verteilung der ortstypischen Verkaufsflächen in nordrhein-westfälischen Kommunen nach Lagen sowie der Auswertung vorliegender ortstypischer Sortimentslisten gutachterlich ermittelt. Die Leitsortimente wurden durch eine Generalisierung der untersuchten Warengruppen festgelegt<sup>37</sup>, sie prägen in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte. In ihrem Zusammenspiel leisten die Leitsortimente einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes.

Folgende Leitsortimente gemäß LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel (Anlage 1) – sind stets als zentrenrelevant einzustufen:

#### zentrenrelevante Leitsortimente (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

#### zentrenrelevante Leitsortimente

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher

---

<sup>37</sup> vgl. dazu Junker und Kruse (2011): Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels, Dortmund

- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck

Die regionale Sortimentsliste für den Kooperationsraum Kreis Soest und Hochsauerlandkreis spezifiziert die Leitsortimente gemäß LEP NRW. Damit wird zuvorderst zum Ausdruck gebracht, dass die Ziele der Stärkung der gewachsenen Zentrenstrukturen (wie vom Landesentwicklungsplan NRW intendiert) mitgetragen werden. Bei der Gegenüberstellung der kommunalen Listen der Städte und Gemeinden im Kooperationsraum ergibt sich die in Tabelle 10 dargestellte Einordnung **nahversorgungs-** und **zentrenrelevanter** wie **nicht-zentrenrelevanter Sortimente**. Darüber hinaus werden örtlich **spezifizierte Sortimente**<sup>38</sup> ausgewiesen.

**Tabelle 10: Regionale Sortimentsliste des Kreises Soest und des Hochsauerlandkreises**

zentrenrelevante Sortimente	
<i>(davon zugleich nahversorgungsrelevant)</i>	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	Schnittblumen
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	Zeitungen/Zeitschriften
pharmazeutische Artikel, Apothekenwaren	
Bekleidung <sup>10</sup>	medizinische und orthopädische Artikel <sup>12</sup>
Bücher	Optik/Augenoptik
Elektrokleingeräte und Zubehör	Papier/Büroartikel/Schreibwaren
Haushaltswaren <sup>2</sup>	Parfümeriewaren/Kosmetikartikel <sup>11</sup>
Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterwaren/Wolle	Schuhe
Heimtextilien	Spielwaren
Gardinen und Dekostoffe	Sportartikel/-kleingeräte <i>(inkl. -bekleidung und -schuhe)</i>

<sup>38</sup> Bei der Erstellung einer kommunalen Sortimentsliste ist auf die örtliche Situation abzustellen. Ein Sortiment kann in der Sortimentsliste einer Kommune beispielsweise als zentrenrelevant eingestuft werden, während das gleiche Sortiment in einer anderen Kommune als nicht-zentrenrelevant eingestuft wird. Diese Sortimente werden in der Regionalen Sortimentsliste der Kategorie der „Sortimente mit örtlicher Spezifikation“ zugeordnet. Dazu zählen z.B. zoologische Artikel oder Fahrräder und Zubehör. Zentrenrelevante Leitsortimente können nicht örtlich spezifiziert werden.

Glas/Porzellan/Keramik <sup>1</sup>	Uhren/Schmuck
Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen	Unterhaltungselektronik und Zubehör <sup>9</sup> ( <i>dazu gehören: Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör</i> )
Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme	
<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
baumarktspezifisches Sortiment ( <i>dazu gehören: Bodenbeläge (Rollware), Elektroinstallationsmaterial, Eisenwaren- und Beschläge, Farben/Lacke, Kamine und Kachelöfen, Maschinen/Werkzeuge, Rollläden/Markisen, Sanitärartikel</i> )	Kfz- <sup>5</sup> , Caravan- <sup>6</sup> und Motorradzubehör
	Kraftfahrzeuge/Motorräder*
	Matratzen
Bauelemente/Baustoffe	Möbel ( <i>dazu gehören: Bad- und Küchenmöbel, Büromöbel, Korbmöbel</i> )
Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse*	Sportgroßgeräte <sup>8</sup> ( <i>dazu gehören Boote und Zubehör</i> )
Erotikartikel	Pflanzen/Samen
Gartenartikel und -geräte <sup>4</sup> ( <i>inkl. Gartenmöbel und Polsterauflagen</i> )	
<b>Sortimente mit örtlicher Spezifikation</b>	
Angler-, Jagartikel und Waffen	Heim- und Kleintierfutter
Antiquitäten und Antiquariate	Kinderwagen
Bettwaren <sup>7</sup>	Lampen/Leuchten/Leuchtmittel
Bürobedarf	Musikinstrumente und Zubehör
Campingartikel und Zubehör <sup>3</sup>	Reitsportartikel
Computer und Zubehör	Tapeten
Elektrogroßgeräte	Teppiche (Einzelware)
Fahrräder und technisches Zubehör	zoologische Artikel und lebende Tiere

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der politisch beschlossenen kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte  
\*kein Einzelhandel im engeren Sinn

## Erläuterungen zur regionalen Sortimentsliste

1. Glas/Porzellan/Keramik ohne Pflanzgefäße
2. Haushaltswaren umfassen Schneidewaren und Bestecke; Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte), Messer, Scheren, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
3. Campingartikel und Zubehör umfassen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravan-zubehör, Bekleidung und Schuhe)
4. Gartenartikel und -geräte beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Spielgeräte für den Garten sowie Grillgeräte und -zubehör
5. Kfz-Zubehör inkl. Kindersitze
6. Caravan-Zubehör umfasst u. a. Markisen, Vorzelte und Caravan-Heizungen

7. Bettwaren ohne Bettwäsche (werden zu Heimtextilien gezählt); Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken und Matratzenschoner
8. Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische oder Rennrodel
9. Unterhaltungselektronik und Zubehör umfassen u. a. Tonträger, Telekommunikationselektronik und Zubehör, Fotoapparate und Zubehör, Videokameras und -geräte, Digitalkameras und Zubehör, optische Artikel (ohne Augenoptik)
10. Bekleidung inkl. Wäsche und sonstiger Textilien
11. Parfümeriewaren/Kosmetikartikel werden regelmäßig von innerstädtischen Kernsortimentsanbietern (beispielsweise Douglas, Pieper, privater Facheinzelhandel) angeboten (ohne Gesundheits- und Körperpflegeartikel, die regelmäßig von Drogeriemarktketten und im Randsortiment von Lebensmittelmärkten angeboten werden)
12. medizinische und orthopädische Artikel werden v. a. von Hörgeräteakustikern und Sanitätshäusern angeboten (es ist darüber hinaus im Einzelfall zu entscheiden, ob es sich bei dem Vorhaben um einen Handwerksbetrieb mit Orthopädietechnik handelt)

Auf eine Auflistung und Einordnung der Sortimente **Babyartikel** und **Geschenkartikel** wurde verzichtet, da es sich bei diesen Sortimentsbezeichnungen um unspezifische Begriffe handelt und sich das Angebot dieser beiden Sortimentsgruppen vollständig aus Warengruppen/Sortimenten zusammensetzt, die sowohl in allen kommunalen als auch in der regionalen Sortimentsliste aufgeführt werden.

**Zukünftige Anwendungsfälle** werden zeigen, ob die aktuell vorliegende regionale Sortimentsliste (insbesondere auch in Bezug auf die Sortimente mit örtlicher Spezifikation) dem Steuerungsanspruch des regionalen Konzeptes genügt und inwieweit sie im Rahmen des regionalen Konsensverfahrens handhabbar ist. Ggf. notwendige **Generalisierungen** oder **Differenzierungen einzelner Sortimente** wären bei einer Fortschreibung des regionalen Konzeptes zu berücksichtigen.

Darüber hinaus soll die nun vorliegende regionale Sortimentsliste als Richtschnur bei der zukünftigen Er- bzw. Überarbeitung kommunaler Sortimentslisten herangezogen werden. Eine örtliche Überprüfung ist aus rechtlicher Sicht geboten, Abweichungen sollten städtebaulich begründet werden.

## 8.2 Betriebstypenspezifische Sortimentslisten

---

Insbesondere die Ansiedlungsanfragen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten lassen eine zunehmende Tendenz zur **Ausdifferenzierung von Warengruppen** sowie zur **Definition von Teilsortimenten** erkennen. Das mag aufgrund der Beschaffenheit der Sortimente (zum Beispiel) in den Warengruppen Sportartikel oder Wohneinrichtungsartikel nachvollziehbar sein, führt aber letztendlich auch dazu, die Gruppe der **zentrenrelevanten Sortimente zu verkleinern**. Vor allem großflächige Anbieter an dezentralen

Standorten, wie **Baumärkte, Gartencenter** oder **Möbelmärkte/Einrichtungshäuser**, sehen sich einem zunehmenden Wettbewerbsdruck ausgesetzt und streben sukzessive eine Erweiterung ihres Angebotes an, um zusätzliche Käuferschichten anzusprechen. Oftmals stehen diese zusätzlichen Angebote nicht in einem **funktionalen Zusammenhang mit dem Kernsortiment** des Betriebes<sup>39</sup>, wie es der Kauf von Fahrrädern im Gartenmarkt oder von Unterhaltungselektronik in Möbelhäusern zeigt.

Aus diesem Grund sowie im Sinne der übergeordneten Ziele des vorliegenden Konzeptes (vgl. Kapitel 7.2) werden nachfolgend für die Betriebstypen **Baumarkt, Gartencenter und Möbelmarkt/Einrichtungshaus zulässige und unzulässige Kern- und Randsortimente** definiert. Diese Vor- und Maßgaben gilt es bei der Ansiedlung/Erweiterung entsprechender, regional bedeutender Vorhaben zu beachten.

Ziel dieser betriebstypenspezifischen Sortimentslisten soll es sein, dass die Kommunen des Kooperationsraumes im Rahmen der Feinsteuerung mit entsprechender Bauleitplanung i. S. v. § 11 (3) BauNVO sowohl die Gesamtverkaufsflächen als auch die sortimentspezifischen Verkaufsflächen derartiger Betriebe sichern. Demnach haben sich die zentrenrelevanten Randsortimente nicht nur **quantitativ deutlich unterzuordnen** (maximal 10 % oder 1.500 m<sup>2</sup> bei Bau- und Gartenmärkten sowie sonstigen Fachmärkten bzw. 2.500 m<sup>2</sup> bei Möbelmärkten, vgl. Kapitel 8.3.6), sondern müssen zugleich auch in einem **funktionalen Zusammenhang** zum Kernsortiment stehen<sup>40</sup>.

Neben den zentrenrelevanten Randsortimenten sind in den oben genannten Betriebstypen auch **nicht-zentrenrelevante Randsortimente** zulässig, für die das regionale Konzept keine Verkaufsflächenobergrenze definiert. Gleichwohl müssen auch diese Angebote den Kriterien der quantitativen Unterordnung sowie des funktionalen Zusammenhangs genügen. Dementsprechend tritt die warengruppenspezifische Verkaufsfläche eines **eigenständigen nicht-zentrenrelevanten Randsortiments** zum nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sowie dem zentrenrelevanten Randsortiment hinzu.

---

<sup>39</sup> vgl. Urteil des OVG NRW vom 22. Juni 1998 (Az.: 7a D 108/96.NE): „*Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht (...) insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment – wie schon aus dem Begriff „Rand“ sortiment folgt – zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Wichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind*“.

<sup>40</sup> vgl. dazu: Kuschnerus, U.: Der standortgerechte Einzelhandel: Rd. Nr. 52: Das Merkmal der Unterordnung der Randsortimente lässt sich regelmäßig mit dem Anteil der Verkaufsfläche dieser Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes greifen. Ein allgemeingültiger Maßstab dürfte insoweit allerdings nicht darstellbar sein, vielmehr kann der Anteil im Einzelfall auch von der Gesamtgröße des Betriebes sowie der Art der Sortimente abhängen. In der Praxis wird man zumeist davon ausgehen können, dass bei einem über 10 % liegenden Anteil an der Gesamtverkaufsfläche eher kein "Randsortiment" mehr vorliegt. ..."



**Tabelle 11: Sortimentsabgrenzung Baumarkt**

<b>Kernsortiment</b>	
baumarktspezifisches Sortiment ( <i>dazu gehören: Bodenbeläge (Rollware), Elektroinstallationsmaterial, Eisenwaren- und Beschläge, Farben/Lacke, Kamine und Kachelöfen, Maschinen/Werkzeuge, Rollläden/Markisen, Sanitärartikel</i> )	Bauelemente/Baustoffe Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
<b>zulässiges zentrenrelevantes Randsortiment</b>	
Arbeitsbekleidung	Heimtextilien
Arbeitsschuhe	Künstler- und Bastelartikel
Bau-/Handwerker-Fachbücher, Fachzeitschriften	Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen
Gardinen und Dekostoffe	Schnittblumen
Haushaltswaren ( <i>Schneidwaren/Bestecke</i> )	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
<b>zulässiges nicht-zentrenrelevantes Randsortiment (<i>Aufzählung nicht abschließend</i>)</b>	
Gartenartikel und -geräte	Möbel
Gartenmöbel und Polsterauflagen	Pflanzen/Samen ( <i>auch Pflanzgefäße</i> )
<b>zulässige Sortimente mit örtlicher Spezifikation</b>	
Campingartikel und Zubehör	Lampen/Leuchten/Leuchtmittel
Elektrogroßgeräte ( <i>hier: Einbaugeräte</i> )	Tapeten
Fahrräder und technisches Zubehör	zoologische Artikel und lebende Tiere
Heim- und Kleintierfutter	
<b>unzulässige Sortimente</b>	
Angler-, Jagdartikel und Waffen	Musikinstrumente und Zubehör
Antiquitäten und Antiquariate	Nahrungs- und Genussmittel
Bekleidung ( <i>außer Arbeitsbekleidung</i> )	Optik/Augenoptik
Bettwaren	Papier/Büroartikel/Schreibwaren
Bücher ( <i>außer Bau- und Handwerker-Fachbücher</i> )	Parfümeriewaren/Kosmetikartikel
Bürobedarf	pharmazeutische Artikel, Apothekenwaren
Computer und Zubehör	Reitsportartikel
Elektrokleingeräte und Zubehör	Schuhe ( <i>außer Arbeitsschuhe</i> )
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	Spielwaren
Getränke	Sportartikel/-kleingeräte (inkl.-bekleidung und -schuhe)
Glas/Porzellan/Keramik	
Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle	Teppiche (Einzelware)

Kinderwagen	Uhren/Schmuck
Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme	Unterhaltungselektronik und Zubehör
medizinische und orthopädische Artikel	Zeitungen/Zeitschriften ( <i>außer Fachzeitschriften</i> )

Quelle: eigene Darstellung

**Tabelle 12: Sortimentsabgrenzung Gartencenter**

Kernsortiment	
Gartenartikel und -geräte (inkl. Gartenmöbel und Polsterauflagen)	Pflanzen und Samen (inkl. Pflanzgefäße)
zulässiges zentrenrelevantes Randsortiment	
Arbeitsbekleidung	Kerzen
Arbeitsschuhe	Künstler- und Bastelartikel
Garten-Fachbücher, Fachzeitschriften	Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen
Glas/Porzellan/Keramik ( <i>nur Vasen</i> )	Schnittblumen (inkl. Zubehör für Blumengebinde)
zulässiges nicht-zentrenrelevantes Randsortiment ( <i>Aufzählung nicht abschließend</i> )	
Baulemente/Baustoffe (inkl. Holz für den Garten)	
zulässige Sortimente mit örtlicher Spezifikation	
Campingartikel und Zubehör ( <i>nur Tischdecken und Grillzubehör</i> )	Heim- und Kleintierfutter Zoologische Artikel und lebende Tiere
unzulässige Sortimente	
Angler-, Jagdartikel und Waffen	medizinische und orthopädische Artikel
Antiquitäten und Antiquariate	Musikinstrumente und Zubehör
Bekleidung ( <i>außer Arbeitsbekleidung</i> )	Nahrungs- und Genussmittel
Bettwaren	Optik/Augenoptik
Bücher ( <i>außer Bau- und Handwerker-Fachbücher</i> )	Papier/Büroartikel/Schreibwaren
Bürobedarf	Parfümeriewaren/Kosmetikartikel
Computer und Zubehör	pharmazeutische Artikel, Apothekenwaren
Elektro Großgeräte	Reitsportartikel
Elektrokleingeräte und Zubehör	Schuhe ( <i>außer Arbeitsschuhe</i> )
Fahrräder und technisches Zubehör	Spielwaren
Gardinen und Dekostoffe	Sportartikel/-kleingeräte (inkl.-bekleidung und -schuhe)
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	
Getränke	Tapeten

Glas/Porzellan/Keramik ( <i>außer Vasen</i> )	Teppiche (Einzelware)
Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle	Uhren/Schmuck
Kinderwagen	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Lampen/Leuchten/Leuchtmittel	Zeitungen/Zeitschriften ( <i>außer Fachzeitschriften</i> )
Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme	

Quelle: eigene Darstellung

**Tabelle 13: Sortimentsabgrenzung Möbelmarkt/Einrichtungshaus**

<b>Kernsortiment</b>	
<i>Möbel (dazu gehören: Bad- und Küchenmöbel, Büromöbel, Korbmöbel, Antiquitäten)</i>	
<b>zulässiges zentrenrelevantes Randsortiment</b>	
Einrichtungs-Fachbücher, Fachzeitschriften	Haushaltswaren (Schneidwaren/Bestecke)
Glas/Porzellan/Keramik	Heimtextilien
Gardinen und Dekostoffe	Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen
Haus-, Bett- und Tischwäsche	
<b>zulässiges nicht-zentrenrelevantes Randsortiment (<i>Aufzählung nicht abschließend</i>)</b>	
Bodenbeläge (Rollware)	Matratzen
Farben/Lacke	
<b>zulässige Sortimente mit örtlicher Spezifikation</b>	
Bettwaren	Tapeten
Elektro Großgeräte ( <i>hier: Einbaugeräte</i> )	Teppiche (Einzelware)
Lampen/Leuchten/Leuchtmittel	
<b>unzulässige Sortimente</b>	
Angler-, Jagdartikel und Waffen	Musikinstrumente und Zubehör
Antiquariate	Nahrungs- und Genussmittel
Bekleidung	Optik/Augenoptik
Bücher ( <i>außer Einrichtungsfachbücher</i> )	Papier/Büroartikel/Schreibwaren
Bürobedarf	Parfümeriewaren/Kosmetikartikel
Campingartikel und Zubehör	pharmazeutische Artikel, Apothekenwaren
Computer und Zubehör	Reitsportartikel
Elektrokleingeräte und Zubehör	Schnittblumen
Fahrräder und technisches Zubehör	Schuhe

Gesundheits- und Körperpflegeartikel	Spielwaren
Getränke	Sportartikel/-kleingeräte (inkl.-bekleidung und -schuhe)
Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle	
Heim- und Kleintierfutter	Uhren/Schmuck
Kinderwagen	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme	Zeitungen/Zeitschriften ( <i>außer Fachzeitschriften</i> )
medizinische und orthopädische Artikel	zoologische Artikel und lebende Tiere

Quelle: eigene Darstellung

### 8.3 Prüfkriterien für regional bedeutsame Vorhaben

Das regionale Konzept bietet den mitwirkenden Kommunen einen Rahmen zur Verständigung über regional bedeutsame Planvorhaben. Innerhalb dieses Rahmens stellen die Prüfkriterien nicht nur den Bewertungsmaßstab zur Einordnung regional bedeutsamer Projekte dar, sondern sind darüber hinaus essentieller Bestandteil des regionalen Konsensverfahrens, das zukünftig zur Vereinfachung und Beschleunigung formeller Planungsschritte beitragen soll.

Wichtig: Neben den Prüfkriterien hat ein regional bedeutsames Einzelhandelsprojekt zugleich auch die übergeordneten Ziele der regionalen Einzelhandelsentwicklung sowie die Steuerungsregeln zu erfüllen. Im **Konsensverfahren** wird demnach zunächst geprüft, ob ein Vorhaben die vereinbarten Prüfkriterien insgesamt erfüllt und zugleich mit den Zielen und Steuerungsregeln kompatibel ist. Ist dies der Fall, kann der regionale Konsens in einem beschleunigten Verfahren festgestellt bzw. erteilt werden. (vgl. Kapitel 8.4)

Werden nicht alle Prüfkriterien **in vollem Umfang** erfüllt, ist zunächst die Erteilung eines regionalen Konsenses nicht möglich. Erfüllt das Vorhaben aber zugleich die übergeordneten Ziele der regionalen Einzelhandelsentwicklung und entspricht der für das Vorhaben einschlägigen Steuerungsregel, kann das Projekt – nach entsprechender Erörterung im Plenum – von den betroffenen Mitgliedskommunen gebilligt werden. (vgl. ebenfalls Kapitel 8.4)

Die im regionalen Konsensverfahren anzuwendenden Prüfkriterien sind demnach von entscheidender Bedeutung für die Beurteilung/Bewertung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben.

#### 8.3.1 Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens

Für die Bewertung eines Vorhabens ist es zunächst unerlässlich, den **Sortimentsschwerpunkt** des Vorhabens – **nahversorgungsrelevant**, **zentrenrelevant** oder **nicht-zentrenrelevant** – zu bestimmen. Die Einstufung für den regionalen Konsens geschieht im Hinblick auf eine einfache Handhabung zunächst über das Kernsortiment, wobei als Kernsortiment dasjenige Sortiment zu definieren ist, das über **mehr als 50 % der Gesamtverkaufsfläche** verfügt. Zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente ist dabei immer die **örtliche Sortimentsliste der Vorhabenkommune** heranzuziehen.

*In Einzelfällen setzt sich das Kernsortiment aus einem (oder mehreren) Teilsortimenten zusammen, die jedes für sich genommen über weit weniger als 50 % der Gesamtverkaufsfläche verfügen. In diesen Fällen ergibt sich der Sortimentsschwerpunkt durch die Addition einzelner Sortimente.*

*Problematisch ist die Zuordnung eines Betriebes, wenn sich das Angebot des Betriebes zu nahezu gleichen Teilen aus zentren- wie nicht-zentrenrelevanten Angeboten zusammensetzt. In diesem Fall bietet es sich an, insbesondere unter Berücksichtigung der übergeordneten Ziele zur regionalen Einzelhandelsentwicklung, eine mit dem Plenum abgestimmte Einstufung des Betriebes vorzunehmen.*

### **8.3.2 Kern- und Randsortimente bei Baumärkten, Gartencentern und Möbelmärkten/Einrichtungshäusern**

---

Das Angebot eines Einzelhandelsbetriebes teilt sich in der Praxis häufig zwischen **Kern- und Randsortimenten** auf. Vor dem Hintergrund der Sicherung und Weiterentwicklung der Zentren im Kooperationsraum sind Einzelhandelsbetriebe mit **zentrenrelevanten Kernsortimenten** an dezentralen Standorten auszuschließen (vgl. Steuerungsgrundsätze 1 und 3) sowie **zentrenrelevante Randsortimente** zu begrenzen (vgl. Steuerungsgrundsatz 2). Dabei geht es um die Summenwirkung von zentrenrelevanten Angeboten an verschiedenen dezentralen Standorten: je größer das zentrenrelevante Angebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist, desto schwieriger ist es, die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Daneben ist eine immer weiter zunehmende Differenzierung des zentrenrelevanten Angebotes von Randsortimenten bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zu beobachten. Auch diese Entwicklung kann dazu führen, dass die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche negativ beeinträchtigt wird. Über entsprechende Schwellenwerte ist es üblich, den Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente zu begrenzen (vgl. Kapitel 8.3.6).

Unter Bezug auf die Definition des Randsortimentes muss dieses eine funktionale Beziehung zum Kernsortiment aufweisen. Ausgehend von diesem, obergerichtlich bestätigten Aspekt<sup>41</sup> wurde insbesondere für Baumärkte, Gartencenter und Möbelmärkte/Einrichtungshäuser ein Vorschlag zur Abgrenzung der zulässigen Kern- und Randsortimente sowie der unzulässigen Randsortimente entwickelt (vgl. Kapitel 8.2.), der im Rahmen des regionalen Konsensverfahrens für die benannten Betriebstypen einzuhalten ist.

### **8.3.3 Lage des Vorhabens**

---

Der Standort eines regional bedeutsamen Einzelhandelsprojektes ist eines der wichtigsten Kriterien für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens sowie für die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen und Steuerungsregeln des regionalen Konzeptes. Die Kommunen ha-

---

<sup>41</sup> vgl. Urteil des OVG NRW vom 22. Juni 1998 (Az.: 7a D 108/96.NE)

ben in ihren Einzelhandelskonzepten (sofern vorhanden und politisch beschlossen) ihre **zentralen Versorgungsbereiche** abgegrenzt und definiert, darüber hinaus wurden auch zum großen Teil **Ergänzungsstandorte** (zur Ansiedlung und Konzentration nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels) definiert. Diese Standortstrukturen sind zur Bewertung von Planvorhaben auch auf regionaler Ebene heranzuziehen.

In den Steuerungsregeln werden Standortvorgaben für regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten formuliert. Demnach müssen sich

- Standorte für regional bedeutsame Vorhaben mit **nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** in zentralen Versorgungsbereichen (politisch beschlossen oder faktisch) oder in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage befinden;
- Standorte für regional bedeutsame Vorhaben mit **zentrenrelevanten Kernsortimenten** in zentralen Versorgungsbereichen (politisch beschlossen oder faktisch) befinden.
- Standorte für regional bedeutsame Vorhaben mit **nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten** können sich in zentralen Versorgungsbereichen (politisch beschlossen oder faktisch), an Ergänzungsstandorten oder ggf. an sonstigen Standorten befinden.

In **Ergänzung der bestehenden Standortstruktur** können grundsätzlich **weitere Standorte im regionalen Konsens** erschlossen werden, allerdings müssen sie den Zielen, Steuerungsregeln und Prüfkriterien des regionalen Konzeptes entsprechen.

Sofern es sich bei den regional bedeutsamen Einzelhandelsprojekten um großflächige Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO handelt, ist – gemäß Regional- und Landesplanung – die Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zwingende Voraussetzung zur Realisierung des Vorhabens. Bei regional bedeutsamen Einzelhandelsprojekten unterhalb der Großflächigkeitsschwelle ist die Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), insbesondere zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen, wünschenswert.

#### **8.3.4 Tragfähigkeit von Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten**

---

Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen grundsätzlich der Versorgung in der Ansiedlungskommune dienen und daher nicht auf Kaufkraftzuflüsse aus benachbarten Kommunen zurückgreifen (mögliche Ausnahme: Ansiedlung eines Vorhabens an einer Stadt- oder Gemeindegrenze zur Schließung einer bestehenden Versorgungslücke; siehe weiter unten).

Bei **Standorten** von regional bedeutsamen Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment **in zentralen Versorgungsbereichen** soll in Abhängigkeit von der Größe des zu versorgenden Bereiches ein angemessenes Verhältnis zwischen der **Verkausflächengröße** des Vorhabens und der **Versorgungsfunktion** des zentralen Versorgungsbereiches gegeben sein. Als maximaler Einzugsbereich eines zentralen Versorgungsbereiches ist somit das Stadt- oder Gemein-



degebiet zu definieren. Den Maßstab zur Bewertung des Verhältnisses zwischen Verkaufsfläche und Versorgungsfunktion bildet dabei das Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel:

- liegt der für das Vorhaben zu prognostizierende warengruppenspezifische Umsatz (Verkaufsfläche (in m<sup>2</sup>) x Flächenproduktivität in (€/m<sup>2</sup>)) unter der im Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches lokalisierten warengruppenspezifischen Kaufkraft ist von einem angemessenen Verhältnis auszugehen<sup>42</sup>; das Vorhaben entspricht somit der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches;
- liegt der für das Vorhaben zu prognostizierende warengruppenspezifische Umsatz (Verkaufsfläche (in m<sup>2</sup>) x Flächenproduktivität in (€/m<sup>2</sup>)) über der im Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches lokalisierten warengruppenspezifischen Kaufkraft ist nicht von einem angemessenen Verhältnis auszugehen; das Vorhaben entspricht nicht der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches und ist auf Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes angewiesen.

Die Versorgungsfunktion bzw. die Einzugsgebiete der zentralen Versorgungsbereiche sind entweder in den kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten definiert oder (insbesondere bei faktischen zentralen Versorgungsbereichen) im Einzelfall zu definieren.

In **städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** kann die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch **Versorgungslücken geschlossen** werden können. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf bestehende oder zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche oder die Standort- und Versorgungsstruktur im Sinne des regionalen Konzeptes ausgehen.

Aus den vorgenannten Gründen bietet sich für die Dimensionierung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben die Gegenüberstellung von **prognostiziertem Vorhabenumsatz** zur verfügbaren Kaufkraft im **Naheinzugsbereich** des Vorhabens an<sup>43</sup>. Hinsichtlich des mikroräumlichen Standortes ist zudem zu berücksichtigen, dass sich dieser außerhalb des fußläufigen Naheinzugsbereiches eines bestehenden (oder zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereiches befindet<sup>44</sup>.

---

<sup>42</sup> Von einem angemessenen Verhältnis zwischen prognostiziertem warengruppenspezifischem Vorhabenumsatz und vorhandener warengruppenspezifischer Kaufkraft ist bis zur Ausgeglichenheit dieser beiden Kennwerte auszugehen.

<sup>43</sup> Als Naheinzugsbereich ist der Bereich zu definieren, der sich durch den fußläufigen Einzugsbereich des Betriebes ergibt. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als maximal akzeptierte fußläufige Distanz eruiert. Für eine pauschale Bewertung wird von Seiten des Gutachters ein mittleres Entfernungsmaß von 700 m empfohlen, wobei diese Annahme aufgrund mikroräumlicher Standortbedingungen unter Umständen plausibel anzupassen ist.

<sup>44</sup> Zur Operationalisierung wird ebenfalls die Annahme einer maximal akzeptierten fußläufigen Distanz von 700 m empfohlen (vgl. Fußnote 43).

Von einem städtebaulich sinnvollen solitären Nahversorgungsstandort kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich integrierten Standort außerhalb des Naheinzugsbereiches eines (bestehenden oder zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereiches handelt und
- die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens im zu versorgenden Gebiet (rd. 700 m Isochrone) eine Quote von rund 35 %<sup>45</sup> (Orientierungswert) der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet.<sup>46</sup>

In der Nähe von Stadt- und Gemeindegrenzen ist eine Realisierung eines regional bedeutsamen Einzelhandelsbetriebes (zusätzlich zu den zuvor definierten Kriterien) nur im einvernehmlichen Interesse der von der Ansiedlung betroffenen Kommunen möglich. Ein gemeinsames Ansiedlungsinteresse vorausgesetzt kann an diesen Standorten auch die Kaufkraft aus zwei (oder mehreren) Städten bzw. Gemeinden gebunden werden. Wichtig: In der Regel wird an diesen Standorten der Nachweis einer sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung von 35 % im Naheinzugsgebiet des Betriebes (rd. 700 m Isochrone) nicht möglich sein. Entsprechend der mit der Ansiedlung verfolgten Absicht, eine bestehende Versorgungslücke zu schließen, kann in diesem Fall die Kaufkraft von allen durch die Ansiedlung betroffenen Stadt- bzw. Ortsteilen in Ansatz gebracht werden.

### 8.3.5 Umsatz-Kaufkraft-Relation

---

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt ein Maß für die relative Marktsättigung einer Gemeinde bezüglich bestimmter Sortimente dar. Der Quotient aus einzelhandelsrelevantem Umsatz und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft bringt zum Ausdruck, in welchem Maße die lokale einzelhandelsrelevante Kaufkraft durch ein Vorhaben abgeschöpft wird. Ein Wert über 100 % weist darauf hin, dass die getätigten Umsätze die Kaufkraft der Gemeinde übersteigen, ein Wert unterhalb von 100 % gibt an, dass die Kaufkraftabschöpfung durch ein Vorhaben per Saldo geringer ist als die lokale Kaufkraft. Ein Wert von 100 % bedeutet, dass sich Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ausgleichen.

Bei der Einordnung von regional bedeutsamen **Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten** orientiert sich die Bewertung der Umsatz-Kaufkraft-Relation an den Regeln-

---

<sup>45</sup> Die Umsatzzahlen in der Lebensmittelbranche (sowie hierzu durchgeführte Untersuchungen) zeigen, dass rd. 70 % der in Deutschland vorhandenen Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel durch großflächige Anbieter gebunden wird, wobei ein nahezu identischer Kaufkraftanteil bei Lebensmittelvollsortimentern und -discountern zu beobachten ist (je 35 %). Im Sinne einer gut aufgestellten wohnortnahen Grundversorgung wäre es demnach wünschenswert, wenn ein anzusiedelnder Lebensmittelbetrieb die in seinem Naheinzugsbereich vorhandene Kaufkraft lediglich zu 35 % abschöpft.

<sup>46</sup> In solitären, deutlich vom Kernort abgesetzten Ortslagen kann diese Quote auch bis zu 50 % betragen (hierbei handelt es sich ebenfalls um einen Orientierungswert).

gen des LEP NRW<sup>47</sup>, dieser gibt mit seinem Ziel 3 (Beeinträchtungsverbot) folgenden Rahmen vor:

*Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtungsverbot*

*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Sortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (Ziel 3, LEP NRW)*

Die Regelvermutung besagt, dass bezogen auf ein Vorhaben, ohne Berücksichtigung des Bestandes, bei einem Überschreiten der **Umsatz-Kaufkraft-Relation von 100 %** in allen oder in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen die Kommune den Nachweis erbringen muss, dass keine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten ist.

In Anlehnung an diese landesplanerische Regelung wird zur Erlangung des regionalen Konsens festgelegt, dass bei der Ansiedlung eines regional bedeutsamen Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevantem Kernsortiment die Umsatz-Kaufkraft-Relation von 100 % nicht überschritten werden soll. Dies soll, im Sinne des landesplanerischen Kongruenzgebotes, dazu beitragen, dass das in einer Stadt bzw. Gemeinde projektierte Vorhaben im Hinblick auf seine Größenordnung der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Kommune bzw. der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches entspricht.

Bei der Einordnung von regional bedeutsamen **Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** setzt der **LEP NRW** ebenfalls auf eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 100 %:

*Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche*

*Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. v. § 11(3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten. (Grundsatz 4, LEP NRW)*

Bei der vorstehenden Regelung des LEP NRW handelt es sich um einen Grundsatz und nicht (wie bei den zentrenrelevanten Sortimenten, siehe oben) um ein Ziel der Landesplanung. Folglich ist die Vorgabe zur Dimensionierung eines großflächigen Vorhabens mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment von den Kommunen auch „nur“ zu berücksichtigen und nicht zu beachten.

Gleichwohl legt das regionale Konzept – im Sinne einer auf die Versorgungsfunktion ausgerichteten Verkaufsflächenentwicklung – den in der Landesplanung definierten Schwellenwert als Kriterium zur Erlangung des regionalen Konsens für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment fest: Bei der Ansiedlung eines regional bedeutsamen Einzel-

---

<sup>47</sup> vgl. dazu: LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – , a. a. O.

handelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment soll die Umsatz-Kaufkraft-Relation von 100 % nicht überschritten werden.

In den meisten nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bzw. bei den entsprechenden Betriebstypen ist im Hinblick auf die aktuell üblichen Marktzutrittsgrößen der Betriebe (beispielsweise bei Baumärkten und Gartencentern) sowie unter Berücksichtigung der Versorgungsaufgabe der einzelnen Kommunen voraussichtlich eine Einhaltung des Prüfkriteriums gegeben. Eine Ausnahme kann diesbezüglich der Möbelsektor darstellen. Aufgrund der Marktzutrittsgrößen von Möbel- und Einrichtungshäusern, die z. T. sehr deutlich über 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegen können, werden die vorgegebenen Schwellenwerte voraussichtlich überschritten. Insbesondere hier ist im Planungsfall voraussichtlich eine Einzelfallentscheidung notwendig, so dass – basierend auf einer regional konsensualen Einzelfallentscheidung – ein Möbelanbieter von diesem Prüfkriterium abweichen kann, sofern die übrigen Ziele und Prüfkriterien eingehalten werden.

Wichtig: Unabhängig von der Zentrenrelevanz des Kernsortiments sollte sich die Überprüfung der Umsatz-Kaufkraft-Relation auch auf flächenmäßig relevante Randsortimente erstrecken. Im konkreten Anwendungsfall sollte daher für jedes Sortiment eines Vorhabens, das über mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verfügt, die Umsatz-Kaufkraft-Relation gebildet werden.

### **8.3.6 Schwellenwerte zur Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten**

---

Zentrenrelevante Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment in dezentralen Lagen stellen nach wie vor ein Gefährdungspotenzial für die städtischen Zentren dar. Die landesplanerischen Zielvorgaben sehen diesbezüglich eine relative Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente von 10 % der Gesamtverkaufsfläche vor. Im Sinne des regionalen Konzeptes soll dabei außerdem eine absolute Schwelle von 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

*Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtigungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente*

*Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt. (Ziel 5, LEP NRW)*

*Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente*  
*Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten. (Grundsatz 6, LEP NRW)*

Bei den nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten sind für Einzelsortimente keine maximalen Verkaufsflächenobergrenzen vorgegeben. Gleichwohl sind sie im Sinne des regionalen Konzeptes nur dann zulässig, wenn sie über einen funktionalen Bezug zum Kernsortiment verfügen und sich quantitativ dem Kernsortiment deutlich unterordnen.

### **Betriebstypenspezifische Schwellenwerte**

Im Rahmen der Ziele und Steuerungsregelungen dieses Konzeptes wird, insbesondere vor dem Hintergrund der Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, eine – gegenüber den landesplanerischen Vorgaben – abweichende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente getroffen.

Aufgrund vorliegender, empirisch abgesicherter Erkenntnisse zur regelmäßigen Verkaufsflächenzusammensetzung von Baumärkten und Gartencentern in Nordrhein-Westfalen<sup>48</sup> sowie insbesondere auch aufgrund der regionalspezifischen Gegebenheiten im Kooperationsraum wird die absolute Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente bei diesen Betriebstypen auf 1.500 m<sup>2</sup> beschränkt. Die nachfolgenden Regelungen sehen daher unterschiedliche Prüfkulissen für regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit vom Betriebstyp (Bau- und Gartenmärkte, Möbelmärkte sowie sonstige Fachmärkte) vor. Folgende Bedingungen müssen erfüllt werden:

#### **Baumärkte und Gartencentern (bzw. kombinierte Bau- und Gartenmärkte)**

- die Kern- und Randsortimente entsprechen der Liste der zulässigen Sortimente für den jeweiligen Betriebstyp (vgl. Prüfkriterium 8.3.2);
- der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Vorhabens und nimmt dabei höchstens 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein;
- die Verkaufsfläche eines einzelnen Randsortiments beträgt maximal 800 m<sup>2</sup>;
- Aktionswaren (darunter ggf. auch funktional dem Kernsortiment nicht zugeordnete Randsortimente) dürfen eine Gesamtverkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Dabei sind Aktionswaren auf das zentrenrelevante Randsortiment anzurechnen.

#### **Möbelmärkte und Einrichtungshäuser**

- die Kern- und Randsortimente entsprechen der Liste der zulässigen Sortimente für den jeweiligen Betriebstyp (vgl. Prüfkriterium 8.3.2);
- der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Vorhabens und nimmt dabei höchstens 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein;
- die Verkaufsfläche eines einzelnen Randsortiments beträgt maximal 800 m<sup>2</sup>;
- Aktionswaren (darunter ggf. auch funktional dem Kernsortiment nicht zugeordnete Randsortimente) dürfen eine Gesamtverkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Dabei sind Aktionswaren auf das zentrenrelevante Randsortiment anzurechnen.

---

<sup>48</sup> Junker und Kruse (2011): Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Dortmund: S. 34ff.

### Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

- das Kernsortiment ist nicht-zentrenrelevant gemäß der kommunalen Sortimentsliste der Ansiedlungskommune;
- der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Vorhabens und nimmt dabei höchstens 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein;
- die Verkaufsfläche eines einzelnen Randsortiments beträgt maximal 800 m<sup>2</sup>;
- Aktionswaren (darunter ggf. auch funktional dem Kernsortiment nicht zugeordnete Randsortimente) dürfen eine Gesamtverkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Dabei sind Aktionswaren auf das zentrenrelevante Randsortiment anzurechnen.

### Exkurs: Bewertung negativer städtebaulicher Auswirkungen

---

In einzelnen (insbesondere strittigen bzw. diskutablen) Ansiedlungsfällen kann der regionale Konsens auch von dem Ergebnis einer städtebaulichen Wirkungsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauN-VO abhängen. So kann eine städtebauliche Wirkungsanalyse unter Umständen zu dem Ergebnis kommen, dass das untersuchte regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen erwarten lässt, obwohl ein einzelnes Prüfkriterium (oder gleich mehrere Prüfkriterien) dem Vorhaben **unter regionalen Gesichtspunkten** entgegenstehen.

**Gleichwohl sollte das Instrument der städtebaulichen Wirkungsanalyse nicht als „Allheilmittel“ zur Überwindung der regional vereinbarten Prüfkriterien angewandt werden.**

Während die Prüfkriterien im Konsensverfahren zu einer geordneten, insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche schützenden, regionalen Einzelhandelsentwicklung beitragen sollen, untersucht die städtebauliche Wirkungsanalyse die vorhabenbezogenen Implikationen im Einzelfall. Wenngleich u. U. die für ein Vorhaben prognostizierten Auswirkungen die städtebauliche Relevanzschwelle nicht erreichen, können der Standort, die Dimensionierung und/oder die Verkaufsflächenzusammensetzung des Vorhabens trotzdem einer geordneten, regionalen Einzelhandelsentwicklung im Sinne des regionalen Konzeptes entgegenstehen. Aus diesem Grund ist die städtebauliche Wirkungsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauNVO kein regelmäßiger Bestandteil des regionalen Konsensverfahrens.

Sofern die Durchführung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse allerdings sinnvoll und notwendig erscheint bzw. im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens durchgeführt wird, hat das zu erstellende Verträglichkeitsgutachten bestimmte Anforderungskriterien zu erfüllen, um eine sachgerechte Abwägung denkbarer städtebaulicher Auswirkungen zu ermöglichen:

Die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen ist ein zwingend erforderlicher Schritt bei der Beurteilung der Auswir-



kungen eines Vorhabens, wie in verschiedenen obergerichtlichen Urteilen bestätigt wurde<sup>49</sup>. Dabei ist herauszustellen, dass relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Versorgungsstruktur erst dann zu erwarten sind, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird. Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist<sup>50</sup>, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt<sup>51</sup>.

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für den zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der **Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen** stehen dementsprechend folgende Aspekte im Vordergrund:

- Lage im Stadtgefüge
- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- städtebauliche Qualität
- Qualität der Läden, des Straßenraumes
- Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe

Dabei ist jedoch zu beachten, dass eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit auch darin bestehen kann, dass die Vielfalt des Gesamtangebotes wesentlich herabgesetzt wird bzw. dass der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag in einzelnen Branchen nicht mehr erfüllen kann. So interpretiert ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts den Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

- Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.<sup>52</sup>

<sup>49</sup> vgl. u.a. Urteil des OVG NRW vom 30.09.2009 (10 A 1676/08)

<sup>50</sup> vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

<sup>51</sup> vgl. u.a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

<sup>52</sup> BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

### 8.3.7 Prüfschema in Abhängigkeit vom Sortimentsschwerpunkt

Die sortimentspezifischen Prüfschemata beziehen sich auf die Prüfung eines regional bedeutsamen Betriebes bzw. Vorhabens (Neuansiedlung oder Veränderung) und fassen die zuvor dargestellten Prüfkriterien – in Abhängigkeit vom Sortimentsschwerpunkt des regional bedeutsamen Vorhabens – zusammen.

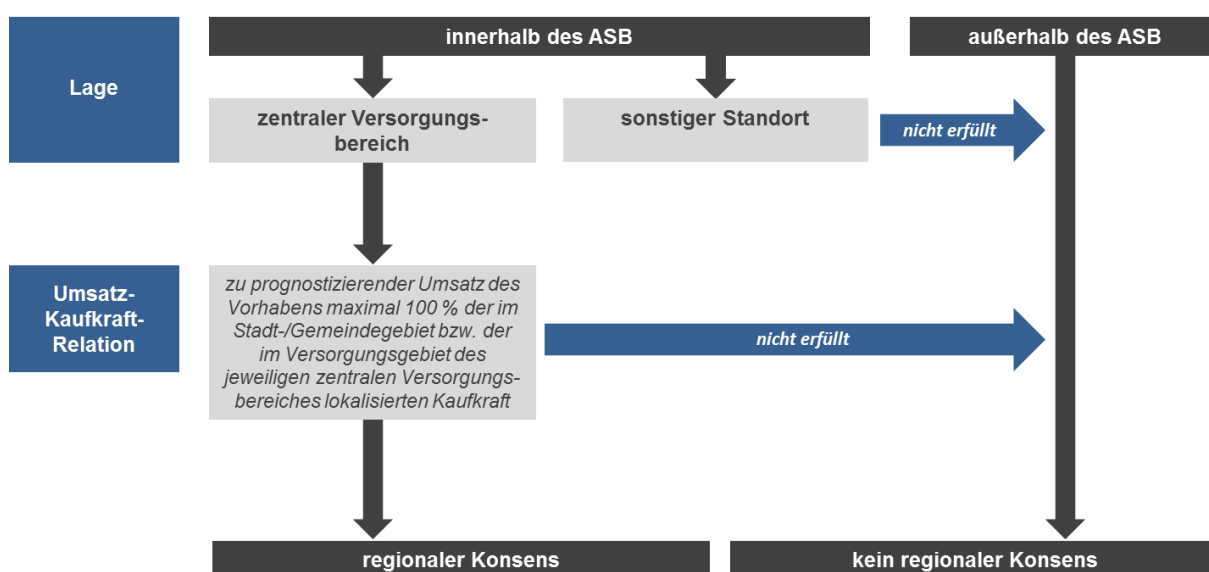
#### Planvorhaben mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt

Wenn ein regional bedeutsames Vorhaben auf mindestens 50 % seiner Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente anbieten soll, ist ein entsprechender **Sortimentsschwerpunkt anzunehmen**. Das Vorhaben ist unter Berücksichtigung der relevanten Prüfkulisse (vgl. Abbildung 9) regional konsensfähig, wenn es folgende Voraussetzungen erfüllt:

- Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB);
- Lage in einem zentralen Versorgungsbereich;
- angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Größenordnung des Vorhabens;
- Umsatz (sortimentspezifisch) des Vorhabens übersteigt nicht die lokale Kaufkraft (sortimentspezifisch) der planenden Gemeinde (ggf. auch Teilbereich).

Darüber hinaus genießen bestehende regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche Bestandsschutz (vgl. dazu Steuerungsregel 4). An sonstigen Standort ist regional bedeutsamer Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt nicht konsensfähig.

**Abbildung 9: Prüfkulisse für regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment**



Quelle: eigene Darstellung

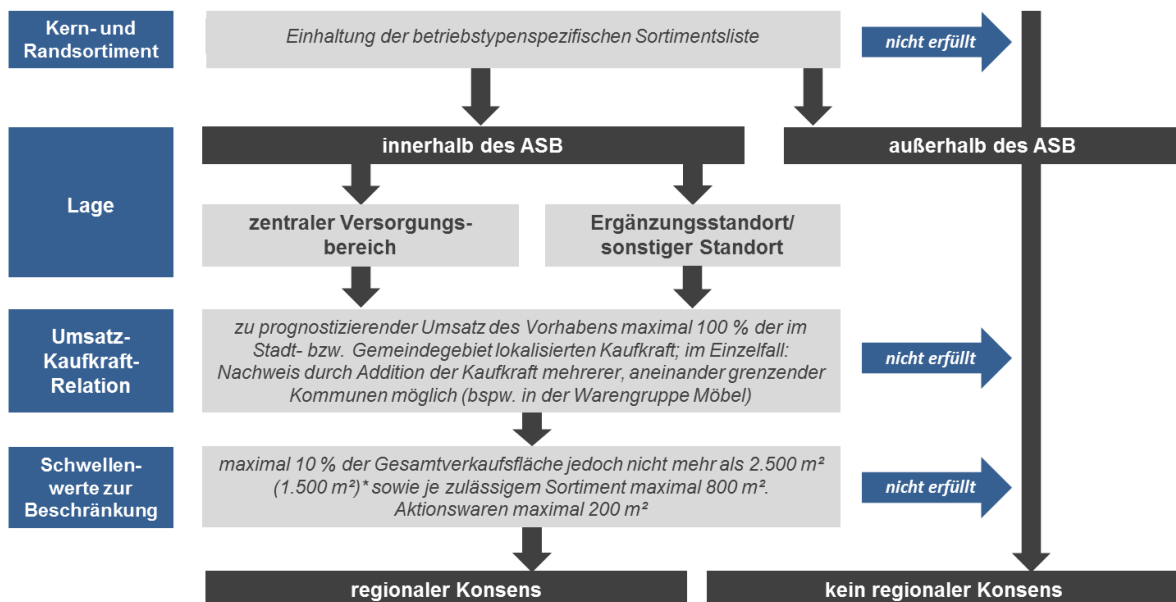
### Planvorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt

Regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit einem Schwerpunkt an nicht-zentrenrelevanten Angeboten (Bau- und Gartenmärkte, Möbelhäuser, Einrichtungscenter, sonstige Fachmärkte<sup>53</sup>) können grundsätzlich sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen als auch an sonstigen Standorten im Stadt- oder Gemeindegebiet (vorzugsweise an konzeptionell ausgewiesenen Sonder-/Ergänzungsstandorten) angesiedelt werden.

Das nachfolgende Prüfschema bezieht sich auf die Prüfung eines einzelnen Betriebes. Unter Berücksichtigung der relevanten Prüfkulisse (vgl. Abbildung 10) müssen regional bedeutsame Planvorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment für einen regionalen Konsens im Sinne des regionalen Konzeptes folgende Bedingungen erfüllen:

- Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB);
- Umsatz-Kaufkraft-Relation (je Sortiment): Vorhabenbezogen darf ein Schwellenwert von 100 % für die Umsatz-Kaufkraft-Relation nicht überschritten werden;
- zentrenrelevante Randsortimente max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche jedoch nicht mehr als 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (2.500 m<sup>2</sup> bei Möbelmärkten und Einrichtungshäusern) sowie je zulässigem Sortiment max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche;
- Aktionswaren max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

**Abbildung 10: Prüfschema für regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment**



\* maximal 2.500 m<sup>2</sup> in Möbelmärkten, maximal 1.500 m<sup>2</sup> in Bau- und Gartenmärkten sowie sonstigen Fachmärkten mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment

Quelle: eigene Darstellung

<sup>53</sup> Hierunter können in Abhängigkeit von der ortstypischen Sortimentsliste Kfz- und Motorradzubehör-Fachmärkte, Lampen-/Leuchten-Fachmärkte oder Fahrrad-Fachmärkte fallen.

### **Planvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt**

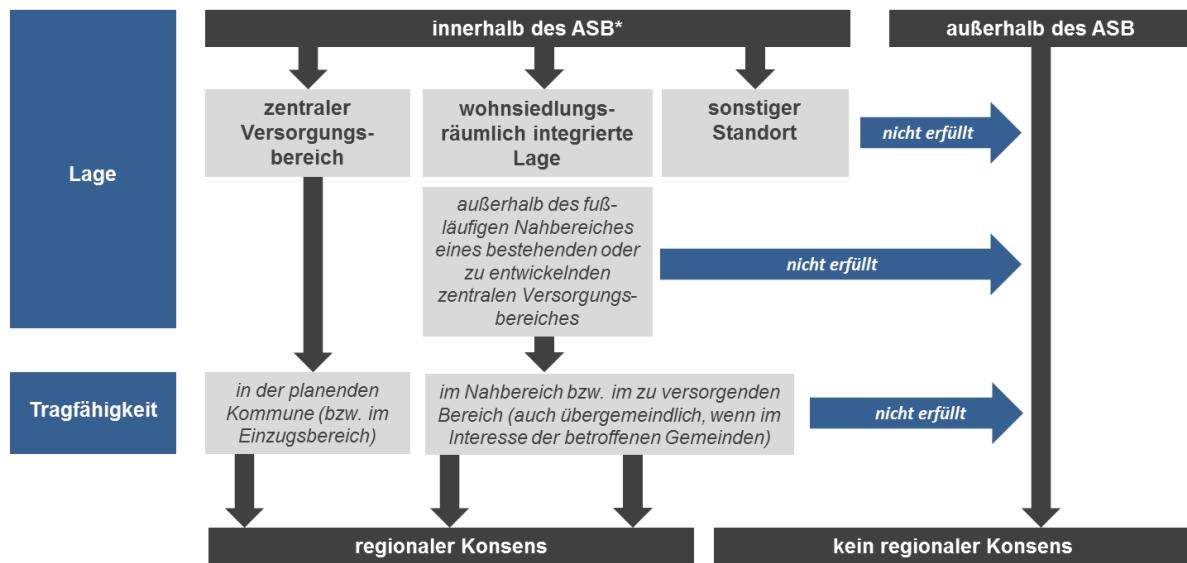
Es ist davon auszugehen, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment regional bedeutsam sind, wenn deren Einzugsbereich über die reine Nahversorgung hinausgeht oder in mindestens eine benachbarte Kommune reicht. Aufgrund der ländlichen Siedlungsstrukturen im Kooperationsraum kann dies (insbesondere Abhängigkeit vom Vorhabenstandort) auch auf Vorhaben zutreffen, die unter 800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche verfügen. Aus diesem Grund kann auch für Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment **keine allgemeingültige Schwelle** der regionalen Bedeutsamkeit definiert werden. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die Maxime gilt: je größer das Vorhaben, desto wahrscheinlicher ist die überörtliche Bedeutung im Sinne des regionalen Konzeptes.

Ein regionaler Konsens für regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment setzt die Einhaltung folgender Kriterien bzw. folgender Prüfkulisse (vgl. Abbildung 11) voraus:

- Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB); *mögliche Ausnahme für nicht großflächige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsvorhaben in Kommunen disperser Siedlungsstruktur und Lage des Vorhabenstandortes im Freiraum- und Agrarbereich;*
- Lage in einem zentralen Versorgungsbereich oder an einem Nahversorgungsstandort in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage (außerhalb des Nahbereiches (700 m) eines bestehenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiches);
- Tragfähigkeit (im Kernsortiment Lebensmittel) in Abhängigkeit von der Versorgungsaufgabe innerhalb der Kommune bzw. im Nahbereich; Nachweis der Nahversorgungsfunktion für das in Rede stehende Vorhaben.

An allen anderen Standorten sind regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nicht konsensfähig.

**Abbildung 11: Prüfschema für regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment**



\* In Kommunen mit disperser Siedlungsstruktur ist bei Einhaltung der Ziele, Steuerungsgrundsätze und sonstigen Konsenskriterien im Einzelfall auch die Realisierung von nicht großflächigen, jedoch regional bedeutsamen Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen möglich, auch wenn diese im Regionalplan nicht als Allgemeine Siedlungsbereiche sondern als Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt sind.

Quelle: eigene Darstellung

## 8.4 Verfahrensablauf

Das Verfahren des regionalen Konsens setzt sich schließlich aus dem gemeinsam definierten und von allen teilnehmenden Kommunen akzeptierten **organisatorischen Ablauf** sowie der **Erteilung oder Nicht-Erteilung des regionalen Konsens** durch das Plenum zusammen.

### 8.4.1 Regionaler Konsens

Der regionale Konsens ist das wesentliche Steuerungs- und Entscheidungsinstrument im Kooperationsraum. Wie bereits vergleichbare Konzeptionen gezeigt haben<sup>54</sup>, hat sich das Verfahren des regionalen Konsens, insbesondere im Hinblick auf eine regional getragene Einzelhandelsentwicklung sowie im Hinblick auf die Beschleunigung formeller Planungsschritte, grundsätzlich bewährt.

**Der regionale Konsens dokumentiert die gemeinsame Haltung aller am Planungsprozess Beteiligten und soll zur einvernehmlichen Realisierung städtebaulich verträglicher Vorhaben beitragen.<sup>55</sup>**

<sup>54</sup> vgl. u. a. Junker + Kruse (2013): Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche, Dortmund

<sup>55</sup> Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich dabei um ein informelles Verfahren handelt, dass eine landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauNVO im Einzelfall nicht ersetzen kann.

Voraussetzung für einen regionalen Konsens ist demnach die Verständigung über dessen fachliche Grundlagen. Hierzu zählen im Einzelnen

- die Ziele und Steuerungsregeln;
- die wechselseitige Anerkennung der definierten zentralen Versorgungsbereiche (räumliches Standortstrukturmodell des Kooperationsraumes);
- die Verständigung über die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (Zusammenfassung in regionaler Sortimentsliste);
- die Vereinbarungen zur Informations- und Nachweispflicht im regionalen Konsensverfahren;
- die Anerkennung und Anwendung der Prüfkriterien bei der Bewertung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben sowie
- die Anerkennung und Anwendung von betriebsformenspezifischen Prüfverfahren.

Im Sinne einer Selbstbindung der Städte und Gemeinden im Kooperationsraum sollen die vorgenannten Regelungen durch jeweiligen Ratsbeschluss manifestiert und anschließend durch die (Ober-) Bürgermeister ratifiziert werden (sogenannte interkommunale Vereinbarung).

#### **8.4.2 Regionales Konsensverfahren**

---

Das regionale Konsensverfahren im Kooperationsraum der Kreise Soest und Hochsauerlandkreis setzt sich grundsätzlich aus der **frühzeitigen Information** durch die Vorhabenkommune (Schritt 1) sowie der **Diskussion** des regional bedeutsamen Vorhabens **im Plenum** (Schritt 2) zusammen (vgl. hierzu auch Kapitel 3.4). In unkritischen Ansiedlungsfällen kann auch auf ein sogenanntes *beschleunigtes Verfahren* zurückgegriffen werden.<sup>56</sup>

##### **Schritt 1: Frühzeitige Information**

Der Begriff der frühzeitigen Information bezieht sich auf die Einleitung eines Verfahrens zur Beurteilung/Bewertung eines regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhabens.

Diesbezüglich legt das vorliegende Konzept zunächst einmal fest, dass sich die teilnehmenden Städte und Gemeinden im Plenum regelmäßig über potenzielle einzelhandelsrelevante Entwicklungen in ihrer Kommune informieren<sup>57</sup>. Wichtig dabei: Diese kontinuierliche Information sollte

---

<sup>56</sup> Die folgenden Regelungen bedürfen im Nachgang noch der Erarbeitung einer **Geschäftsordnung**, die sich u. a. mit den Themenbereichen Organisation und Struktur (Vorsitz, Geschäftsstelle, Plenumssitzungen), einzuhaltende Fristen sowie Zusammensetzung der stimmberechtigten Mitglieder zu befassen hat. Als Vorlage kann in diesem Zusammenhang auf die Geschäftsordnung des „Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ verwiesen werden.

<sup>57</sup> Darüber hinaus lassen sich auch regional bedeutsame Vorhaben außerhalb der Region besprechen, deren Ansiedlung/Erweiterung möglicherweise negative Auswirkungen auf die in der Region lokalisierten zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstigen Versorgungsstrukturen haben können. In diesem Fall bietet es sich an, eine regional abgestimmte Stellungnahme zu erarbeiten, die in das Beteiligungsverfahren des jeweiligen Projektes eingebracht werden kann.



bzw. muss auf die Verschwiegenheit der Plenumsmitglieder untereinander vertrauen können, sofern diese von einem Plenumsmitglied erbeten wird!

Wird in einer der kooperierenden Kommunen ein regional bedeutsames Vorhaben konkret, initiiert die **Vorhabenkommune** die Einleitung des Verfahrens. Hierzu hat die Kommune alle entscheidungsrelevanten Unterlagen zur Beurteilung des Projektes vorzulegen bzw. zusammenzustellen. Der Inhalt der zusammenzustellenden Unterlagen ergibt sich aus den gemeinsam definierten und akzeptierten Prüfkriterien: Als Mindestinhalte sind demnach der **Standort des Vorhabens**, die **Gesamtverkaufsfläche**, die **Sortimentsstruktur** sowie die **derzeitige planungsrechtliche Situation am Vorhabenstandort** in das Verfahren einzubringen.

Die zuvor benannten Unterlagen sind von der Vorhabenkommune bei der Geschäftsstelle einzureichen, die diese auf Vollständigkeit prüft und mit ausreichendem Vorlauf an die Plenumsmitglieder weiterleitet.

### **Schritt 2: Diskussion im Plenum**

In der darauffolgenden Plenumsitzung hat die Vorhabenkommune das in Rede stehende Projekt vorzustellen und eine erste Beurteilung des regional bedeutsamen Vorhabens anhand der Ziele, Steuerungsregeln und Prüfkriterien vorzunehmen. Im Anschluss daran prüfen bzw. diskutieren die Plenumsmitglieder,

ob das Vorhaben alle Vor- und Maßgaben des regionalen Konzeptes zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis erfüllt. Ist dies der Fall, wird der regionale Konsens festgestellt und noch in derselben Sitzung des Plenums beschlossen.

**Wichtig: Die Kommunen, die nicht nur unerheblich von dem Vorhaben betroffen sind, müssen an der Entscheidung mitwirken.**

Erhält das in Rede stehende regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben den regionalen Konsens, ist dieser Konsens im förmlichen Plan- oder Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Darüber hinaus bringen die von dem Vorhaben betroffenen Kommunen (eine unveränderte Planung vorausgesetzt) im formalen Verfahren keine weiteren Einwendungen vor, da sie sich im Rahmen des regionalen Konsens positiv zu dem Vorhaben geäußert haben.

### **Beschleunigtes Verfahren**

Damit eine Vorhabenkommune das formelle Plan- oder Baugenehmigungsverfahren nicht bis zur nächsten Sitzung des Plenums aussetzen muss, besteht darüber hinaus die Möglichkeit, ein **beschleunigtes Verfahren** durchzuführen. Dieses kann allerdings nur angewandt werden, wenn das regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben **allen Zielen, Steuerungsregeln und Prüfkriterien in vollem Umfang** entspricht!

Ist dies (aus Sicht der Vorhabenkommune) der Fall, sammelt die Vorhabenkommune ebenfalls alle **entscheidungserheblichen Unterlagen** und reicht diese bei der Geschäftsstelle ein. Die Geschäftsstelle versendet die Prüfunterlagen (nach Prüfung auf Vollständigkeit) ebenfalls an alle Städte und Gemeinden des Kooperationsraums und bittet um Stellungnahme innerhalb einer ge-

setzten Frist. Werden von keiner der nicht nur unerheblich betroffenen Städte und Gemeinden Bedenken bzw. die Bitte um Erörterung des Vorhabens im Plenum innerhalb der gesetzten Frist vorgebracht, gilt der regionale Konsens als erteilt. Der Form halber sollte der Beschluss des regionalen Konsens auf der nächsten Plenumsitzung nochmals förmlich bestätigt werden.

### **Erörterungswürdige bzw. diskussionswürdige Vorhaben**

Werden durch das regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben nicht alle Prüfkriterien in vollem Umfang eingehalten, ist das Vorhaben in jedem Fall in das Plenum einzubringen und von der Vorhabenkommune zu erörtern. Insbesondere in Abstimmung mit den von dem Vorhaben betroffenen Kommunen (dies sind alle Kommunen auf die sich das Vorhaben nicht nur unerheblich auswirkt) ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgungsstrukturen im Kooperationsraum erwarten lässt<sup>58</sup>.

Im Plenum findet eine abschließende Erörterung und Bewertung des Vorhabens statt. Falls das Vorhaben dem Sinn und den festgelegten Zielen und Steuerungsregelungen des regionalen Konzeptes grundsätzlich entspricht, kann das Vorhaben gebilligt werden. Andernfalls ist ein Einvernehmen über das Projekt nicht herstellbar und der regionale Konsens kann nicht erteilt werden<sup>59</sup>. Darüber hinaus besteht für die Vorhabenkommune die Möglichkeit, das Projekt aus dem regionalen Konsensverfahren zurückzuziehen, um es mit modifizierten Projektdaten in eine spätere Plenumsitzung wiederholt einzubringen.

### **Versagung des regionalen Konsens**

Werden die Prüfkriterien insgesamt nicht erfüllt, ist davon auszugehen, dass auch die Ziele und Steuerungsregeln nicht erfüllt werden.

Ein regionaler Konsens ist nicht möglich. Es folgt ein ablehnender Beschluss im Plenum, womit zum Ausdruck gebracht wird, dass die Planung nicht weiter verfolgt bzw. eingestellt werden sollte.

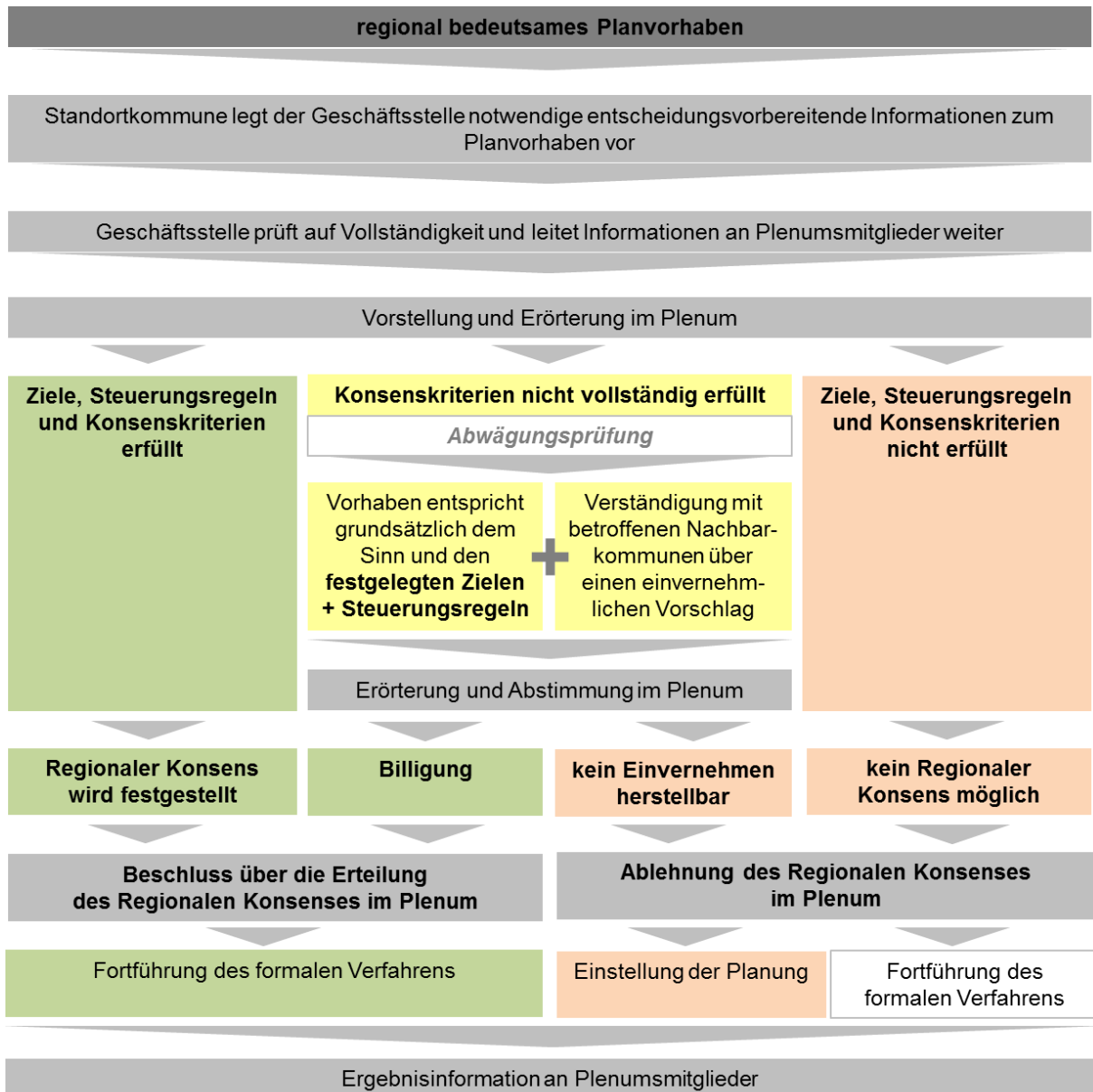
Werden von Seiten der Vorhabenkommune die Planungen zur Realisierung des Projektes weiterhin fortgesetzt, sind insbesondere bei unveränderter Planung entsprechende Einwendungen der Träger öffentlicher Belange und betroffener Kommunen im Rahmen des formellen Beteiligungsverfahrens (u. a. § 2 (2) BauGB) zu erwarten.

---

<sup>58</sup> Im Einzelfall kann sich in dieser Fallkonstellation die Durchführung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauNVO bereits auf dieser informellen Ebene anbieten.

<sup>59</sup> Gleichwohl liegt es in der Entscheidung der jeweiligen Vorhabenkommune, das formelle Verfahren zur Umsetzung des Vorhabens fortzuführen bzw. einzuleiten. Da jedoch der regionale Konsens nicht erteilt wurde, sind alle von dem Projekt betroffenen Kommunen über § 2 (2) BauGB im formellen Verfahren zu beteiligen.

Abbildung 12: Verfahrensablauf Konsensverfahren



Quelle: eigene Darstellung

Die Einbindung der kommunalen politischen Gremien (Ausschüsse und Rat) in das regionale Konsensverfahren sowie die Information über regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben erfolgen von Seiten der jeweiligen städtischen bzw. gemeindlichen Verwaltung im Rahmen ihrer Informations- und Berichtspflicht gegenüber der Politik.

## 9 Erläuterungen zur Standortstruktur

(vgl. dazu Karte 7 und Karte 8 sowie Zentrenpässe im Anhang)

**Tabelle 14: Politisch beschlossene zentrale Versorgungsbereiche gemäß kommunaler Einzelhandelskonzepte**

Stadt/Gemeinde	Name	Zentrenkategorie
Anröchte	Mitte	Hauptgeschäftsbereich
Arnsberg	Neheim	Hauptgeschäftsbereich
Arnsberg	Alt-Arnsberg	Neben-/Orts-/Stadtteilzentrum
Arnsberg	Hüsten	Neben-/Orts-/Stadtteilzentrum
Arnsberg	Oeventrop	Nahversorgungs-/ Grundzentrum
Arnsberg	Voßwinkel	Nahversorgungs-/ Grundzentrum
Bad Sassendorf	Innenstadt	Hauptgeschäftsbereich
Bad Sassendorf	Schützenstraße	Nahversorgungs-/ Grundzentrum
Erwitte	Innenstadt	Hauptgeschäftsbereich
Erwitte	Bad Westernkotten	Neben-/Orts-/Stadtteilzentrum
Erwitte	Horn	Nahversorgungs-/ Grundzentrum
Erwitte	Wemberweg	Nahversorgungs-/ Grundzentrum
Eslohe	Ortszentrum	Hauptgeschäftsbereich
Geseke	Hauptzentrum	Hauptgeschäftsbereich
Geseke	Störmede	Nahversorgungs-/ Grundzentrum
Marsberg	Innenstadt	Hauptgeschäftsbereich
Marsberg	Bredelar	Neben-/Orts-/Stadtteilzentrum
Marsberg	Westheim	Neben-/Orts-/Stadtteilzentrum
Meschede	Innenstadt	Hauptgeschäftsbereich
Meschede	Freienohl	Neben-/Orts-/Stadtteilzentrum
Olsberg	Olsberg	Hauptgeschäftsbereich
Olsberg	Bigge	Neben-/Orts-/Stadtteilzentrum
Olsberg	Neues Stadtzentrum	Neben-/Orts-/Stadtteilzentrum
Rüthen	Kernstadt	Hauptgeschäftsbereich
Soest	Innenstadt	Hauptgeschäftsbereich
Soest	Soest-Ost	Neben-/Orts-/Stadtteilzentrum
Soest	Herzog-Adolf-Weg	Nahversorgungs-/ Grundzentrum

Stadt/Gemeinde	Name	Zentrenkategorie
Soest	Niederbergheimer Straße	Nahversorgungs-/ Grundzentrum
Sundern	Innenstadt	Hauptgeschäftsbereich
Sundern	Hachen	Neben-/Orts-/Stadtteilzentrum
Warstein	Innenstadt	Hauptgeschäftsbereich
Warstein	Belecke	Neben-/Orts-/Stadtteilzentrum
Welper	Ortsmitte	Hauptgeschäftsbereich
Werl	Innenstadt	Hauptgeschäftsbereich
Wickede	Ortskern	Hauptgeschäftsbereich
Winterberg	Innenstadt	Hauptgeschäftsbereich
Winterberg	Niedersfeld	Neben-/Orts-/Stadtteilzentrum
Winterberg	Siedlinghausen	Neben-/Orts-/Stadtteilzentrum
Winterberg	Züschchen	Neben-/Orts-/Stadtteilzentrum

Quelle: eigene Darstellung

**Tabelle 15: Politisch nicht beschlossene Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche**

Stadt / Gemeinde	Name	Zentrenkategorie
Brilon	Innenstadt	Hauptgeschäftsbereich
Brilon	Mühlenweg	Nahversorgungs-/ Grundzentrum
Lippstadt	Innenstadt	Hauptgeschäftsbereich
Lippstadt	Bad Waldliesborn	Neben-/Orts-/Stadtteilzentrum
Lippstadt	Eickelborn	Neben-/Orts-/Stadtteilzentrum
Lippstadt	Esbeck	Neben-/Orts-/Stadtteilzentrum
Lippstadt	Lipperode	Neben-/Orts-/Stadtteilzentrum
Schmallenberg	Schmallenberg	Hauptgeschäftsbereich
Schmallenberg	Bad Fredeburg	Neben-/Orts-/Stadtteilzentrum

Quelle: eigene Darstellung

In den in Tabelle 15 aufgelisteten Städten und Gemeinden liegen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte im Entwurfsstadium bzw. einzelhandelsrelevante Strukturgutachten vor, die Vorschläge zur Abgrenzung der in den Kommunen lokalisierten zentralen Versorgungsbereiche machen. Ein politischer Beschluss dieser Abgrenzungen ist (aus unterschiedlichen Gründen) bis heute nicht erfolgt.

Die Kommunen Bestwig, Ense, Hallenberg, Medebach und Möhnesee verfügen über keine konzeptionell erarbeiteten Grundlagen zur Abgrenzung ihres zentralen Versorgungsbereiches.

**Tabelle 16: Ergänzungs- und Sonderstandorte / dezentrale Agglomerationen gemäß kommunaler Einzelhandelskonzepte**

Stadt/ Gemeinde	Name	Kategorie
Arnsberg	Arnsberger Straße	Ergänzungs-/Sonderstandort
Arnsberg	Im Ohl	Ergänzungs-/Sonderstandort
Arnsberg	Niedereimerfeld	Ergänzungs-/Sonderstandort
Arnsberg	Tappeweg	Ergänzungs-/Sonderstandort
Arnsberg	Westring	Ergänzungs-/Sonderstandort
Arnsberg	Widaymarkt	Ergänzungs-/Sonderstandort
Marsberg	Meisenberg	Ergänzungs-/Sonderstandort
Meschede	Enste	Ergänzungs-/Sonderstandort
Meschede	Freienohl Süd	Ergänzungs-/Sonderstandort
Meschede	Jahnstraße/ Schwarzer Bruch	Ergänzungs-/Sonderstandort
Soest	Soest-West	Ergänzungs-/Sonderstandort
Sundern	Röhre	Ergänzungs-/Sonderstandort
Winterberg	Remmeswiese	Ergänzungs-/Sonderstandort

*politisch nicht beschlossen*

Brilon	Freiladstraße/ Keffelker Straße	Ergänzungs-/Sonderstandort
Brilon	Möhnestraße/ Hasselbron	Ergänzungs-/Sonderstandort
Lippstadt	Am Mondschein	Ergänzungs-/Sonderstandort
Lippstadt	Am Wasserturm	Ergänzungs-/Sonderstandort
Lippstadt	Bökenförder Straße	Ergänzungs-/Sonderstandort
Lippstadt	Erwitter Straße	Ergänzungs-/Sonderstandort

Quelle: eigene Darstellung



## 10 Prüfbogen zum regionalen Konsensverfahren

---

### 1. Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment
- zentrenrelevantes Kernsortiment
- nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment

### 2. Kern- und Randsortimente bei Bau-, Garten- und Möbelmärkten/ Einrichtungshäusern

- Einhaltung der betriebstypenspezifischen Sortimentsliste...
  - ...für einen Baumarkt  ja  nein
  - ...für ein Gartencenter  ja  nein
  - ...für einen Möbelmarkt/Einrichtungshaus  ja  nein

### 3. Lage

- innerhalb des ASB  außerhalb des ASB
- zentraler Versorgungsbereich (beschlossen oder faktisch) oder
- wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage oder
- Ergänzungs-/Sonderstandort oder
- sonstiger Standort im Stadt- oder Gemeindegebiet

### 4. Tragfähigkeit von Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment...

*...im zentralen Versorgungsbereich*

- maximal ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches (maximal gemeindeweite Kaufkraft)

*...in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage*

- Schließung einer bestehenden Versorgungslücke und
- Betrieb dient vorrangig der Nahversorgung (35 %/50 %-Regel wird eingehalten) und

- keine negativen Auswirkungen auf bestehende oder zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahе Grundversorgung (auch außerhalb des Gemeindegebietes)

*...zusätzlich in der Nähe von Stadt-/Gemeindegrenzen*

- Schließung der Versorgungslücke im Interesse der betroffenen Kommunen

#### 5. Umsatz-Kaufkraft-Relation

- maximal ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis zwischen dem zu prognostizierenden Vorhabenumsatz und der Kaufkraft im Stadt-/Gemeindegebiet bzw. dem zu versorgenden Gebiet des zentralen Versorgungsbereiches
- ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis erst durch Abschöpfung der Kaufkraft von außerhalb des Versorgungsgebietes des zentralen Versorgungsbereiches möglich

#### 6. Schwellenwerte zur Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

- die betriebstypenspezifischen Schwellenwerte für Bau- und Gartencenter

*(maximal 10 % bzw. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zentrenrelevantes Randsortiment; kein einzelnes Randsortiment > 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Aktionswaren maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)*

- werden eingehalten       werden nicht eingehalten

- die betriebstypenspezifischen Schwellenwerte für Möbelmärkte und Einrichtungshäuser

*(maximal 10 % bzw. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zentrenrelevantes Randsortiment; kein einzelnes Randsortiment > 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Aktionswaren maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)*

- werden eingehalten       werden nicht eingehalten

- die betriebstypenspezifischen Schwellenwerte für sonstige Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment

*(maximal 10 % bzw. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zentrenrelevantes Randsortiment; kein einzelnes Randsortiment > 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Aktionswaren maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)*

- werden eingehalten       werden nicht eingehalten