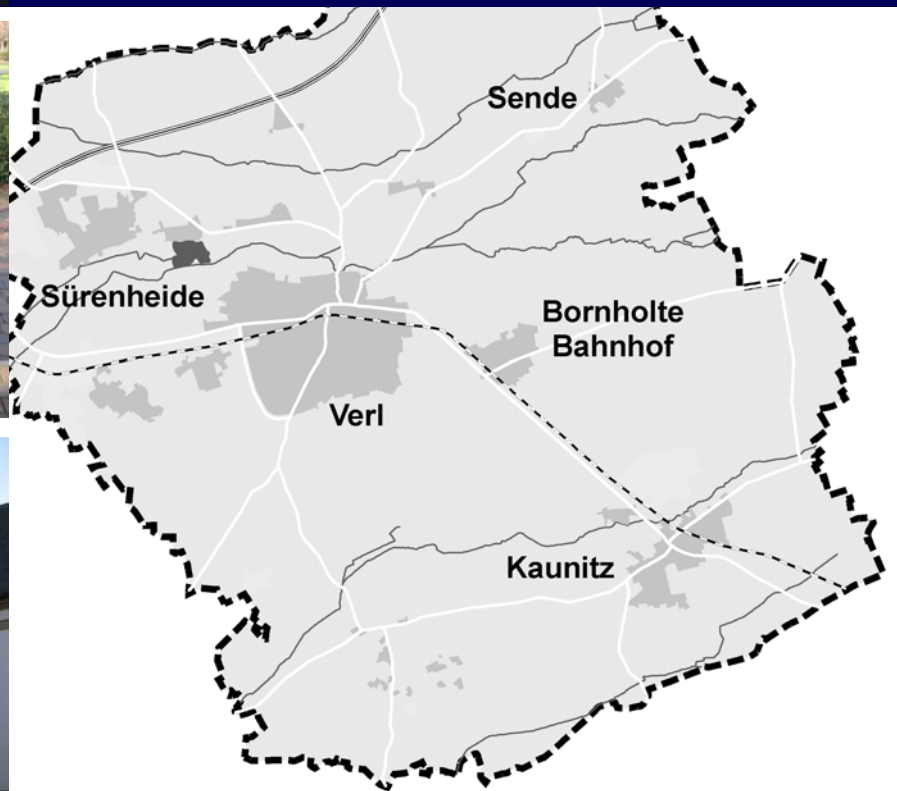


EINZELHANDELSKONZEPT



für die Gemeinde Verl



Im Auftrag der Gemeinde Verl

Junker und Kruse

Juli 2009

EINZELHANDELSKONZEPT

für die Gemeinde Verl

Im Auftrag der Gemeinde Verl

Elisabeth Kopischke
Stefan Kruse

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund

Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Juli 2009

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage, Anlass und Zielsetzung der Untersuchung	7
2	Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends in der Einzelhandelsentwicklung	10
3	Methodik.....	13
3.1	Angebotsanalyse.....	13
3.2	Nachfrageseite	18
3.3	Städtebauliche Analyse	20
3.4	Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur.....	21
4	Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Verl	23
4.1	Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung	23
4.2	Einzelhandelsrelevante, sekundärstatistische Einordnung	25
4.3	Bevölkerungsverteilung und Siedlungsstruktur.....	26
5	Einzelhandelsrelevantes Standortprofil.....	28
5.1	Gesamtstädtische Struktur.....	28
5.2	Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots in Verl.....	33
5.3	Räumliche Angebotsschwerpunkte des Einzelhandels	35
5.3.1	Stadtkern Verl.....	35
5.3.2	Ortsteilzentrum Kaunitz	40
5.3.3	Gewerbegebiet Sürenheide	42
5.4	Struktur und räumliche Verteilung der wohnungsnahen Grundversorgung.....	42
5.4.1	Übersicht räumlicher Angebotsschwerpunkte innerhalb der Verler Einzelhandelsstruktur	48
5.5	Fazit der Angebotsanalyse.....	49
6	Nachfragesituation des Verler Einzelhandels	52
6.1	Einzugsgebiet.....	52
6.2	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft.....	54
6.3	Umsätze und Zentralitäten des Einzelhandels in der Gemeinde Verl ...	55
6.4	Fazit der Nachfrageanalyse	57

7	Prognose der Verkaufsflächenspielräume	58
7.1	Ökonomische Rahmenbedingungen.....	58
8	Entwicklungsperspektiven und -strategien	64
8.1	Szenario I: „Freies Spiel der Kräfte“.....	64
8.2	Szenario II: „Bewahrung“.....	65
8.3	Szenario III: „Steuerung mit Ausnahmen“.....	67
8.4	Übergeordnetes Entwicklungsleitbild für die Gemeinde Verl: Räumlich funktionale Gliederung.....	69
9	Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Verl	71
9.1	Übergeordnete Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Verl.....	71
9.2	Standortstrukturmodell.....	74
9.2.1	Zentrale Versorgungsbereiche - Abgrenzungskriterien.....	76
9.2.2	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Verl.....	77
9.2.3	Nahversorgungszentrum Kaunitz.....	82
9.2.4	Tabubereiche für Einzelhandel in Verl.....	83
9.3	Verler Sortimentsliste.....	83
9.3.1	Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste.....	83
9.3.2	Herleitung der Verler Sortimentsliste.....	87
9.4	Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels in Verl.....	90
9.4.1	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.....	93
9.4.2	Steuerung von Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten.....	97
9.4.3	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.....	100
9.4.4	Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben.....	102
10	Schlusswort	104
	Verzeichnisse	105
	Anhang	107
	Abkürzungsverzeichnis	109
	Erläuterungen zur Verler Sortimentsliste	110
	Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe	111

1 Ausgangslage, Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Seit jeher übernimmt der Einzelhandel im Hinblick auf die Entwicklung und Gestaltung einer Stadt eine prägende Rolle und weist dabei doch eine seit Jahrzehnten zu beobachtende eigene Dynamik auf. Insbesondere ist er auf der einen Seite die tragende Säule unserer städtischen Zentren (Innenstädte und Nebenzentren); auf der anderen Seite können und haben sich aber durchaus auch einzelne Standorte außerhalb von Zentren gebildet, die die Versorgungsstruktur ergänzen und z.T. bestimmen. Vor dem Hintergrund des bundesweit nahezu ungebremsten Verkaufsflächenwachstums, gesättigten Märkten, überwiegend rückläufigen Bevölkerungszahlen, einer hohen Mobilität, einem zunehmenden Preisbewusstsein der Kunden und einer Unsicherheit im Rahmen der wirtschaftlichen Entwicklung ist jedoch festzuhalten: Die Kaufkraft insgesamt und jedes Einzelnen ist begrenzt. Der Euro im Portemonnaie kann immer nur einmal ausgegeben werden! Somit ist auch der Wettbewerb im Einzelhandel zwischen den einzelnen Anbietern und nicht zuletzt auch Standorten hart, insbesondere dann, wenn gleiche oder vergleichbare Waren an unterschiedlichen Standorten angeboten werden. Interessenskonflikte sind damit vorprogrammiert.

So steht auch die Gemeinde Verl wie viele andere Kommunen im Zusammenhang mit der An- bzw. Umsiedlung, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsbetrieben bzw. -flächen im Spannungsfeld zwischen betrieblichen bzw. konzernimmanenten Ansprüchen, individuellen Interessen von Grundstücks- und Gebäudeeigentümern und Investoren, raumordnerischen und städtebaulichen Zielvorstellung sowie gesetzlichen Grundlagen auf Bundes- und Landesebene.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Verl stellt eine Fortschreibung des Einzelhandelsstrukturgutachtens / Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Verl aus dem Jahre 2002 dar. Unter Berücksichtigung aktueller struktureller, ökonomischer, demographischer und nicht zuletzt auch rechtlicher Rahmenbedingungen bildet es eine wichtige Grundlage für künftige Abwägungs- und Entscheidungsprozesse im Rahmen der Stadtentwicklung und damit nicht zuletzt auch für die Fortführung der bisherigen Steuerungspraxis des Einzelhandels in der Bauleitplanung. Dabei sollen die bisherigen, gemeinschaftlich getragenen, stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen bzw. Leitlinien weiterhin Gültigkeit haben:

- die Forcierung der innerörtlichen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Entwicklung der Innenstadt,
- die maßvolle Einzelhandelsentwicklung in den Außenbereichen,
- der Erhalt und ggf. der Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung.

Die – auch insbesondere rechtliche – Notwendigkeit (im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung) der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB darstellt, ist in Urteilen des OVG Münster hervorgehoben worden¹. Die Verbindlichkeit eines solchen Konzeptes ist dabei durch einen entsprechenden Ratsbeschluss unbedingt herbeizuführen.

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus auch das novellierte, im Juni 2007 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen (LEPro NRW) mit dem novellierten § 24a, der klare Zielvorgaben zur Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels formuliert. Danach sind zentrale Versorgungsbereiche von den „Gemeinden als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional“ (§ 24a (2) LEPro NRW) ebenso festzulegen wie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“ unter Berücksichtigung von spezifischen zentrenrelevanten Leitsortimenten. Angestrebt wird mit dem § 24a LEPro eine klare Steuerung des zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels im Sinne einer geordneten Einzelhandelsstruktur sowie zum Schutz gewachsener zentraler Versorgungsbereiche.

Schließlich wird auch durch das jüngste Urteil des BVerwG Leipzig (Az. 4 C 21.07) vom 26.03.2009 die Bedeutung von (vom Rat beschlossenen) Einzelhandelskonzepten als Grundlage für die Erstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen bestärkt. Das Gericht hat darin entschieden, dass ein in einem Bebauungsplan festgesetzter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben durch das Ziel einer Stärkung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen (ausgewiesen in einem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept) städtebaulich gerechtfertigt sein kann.

Wie die Erfahrung gerade in jüngster Vergangenheit aber auch zeigt, ist es mittlerweile nicht mehr nur damit getan, ein gutes Konzept zu erarbeiten; immer mehr muss auch die spätere Umsetzung bedacht werden; und dies auch schon während der Bearbeitung. Aus diesem Grund ist das vorliegende Einzelhandelskonzept auf der Basis eines breit angelegten Kommunikations- und Beteiligungsprozesses erarbeitet worden. Die Berichterstattung und Rückkopplung der entsprechenden Zwischenergebnisse fand regelmäßig in einem begleitenden Arbeitskreis, bestehend aus Vertretern der Verwaltung, der Politik, der Einzelhändler und Gewerbetreibenden, des Einzelhandelsverbandes sowie der Industrie- und Handelskammer statt.

Mit dem Einzelhandelskonzept hat nun die Gemeinde Verl durch das Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung eine Untersuchung erarbeiten lassen, die sowohl fundierte Bewertungsgrundlagen für aktuelle Planvorhaben (Planungs- bzw. Ansiedlungsabsichten) liefern soll als auch mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten aufzuzeigen soll. Es bietet somit einen wichtigen Orientierungsrahmen

- für die Verwaltung im Umgang mit einzelhandelsrelevanten Umnutzungs-, Erweiterungs-, Verlagerungs- oder Ansiedlungsanfragen,

¹ Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 - 7 D 8/04.NE; hier Seite 16; vgl. zur Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzeptes auch OVG NRW, Urteil vom 28. August 2006 - 7 D 112/05.NE

- für die Politik sowohl bei ortsteilbezogenen als auch gesamtstädtisch orientierten Beschlüssen sowie
- für Betreiber und Investoren zur Einordnung ihrer Absichten zu Einzelhandelsansiedlungen, -erweiterung, -verlagerungen oder Umnutzungen und auch
- für Grundstücks- und Immobilienbesitzer zur Erlangung von insbesondere Planungs- und Investitionssicherheit im Umgang mit Planungen für ihren Besitz und schließlich
- für die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Verl im Hinblick auf die Schaffung einer möglichst attraktiven, zukunftsfähigen Einkaufs- und Versorgungssituation.

Außerdem bildet ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept auch eine wichtige (Argumentations- und Rechts-) Grundlage für eine Kommune, wenn es um die Abwehr geplanter Vorhaben in Nachbarkommunen geht, die sich ggf. negativ auf die Verwirklichung ihrer eigenen städtebaulichen Zielvorstellungen auswirken können (§ 2 (2) BauGB).

Mit Blick auf die Ausgangssituation und die untersuchungsrelevanten Fragestellungen wurden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Analyse des Einzelhandelsbestandes
- Überprüfung der übergeordneten Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung
- Ableitung einer Standortstruktur für die Gemeinde Verl
- Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sonderstandorte
- Erarbeitung einer Verler Sortimentsliste
- Definition von Grundsätzen für die zukünftige Steuerung des Einzelhandels in der Gemeinde Verl

2 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends in der Einzelhandelsentwicklung

Nur in wenigen Wirtschaftsbereichen zeigten sich in den letzten Jahrzehnten derart dynamische Veränderungen wie im Einzelhandelssektor. Sowohl das Erscheinungsbild als auch die Funktionsbedingungen im Einzelhandelsbereich und die räumliche Struktur stellen sich in diesem Wirtschaftssektor heute nachhaltig anders dar als noch vor wenigen Jahrzehnten. Verantwortlich für diese Entwicklungen sind Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite, die in einem gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen. Nachstehend werden diese Entwicklungen und aktuellen Trends zusammenfassend dargestellt:

Auf der **Angebotsseite** zeigen sich folgende Tendenzen:

- Eine fortschreitende Unternehmenskonzentration (neueste Entwicklung: Übernahme des Lebensmitteldiscounters Plus durch Edeka).
- Damit eng verbunden ein anhaltendes Verkaufsflächenwachstum bei sinkenden Flächenproduktivitäten (Umsatz pro m² Verkaufsfläche) und Rentabilitäten.
- Eine sinkende Zahl von Einzelhandelsbetrieben, nicht zuletzt bedingt durch Nachfolgeprobleme.
- Ein Wandel der Betriebsformen und Konzepte bei zunehmender Großflächigkeit und Discountorientierung bei gleichzeitig steigendem Druck in Folge der Konzernstrategien auf inhabergeführte Geschäfte.
- Ein Wandel der Standortpräferenzen seitens der Konzerne / Betreiber.
- Eine zunehmende Konkurrenz zwischen den einzelnen Betrieben und Branchen.
- Eine Zunahme neuer Vertriebs- und Absatzschienen.

Aus Sicht der **Nachfrageseite** sind folgende Entwicklungen zu beobachten:

- Insgesamt eine tendenziell in den nächsten Jahren sinkende Bevölkerungsanzahl mit erheblichen regionalen Unterschieden, überlagert durch eine steigende Mobilitätsbereitschaft.
- Eine Veränderung der Alterspyramide mit einem wachsenden Anteil älterer Menschen.
- Ein akzentuiertes Preisbewusstsein (Stichwort: Schnäppcheneinkauf; „Geiz-ist-geil-Mentalität“), von dem insbesondere discountorientierte Anbieter profitieren.
- Eine aktuell wieder zu beobachtende „wachsende Kauflust“ nach Jahren der Kaufzurückhaltung.

Die aufgeführten Umstrukturierungen und Tendenzen in der Einzelhandelslandschaft haben - im Falle einer „ungezügelter bzw. ungesteuerter Entwicklung“ - aus Sicht der Kommunen zum Teil schwerwiegende Konsequenzen für die Versorgung, die städtebaulich-funktionale Struktur sowie die wirtschaftliche und ökologische Situation.

- Eine bedeutsame **innerkommunale Standortkonkurrenz** führt nach wie vor zu fehlender Chancengleichheit von (vielen) innerstädtischen Zentren im Vergleich zu nicht-integrierten Standorten, die sich häufig in Form einer nach wie vor geringen Angebotsbreite des kernstädtischen Einzelhandels und einem geringen Niveau im innerstädtischen Angebot durch uniforme, kurzlebige Geschäftstypen manifestieren, verbunden mit einer Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente an städtebaulich nicht-integrierten Standorten. Die Situation wird durch die anhaltende Nachfrage nach Standorten außerhalb des Innenstadtkontextes weiter verschärft. Dabei sind es speziell die Vorhaben mit zentren- aber insbesondere auch nahversorgungsrelevanten Warengruppen, die für die Funktionsfähigkeit der Verler Innenstadt Beeinträchtigungen mit sich bringen können. Die bisherige Steuerungspraxis der Gemeinde Verl hat versucht diesen in anderen Kommunen immer wieder zu beobachtenden Tendenzen zu Gunsten der Entwicklung ihrer Innenstadt entgegen zu wirken.
- **Zunehmende Flächenansprüche** der Einzelhandelseinrichtungen, die vermeintlich nicht in vorhandene Siedlungsstrukturen passen. Durch die größtenteils kleinteiligen Bebauungsstrukturen ist die Verler Innenstadt in Teilen ebenfalls von diesem Problem betroffen. In den gewachsenen Siedlungsstrukturen können die Flächenansprüche heutiger Betreiber nur bedingt bzw. nur mit erheblichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllt werden. Die städtebauliche und funktionale Verknüpfung so entstehender Teilräume stellt dabei immer wieder eine besondere Herausforderung dar.
- **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** im Wohnumfeld und die damit verbundene Gefahr der abnehmenden wohnungsnahen Versorgung (Magnet Lebensmittelanbieter „zieht es nach draußen“). Auch die Möglichkeit, dass sich das Nahversorgungsnetz, also speziell das Netz der Lebensmittelanbieter, insgesamt räumlich weiter ausdünnen könnte, kann letztlich für Verl nicht ausgeschlossen werden. Durch weitere Nahversorgungsangebote an städtebaulich nicht geeigneten, nicht-integrierten Standorten bzw. durch eine Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Spielräume können sich auch Gefährdungen für bestehende, gewachsene Versorgungsbereiche ergeben, mit der Folge eines insgesamt grobmaschigeren Versorgungsnetzes. 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 800 m² bis 1.000 m², häufig bis 1.200 oder sogar 1.500 m², liegen zum Teil deutlich über der Flächengröße bestehender Märkte in Verl so dass hier entsprechende Anfragen bzw. Überlegungen zur Erweiterung bzw. Umsiedlung einzelner Betriebe zu erwarten sein könnten.

Aktuell sind allerdings bei einigen Betreibern (wieder) Tendenzen zu kleineren Verkaufsflächen von Lebensmittelanbietern zu erkennen. Insbesondere Lebensmittelvollsortimenter wie Rewe oder Edeka haben in der jüngsten Vergangenheit die Zentren „wiederentdeckt“ und realisieren dort Märkte mit Verkaufsflächen zwischen 500 und 1.000 m². In diesen „neuen“ bzw. wiederentdeckten City-Märkten wird das klassische Supermarktangebot mit Bedientecken für Fleisch, Wurst und Käse und einem qualitativ hochwertigen Angebot in den Bereichen Obst, Gemüse und Convenience-Produkten angeboten.

Durch diese Rückbesinnung auf kleinere Flächen in zentralen Bereichen (bisher nur in Mittel- und Großstädten) 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 zunehmend restriktive Genehmigungspraxis für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Noch ist dieser Trend insbesondere in den Haupt- und Nebenzentren der verdichteten Mittel- und Großstädte zu beobachten, in denen innerhalb eines Umkreises von rund 500-600 m etwa 5.000 Menschen und mehr wohnen und die mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut zu erreichen sind. Stimmen diese Rahmenbedingungen, wird die Anzahl der Parkplätze auf ein notwendiges Minimum reduziert und die Märkte erfüllen tatsächlich eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung.

Inwieweit sich dieser Trend zukünftig auch in kleineren Kommunen wie Verl durchsetzen wird, bleibt abzuwarten. Angesichts einer weiterhin restriktiven Genehmigungspraxis sowie einem starken Anstieg des Anteils älterer Menschen erscheint diese Entwicklung allerdings eine konsequente Antwort auf sich verändernde Rahmenbedingungen zu sein.

3 Methodik

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Verl stützt sich auf die Ergebnisse aus sowohl primär- wie sekundärstatistischen Erhebungen. Für die primärstatistischen Erhebungen wurde eine **Vollerhebung aller Betriebe des Einzelhandels im engeren Sinne²** und der Leerstände in den vier Ortschaften von Verl sowie **der Dienstleistungsbetriebe in den zentralen Bereichen** durchgeführt. Ergänzend wurde eine **Kundenherkunftserhebung** unter Mitwirken ausgewählter Einzelhändler in Verl vorgenommen. Nicht zuletzt auch in Abhängigkeit der Bereitschaft der Einzelhändler zur Teilnahme an dieser Erhebung wurde die Auswahl dahingehend getroffen, möglichst über alle Branchen und Lagen, aber auch Stadtteile Aufschluss über die Kundenherkunft zu erlangen, um damit das auf Berechnungen im Rahmen der Nachfraganalyse basierende Bild des Einzugsgebietes des Verler Einzelhandels abzurunden.

Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Daten, Gutachten) zurückgegriffen, die in erster Linie dem intertemporären und interregionalen Vergleich der für die Gemeinde Verl gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern aus dem Bereich der BBE Retails Experts GmbH & Co. KG, Köln.

Zudem wurde eine auf einzelhandelsspezifische Aspekte ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte** vorgenommen, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW darstellen und somit auch aus planungsrechtlicher Sicht zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse ergänzt die quantitativen Bausteine, so dass sich in der Gesamtschau ein detailliertes Bild zur Einkaufssituation in der Gemeinde Verl ergibt.

3.1 Angebotsanalyse

Zur Analyse der Verler Angebotsituation wurde im August 2008 eine flächendeckende Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes (inkl. Leerstände) im Gemeindegebiet durchgeführt. Hierzu wurde eine Begehung / Befahrung des gesamten Gemeindegebietes mit gleichzeitiger, lasergestützter Erfassung und Kartierung des Einzelhandels flächendeckend vorgenommen. Bei der Vollerhebung wurden zum einen die jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen erhoben sowie zum anderen die Geschäfte nach ihrer räumlichen Lage eingeordnet.

² Der Einzelhandel im engeren Sinne (auch funktionaler Einzelhandel genannt) umfasst den Absatz von Waren an Endverbraucher, ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Schmier- und Kraftstoffhandel sowie rezeptpflichtiger Apothekenwaren. Aufgrund ihrer z.T. nicht unerheblichen Relevanz für die Versorgungssituation wurden sowohl das Lebensmittelhandwerk als auch Tankstellenshops und Kioske in der Untersuchung berücksichtigt.

Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden³.

Davon zu unterscheiden und damit nicht zur Verkaufsfläche hinzu zu rechnen sind Lagerflächen oder auch Vorbereitungsräume (z.B. zur Portionierung von Fleisch für die Selbstbedienungstheke). Hinsichtlich des Umgangs mit **Pfandraumen** ist ein aktueller obergerichtlicher Beschluss des OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009 zu berücksichtigen. Danach ist nicht der gesamte Pfandraum (mithin auch die Fläche, die für die Lagerung der Pfandflaschen benötigt wird) der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, sondern nur die Fläche, die auch tatsächlich vom Kunden begangen werden kann. Diesen Raum könnte man funktional mit Pfandabgaberaum bezeichnen und ihn somit von dem eigentlichen Pfand(lager)raum auch begrifflich trennen.

Streitgegenständlich ist häufig die Berücksichtigung der Aufstellflächen für Einkaufswagen. Hierzu hat sich das OVG NRW in dem vorstehenden Beschluss geäußert. Danach zählen **außerhalb des Gebäudes befindliche Aufstellflächen für Einkaufswagen nicht** zur Verkaufsfläche.

Die primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Hauptsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher alle geführten Sortimente (auf der Basis eines etwa 90 Sortimente umfassenden Erfassungsschlüssels) differenziert aufgenommen und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt, soweit möglich bzw. vom Geschäftsinhaber / Filialleiter zugelassen. Zum Teil wurde bei der Bestimmung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen auf filial- oder anbieterspezifische Sortimentschlüssel zurückgegriffen. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, die dargestellten Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe im Einzelfall von den tatsächlich genehmigten Flächen (Baugenehmigung) abweichen können.

In der späteren Auswertung und Analyse der Erhebungsdaten wurden die Sortimentsgruppen den der folgenden Tabelle zu entnehmenden 17 (Haupt-) Branchen zugeordnet.

³ Diese Definition der Verkaufsfläche wurde durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt (vgl. BVerwG 4 C 10.04 Beschluss vom 24. November 2005).

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung

Hauptbranchen	Sortimente (Erhebungsgrundlage)
Überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe:	
1. Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren) Bäckerei- / Konditoreiwaren Metzgerei- / Fleischereiwaren Getränke
2. Blumen / Zoo	Schnittblumen, Zoologischer Bedarf
3. Gesundheit und Körperpflege	Drogerie, Körperpflegeartikel Parfümeriewaren Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel Reform- und Biowaren Apothekenwaren
4. Papier, Bürobedarf, Schreibwaren, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	Bücher Papier, Schreibwaren, Bürobedarf Zeitungen / Zeitschriften
Überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe:	
5. Bekleidung / Wäsche	Herren, Damen- und Kinderbekleidung Bekleidung und Textilien allgemein Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
6. Schuhe / Lederwaren	Schuhe Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
7. Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke Glas, Porzellan, Keramik Geschenkartikel
8. Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	Spielwaren Musikinstrumente Hobby- und Bastelbedarf
9. Sport und Freizeit	Sportbekleidung Sportschuhe Sportartikel Sportgeräte Campingartikel Fahrräder und Zubehör
Überwiegend langfristige Bedarfsstufe:	
10. Wohnungseinrichtungsbedarf / Teppiche	Wohn- und Einrichtungsbedarf Haus- und Heimtextilien, Gardinen Sicht- und Sonnenschutz Teppiche (Einzelware) Kunst, Bilder, Rahmen Bettwaren, Matratzen Haus-, Bett- und Tischwäsche

Fortsetzung Tabelle nächste Seite

Hauptbranchen	Sortimente (Erhebungsgrundlage)
11. Möbel	Badmöbel Küchenmöbel Büromöbel Gartenmöbel Möbel allgemein
12. Elektrogeräte / Leuchten	Öfen, Herde, Kühlschränke (weiße Ware) Elektrobedarf, Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten
13. Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Tonträger Videokameras und -geräte, Fotoapparate und Zubehör Mobiltelefone, Telefone und Faxgeräte und Zubehör Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software
14. Medizinische und orthopädische Artikel	Augenoptik, Hörgeräte, Sanitätsbedarf
15. Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck
16. Bau- und Gartenmarktsortimente	Baumarktspezifisches Sortiment (Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Kleisen, Installationsbedarf, Teppiche (Auslegware), Werkzeuge, Elektrogeräte und Zubehör) Pflanzen, Sämereien, Gartenbedarf Kfz-Zubehör
17. Sonstiges	Aktionswaren, Erotikartikel, Kinderwagen

Quelle: eigene Darstellung

Daneben stellt die Einordnung nach Lagekategorien beispielsweise eine wichtige Grundlage zur Erarbeitung der Verler Sortimentsliste (vgl. dazu Kapitel 9.3) dar.

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe folgenden **Lagekategorien** zugeordnet. Hier handelt es sich auf der einen Seite um die Innenstadt (Hauptzentrum von Verl) und das Nahversorgungszentrum (Kaunitz) mit lokaler Bedeutung sowie die städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen auf der anderen Seite.

Integriert: Dazu zählen Einzelhandelsbetriebe, die sich in Lagen befinden, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration nicht ausreicht um sie als Zentrum zu bezeichnen. Sie befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen die Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen (z.B. der Lebensmitteldiscounter Netto an der Gütersloher Straße).

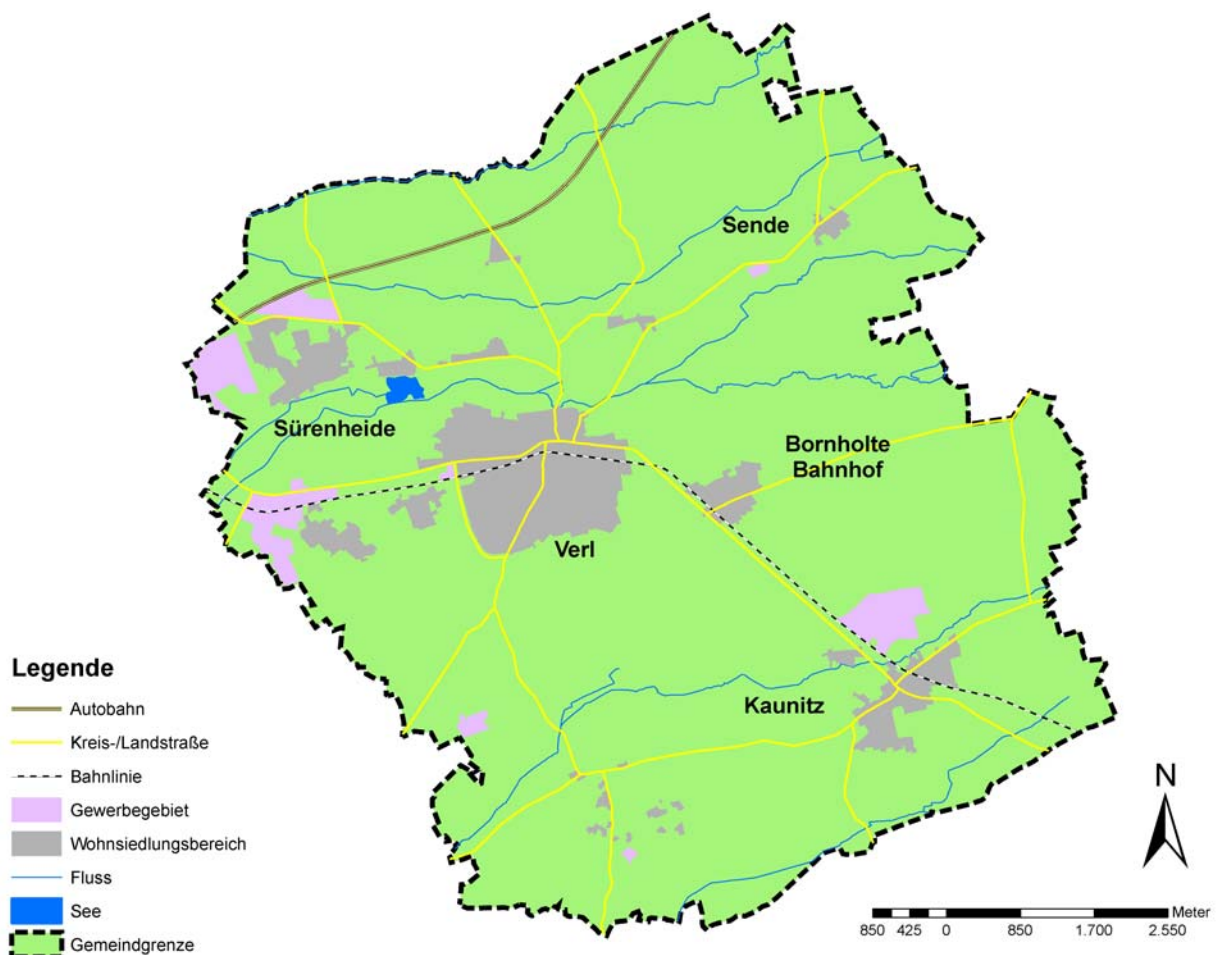
Nicht integriert: Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z.B. der Möbelfachmarkt Möbelzentrale Beckhoff im Gewerbegebiet Sürenheide).

Innenstadt: Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ihr Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist insbesondere eine Multifunktionalität, d.h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit. Diese Bereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO (wie beispielsweise der Einzelhandel im Verler innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich).

Außerdem wurde eine kleinräumige Zuordnung der Betriebe unter Bezug auf die Verler Ortsteile vorgenommen. Dabei wurden die folgenden fünf Ortsteile berücksichtigt (vgl. dazu auch Karte 1):

- Verl
- Bornholte Bahnhof
- Kaunitz
- Sende
- Sürenheide

Karte 1: Erhebungseinheiten in Verl



Quelle: eigene Darstellung

Die durchgeführte flächendeckende Begehung und Vollerhebung des Verler Einzelhandels im gesamten Gemeindegebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes der Gesamtstadt - im Allgemeinen - dar. Im Speziellen, insbesondere vor dem Hintergrund des innerstädtischen Geschäftszentrums und der Grundversorgungsstruktur in den einzelnen Stadtteilen, lassen sich Rahmenbedingungen analysieren, die in die zukünftigen gesamtstädtischen, insbesondere nahversorgungsrelevanten Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erarbeitenden „Verler Sortimentsliste“ zwingend geboten.

Die unter Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Kriterien durchgeführte Vollerhebung des Verler Einzelhandels im gesamten Gemeindegebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Ortsteile sowie Standortbereiche dar. Nicht nur aufgrund der Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gemeindegebietes sondern auch aufgrund der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen.

3.2 Nachfrageseite

Die zweite Säule der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfragesituation dar. Sie muss ein umfassendes Bild über die spezifischen Einkaufsgewohnheiten und -präferenzen der Verler Bevölkerung liefern und auf diese Weise Rückschlüsse auf den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels ermöglichen. Zu diesem Zweck wurde im September 2008 eine Kundenherkunftserhebung unter Mitwirken einzelner Verler Einzelhandelsbetriebe durchgeführt.

Kundenherkunftserhebung

Die Kundenherkunftserhebung gibt Auskunft über das Einzugsgebiet des Verler Einzelhandels und stellt somit eine empirische Basis für die Abgrenzung des Einzugsgebietes dar. Dieses gibt zum einen Aufschluss über die Ausstrahlungskraft des Verler Einzelhandels und dient zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden in einem einwöchigen Zeitraum (18. September bis 24. September 2008) bei Einzelhändlern unterschiedlicher Branchenzugehörigkeit in Verl Listen ausgelegt, in die der Wohnort der zahlenden Kunden eingetragen wurde. Um eine repräsentative Datenbasis zu erhalten, wurde in den einzelnen Erhebungseinheiten abhängig von der jeweiligen Einwohnerzahl und der Relevanz als Einzelhandelsstandort jeweils eine bestimmte Anzahl an Einzelhandelsbetrieben ausgewählt. Der räumliche Schwerpunkt lag entsprechend des quantitativen Schwerpunktes des Einzelhandelsangebots im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich der Stadt. Insgesamt haben sich 38 Betriebe (rund 20 % der Gesamtzahl der Betriebe in Verl) an der Befragung beteiligt. In Tabelle 2 ist die prozentuale räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe bezogen auf die Gesamtzahl der Teilnehmer an der Erhebung dargestellt.

Tabelle 2: Struktur der Kundenherkunftserhebung

Ortsteil	Anteil in %
Verl	69
Bornholte-Bahnhof	8
Kaunitz	8
Sende	5
Sürenheide	10
gesamt	100

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Kundenherkunftserhebung Verl im September 2008

Die Kundenherkunft wurde jeweils von dem für den Zahlvorgang zuständigen Personal in den einzelnen Betrieben für das Verler Gemeindegebiet differenziert nach Ortsteilen aufgenommen. Die übrigen Kunden (aus den Nachbarkommunen und darüber hinaus) wurden anhand ihrer Postleitzahl dem Herkunftsort zugeordnet.

Sekundärstatistische Daten

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt 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 zu Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Entsprechende Werte werden u.a. jährlich von der BBE Retail Experts GmbH & Co KG, Köln oder der GfK Gesellschaft für Konsum und Absatzforschung, Nürnberg herausgegeben. In der vorliegenden Untersuchung wird auf Daten der BBE Retail Experts GmbH & Co KG, Köln zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert wurden und an den der Erhebung zu Grunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Tabelle 1) angepasst wurden.

Die sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich veröffentlicht werden, vermitteln das Niveau des Kaufkraftpotenzials einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokal-spezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor (vgl. dazu auch Kapitel 6).

Ergänzend zu den vorab beschriebenen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u.a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u.a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

3.3 Städtebauliche Analyse

Im Rahmen einer auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichteten städtebaulichen Analyse wurden einzelhandelsrelevante Funktionen des gesamten Gemeindegebietes, also das innerstädtische Geschäftszentrum ebenso wie die übrigen die Standortstruktur prägenden bzw. relevanten Einzelhandelsstandorte bezüglich ihrer räumlichen Lage, ihrer Funktionen und der funktionalen Vernetzung untersucht. Folgende Kriterien sind Bestandteile der städtebaulichen Analyse:

- Lage der Einzelhandelsstandorte im Gemeindegebiet / Lage von Magnetbetrieben
- Struktur und Ausdehnung von Einzelhandelslagen
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr
- Bebauungsstruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raumes / Eingangssituation / Einkaufsatmosphäre
- räumliche / synergetische Effekte und Erweiterungsmöglichkeiten sowie
- Nutzungsmischung, insbesondere mit öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben bzw. kulturellen / sozialen / kirchlichen Einrichtungen.

Zudem werden die in den Zentren vorhandenen Einzelhandelsdichten bestimmt. Die Einzelhandelsdichte beschreibt den Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Verhältnis zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen bzw. Baulücken oder Leerständen. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringen Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden.

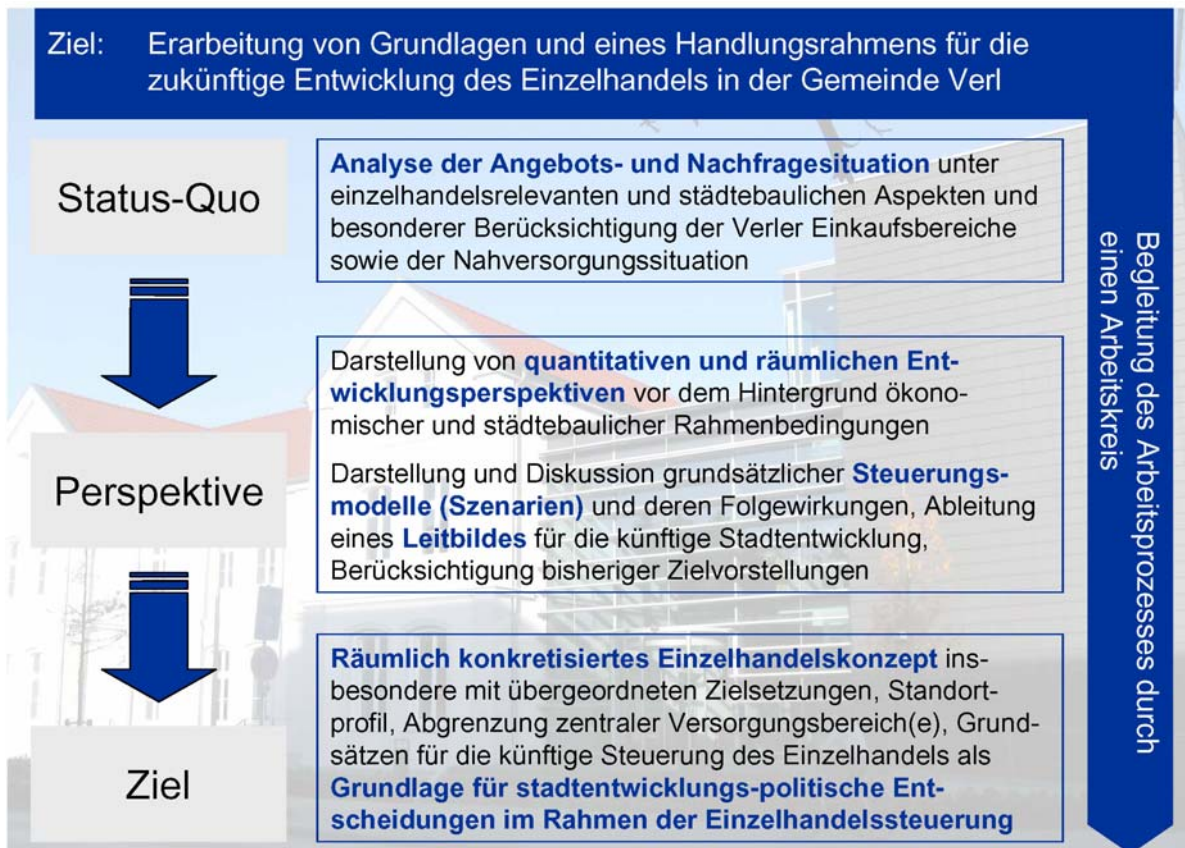
Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Verl. Sie liefert die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Zentren der Gemeinde. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 2 (2) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO und § 9 (2a) BauGB sowie § 24a LEPro NRW dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung⁴ keine planerische „Abgrenzungsübung“ sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtsichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

⁴ Vgl. dazu u.a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06)

3.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Der Untersuchungsaufbau unter Berücksichtigung der methodischen Bausteine ist in der folgenden Abbildung dargestellt:

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



Quelle: eigene Darstellung

Prozessbegleitung

Neben einer umfassenden Analyse und Bewertung der Angebots- und Nachfragestruktur bei der Konzepterstellung ist es erstrebenswert, gleichrangig die Akteure aus der lokalen Kaufmannschaft sowie der Politik und Verwaltung für Fragen im Überschneidungsbereich von Einzelhandels- und Stadtentwicklung in den Arbeitsprozess einzubinden. Ein entsprechender fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und stößt einen Diskussionsprozess – auch nach Ablauf der begleiteten Untersuchung – an. Nur wenn dieser Dialog bereits während der Untersuchung beginnt und die Akteure Einfluss auf die Fragestellungen nehmen können, ist die Basis für eine konstruktive Fortsetzung – nach Abschluss der Untersuchung – gegeben. Wenn aus einer Beteiligung eine Mitwirkung geworden ist, kann auch mit einer breiten Akzeptanz der Ergebnisse und Empfehlungen gerechnet werden.

Durch diesen breit angelegten Kommunikationsprozess wurde insbesondere der lokale Sachverständige in den Prozess eingebracht und dies führte somit nicht zuletzt zu einer größeren Transparenz der Ergebnisse und ihrer Transformation in die entsprechenden Institutionen, Gremien und Akteure. Nachfolgend sind die Personen / Institutionen aufgeführt, die an den verschiedenen Arbeitskreissitzungen teilgenommen haben und denen für ihre konstruktive Mitarbeit an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich gedankt wird.

Tabelle 3: Teilnehmer des Arbeitskreises

Name, Vorname	Institution
Berenbrinker, Franz	Gemeinde Verl, Geschäftsbereich III, Planen, Bauen, Wohnen, Beigeordneter
Beyer, Jörg	Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V.
Brockbals, Frank	LVM Versicherung
Buschmann, Gertrud	CDU
Großekathöfer, Gabriele	FWG
Hermreck, Paul	Gemeinde Verl, Bürgermeister
Hillen, Dr. Karl-Bernhardt	CDU
Homuth, Dietrich	Gemeinde Verl, Fachbereichsleiter Bauverwaltung
Hukemann, Hans Wilhelm	Bürgerverein Bornholte-Bahnhof e.V.
Humpert, Matthias	CDU
Illies, Reinhard	Fa. Wittkemper
Koch, Susanne	Gemeinde Verl, Erste Beigeordnete
Lakämper, Josef	CDU
Manthei, Volker	SPD
Manuth, Peter-Georg	FDP
Niederschulte, Jens	Werbegemeinschaft Verl
Reinecke, Burkhard	SPD
Rüter, Gisela	CDU
Schrenk, Hendrik	Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
Wiedenhaus, Meinolf	Gemeinde Verl, Fachbereich Hochbau

4 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Verl

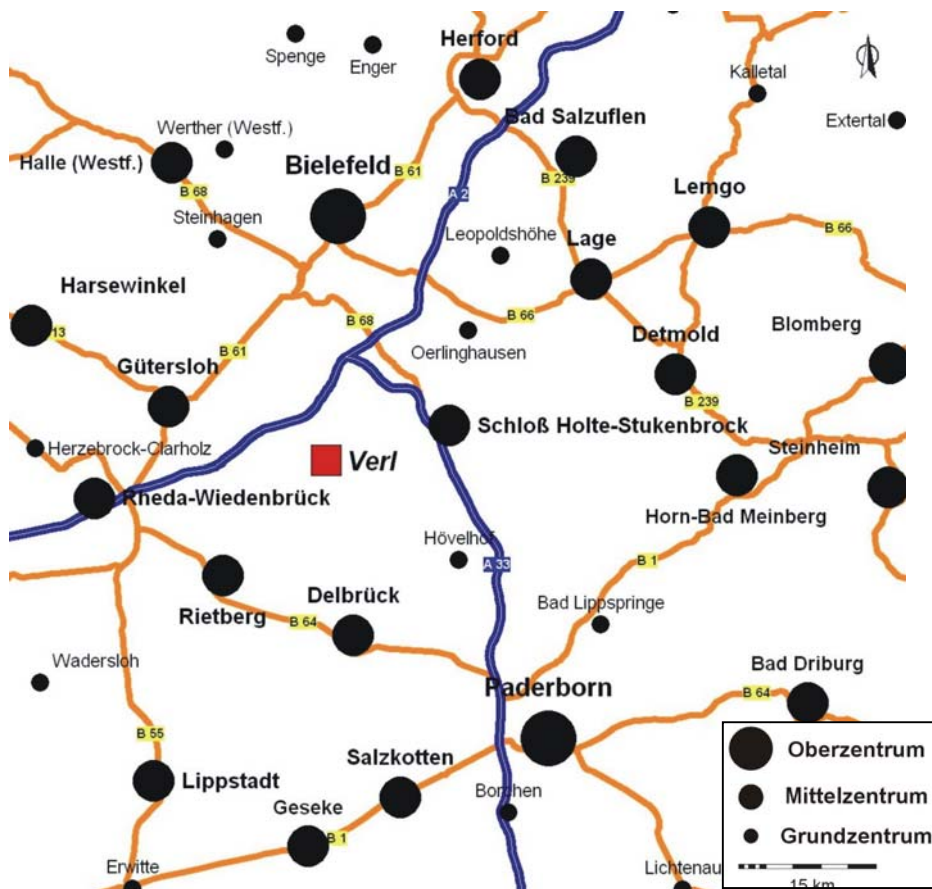
Zur grundsätzlichen Einordnung der Gemeinde Verl hinsichtlich der einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Situation erfolgt nachstehend eine Übersicht der Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, die kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des Einzelhandelsstandortes Verls auswirken können.

4.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die Gemeinde Verl liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, im ostwestfälischen Kreis Gütersloh und ist dem Regierungsbezirk Detmold zugeordnet. Die Gemeinde liegt im Städtedreieck Bielefeld – Gütersloh - Paderborn. Im Westen grenzen die Kreisstadt Gütersloh und die Stadt Rietberg an, nördlich schließt sich das Stadtgebiet Bielefelds an, im Osten grenzt die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock an das Gemeindegebiet Verls und im Süden wird die Stadtgrenze durch die Gemeinde Hövelhof und die Stadt Delbrück gebildet.

Die Gemeinde Verl wird zum 1. Januar 2010 zur mittleren kreisangehörigen Stadt erhoben.

Karte 2: Lage im Raum



Quelle: eigene Darstellung

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von rund 71 km² und zählt rund 25.000 Einwohner (Stand 06/2008). Siedlungsschwerpunkte liegen in den Ortsteilen Verl, Bornholte-Bahnhof, Kaunitz, Sende und Sürenheide.

Die Gemeinde Verl übernimmt, gemäß der landesplanerischen Einordnung, die Funktion eines Grundzentrums. Die nächstgelegenen Oberzentren Bielefeld in 16 km und Paderborn sind jeweils in ca. 30 Autominuten erreichbar, benachbarte Mittelzentren sind die Kreisstadt Gütersloh (ca. 9 km nördlich), Rheda-Wiedenbrück (ca. 16 km westlich), Rietberg (9 km süd-westlich) und Delbrück (ca. 13 km südlich).

Verl verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Für den Kfz-Verkehr ist die Gemeinde über die A 2 (Dortmund – Hannover) Anschlussstelle Gütersloh in etwa 6 km Entfernung sowie die Anschlussstellen Schloß Holte Stukenbrock in etwa 10 km und Hövelhof in etwa 18 km Entfernung über die A 33 (südlicher Teilabschnitt Bielefeld – Paderborn) erreichbar.

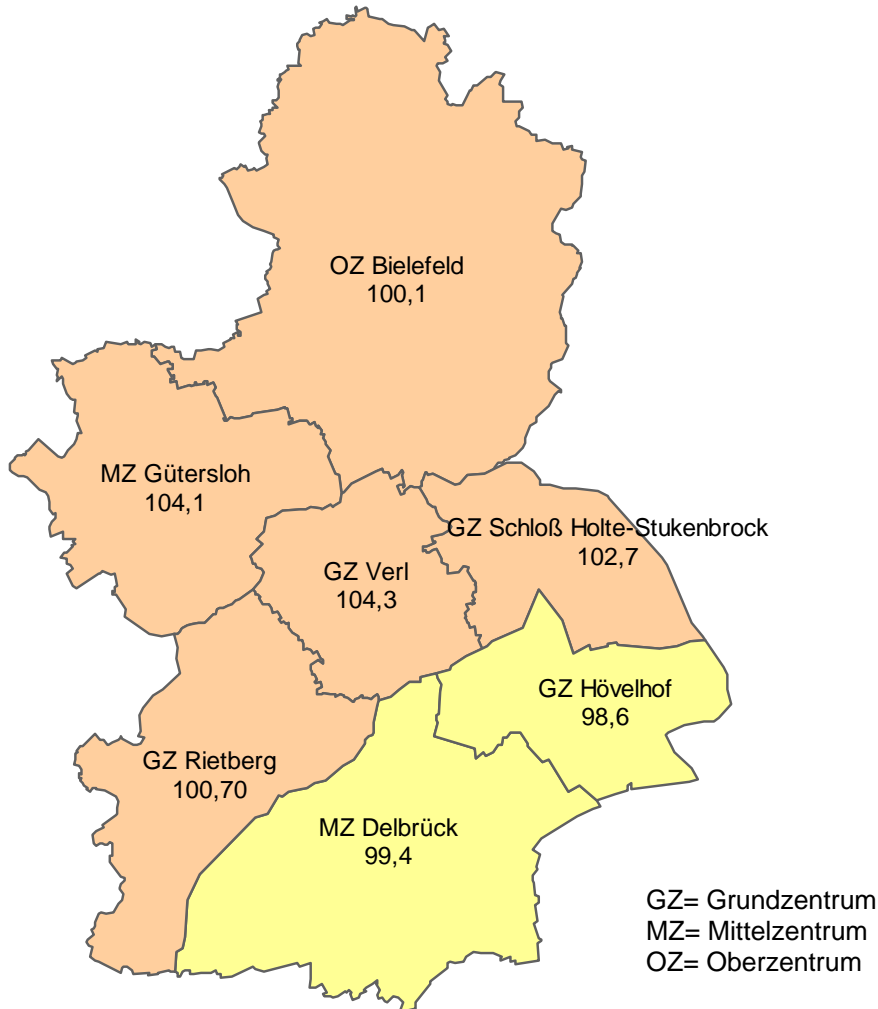
Die Gemeinde liegt an der Eisenbahnlinie Gütersloh – Verl – Kaunitz – Hövelhof der Teutoburger-Wald-Eisenbahn-Gesellschaft (TWE). Diese Linie besteht seit 1903, wird aber seit 1978 nur noch für den Gütertransport genutzt. Daher wurde bereits vor Jahren der Verler Bahnhof geschlossen und der gewerblichen Nutzung übergeben. Auch die anderen an der Bahnlinie gelegenen Bahnhöfe Varenzell, Bornholte und Kaunitz werden nicht mehr für den Personentransport genutzt. Mit den Bahnhöfen in Gütersloh in etwa 10 km und Bielefeld in etwa 20 km Entfernung ist Verl jedoch an den bundesweiten Schienenverkehr angeschlossen.

Im Straßenpersonennahverkehr ist Verl über Regiobusse mit den umliegenden Städten und Gemeinden Bielefeld, Gütersloh, Rheda-Wiedenbrück, Rietberg, Schloß Holte-Stukenbrock, Lippstadt und Hövelhof verbunden.

4.2 Einzelhandelsrelevante, sekundärstatistische Einordnung

Die nachfolgende Karte und Tabelle geben einen Überblick darüber, wie sich die Gemeinde Verl aus einzelhandelsrelevanter Sicht im Vergleich zu ihren Nachbargemeinden darstellt.

Karte 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern in der Region 2008



Quelle: BBE Retail Experts GmbH & Co. KG, 2008, eigene Darstellung

In Abhängigkeit von der landesplanerischen Funktion, der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer ergeben sich unterschiedliche, einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale für die einzelnen Kommunen. Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 104,3 nimmt die Gemeinde Verl eine Spitzenposition im Vergleich mit ihren Nachbarkommunen ein und liegt deutlich über dem Indexwert 100 für das bundesdurchschnittliche Kaufkraftniveau.

Tabelle 4: Sekundärstatistische Einordnung der Gemeinde Verl

Stadt / Gemeinde	Einwohner	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial ⁵ in Mio. Euro	Landesplanerische Einordnung
Verl	25.000	104,3	130,6	Grundzentrum
Bielefeld	325.800	100,1	1.638,5	Oberzentrum
Delbrück	30.100	99,4	151,1	Mittelzentrum
Gütersloh	96.300	104,1	484,1	Mittelzentrum
Hövelhof	15.900	98,6	80,0	Grundzentrum
Rietberg	28.900	100,7	145,5	Mittelzentrum
Schloß Holte-Stukenbrock	26.100	102,7	131,0	Grundzentrum

Quelle: BBE Retail Experts GmbH Co. KG, Köln, 2008, eigene Darstellung

Auf der Basis eines einzelhandelsrelevanten, jährlichen Pro-Kopf-Verbrauches im Bundesdurchschnitt von 5.045 Euro / Kopf ergibt sich für die Gemeinde Verl in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl und dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau **ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 131 Mio. Euro** (Stand 2008).

4.3 Bevölkerungsverteilung und Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Verl besteht aus fünf Ortsteilen (vgl. Karte 4), jeder mit seinem eigenen dörflichen Charakter. Der überwiegende Teil der Bevölkerung wohnt im Ortsteil Verl. Die übrigen Ortsteile weisen eine deutlich geringere Einwohnerzahl auf. Österwiehe und Sende sind am geringsten besiedelt, hier überwiegt die Landwirtschaft.

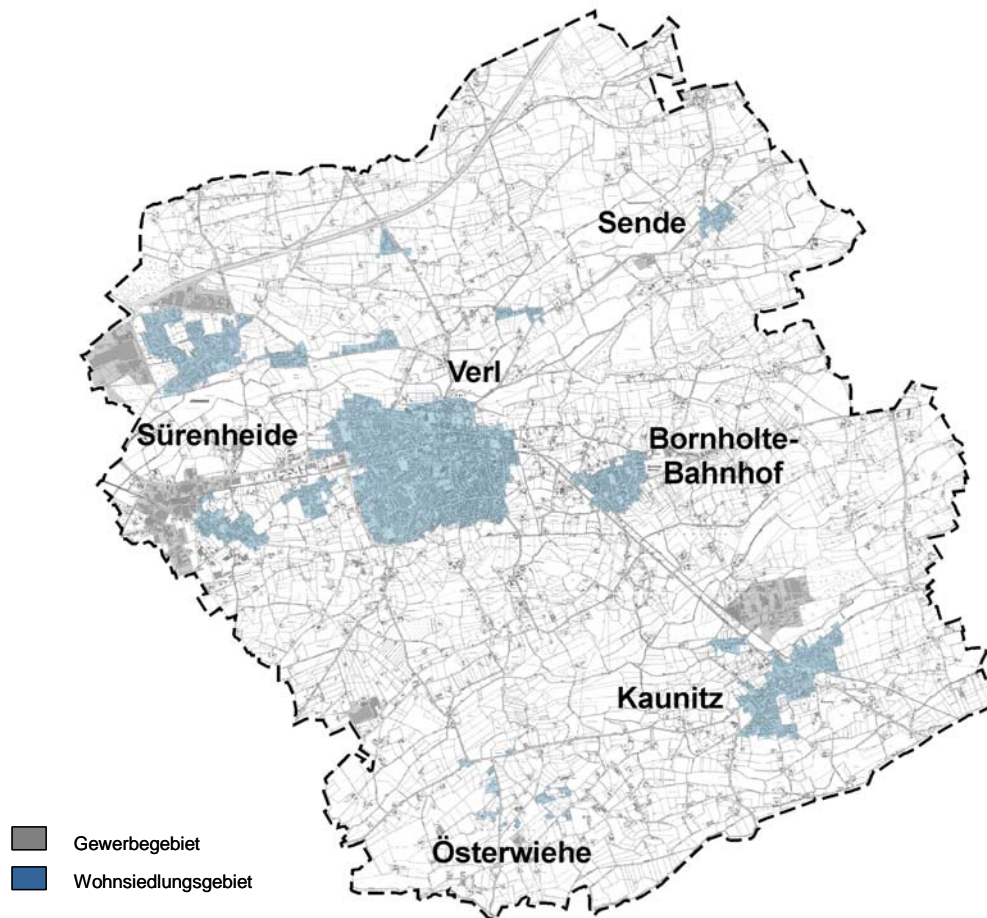
Insbesondere im Ortsteil Verl und der Innenstadt von Verl stellt die west-östlich verlaufende Bahnlinie eine merkliche Zäsur dar.

Zusammenhängende gewerbliche Nutzungen befinden sich in den Ortsteilen Sürenheide und Kaunitz.

Die genannte Gliederung wird nicht von der Hauptsatzung der Gemeinde geregelt, diese unterscheidet keine einzelnen Ortsteile. Dadurch existieren auch keine Grenzen der einzelnen Ortsteile zueinander. Vor allem bei den Siedlungsgebieten im Ortskern und in Kaunitz sind die Übergänge nach Bornholte-Bahnhof fließend.

⁵ Die dargestellten Daten können sich im Einzelnen von denen der von BBE Retail Experts GmbH & Co. KG ausgewiesenen unterscheiden, da sie in Teilen modifiziert und dabei an die Untersuchungsmethodik sowie den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Tabelle 1) angepasst wurden.

Karte 4: Siedlungsstruktur der Gemeinde Verl



Quelle: eigene Darstellung

Folgende Zuordnung der Bevölkerung zu den einzelnen Ortsteilen liegt der vorliegenden Untersuchung zu Grunde:

Tabelle 5: Einwohner der Gemeinde Verl nach Ortsteilen

Ortsteil	Anteil
Verl	16.100
Bornholte-Bahnhof	1.800
Kaunitz	2.600
Sende	300
Sürenheide	4.200
gesamt	25.000

Quelle: Gemeinde Verl (Stand 06/2008), gerundete Werte

5 Einzelhandelsrelevantes Standortprofil

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel beschriebenen übergeordneten standortrelevanten Rahmenbedingungen wird im Folgenden die Einzelhandelsstruktur in Verl unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten dargestellt. Auf Grundlage der im August 2008 durchgeführten flächendeckenden Einzelhandelserhebung, der im September 2008 durchgeführten Kundenherkunftserhebung sowie der städtebaulichen und einzelhandelsbezogenen Beurteilung der Versorgungsstandorte und -bereiche werden die Angebots- und Nachfrageseite des Verler Einzelhandels analysiert. Dabei wird die Analyse jeweils differenziert für die Gesamtstadt, die einzelnen Ortsteile sowie die räumlichen Angebotsschwerpunkte vorgenommen.

5.1 Gesamtstädtische Struktur

Die wesentlichen Einzelhandelskennwerte zum Zeitpunkt der Erhebung (August 2008) für die Gemeinde Verl stellen sich folgendermaßen dar:

- Es existieren **181 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne mit einer **Gesamtverkaufsfläche von rund 63.750 m²** (ohne Leerstände zum Zeitpunkt der Erhebung).
- Der Angebotsschwerpunkt befindet sich mit **83 Betrieben** und einer Gesamtverkaufsfläche von rund **17.000 m²** im Kernort Verl (Innenstadt).
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb beträgt in Verl 352 m²**. Dieser Wert liegt deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von etwa 230 m² Verkaufsfläche pro Betrieb.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt **2,6 m²** pro Einwohner und liegt damit – unabhängig von branchenspezifischen Betrachtungen – über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 1,3 – 1,4 m² pro Einwohner. Erwartungsgemäß fällt dabei die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in den einzelnen Warengruppen u.a. aufgrund branchenprägender Betriebstypen und warengruppenspezifischer Verkaufsflächenanteile an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche sehr unterschiedlich aus.
- **16 großflächige Betriebe** bilden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 41.100 m² einen Anteil von **rund 65 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche**.
- Die **leerstehende Einzelhandelsverkaufsfläche** beträgt im gesamten Verler Gemeindegebiet rund **1.400 m²**. Dies entspricht einem prozentualen Anteil von rund 2 % an der Gesamtverkaufsfläche. Bis zu 10 % leerstehender Verkaufsfläche können in einer Kommune noch als Grenzwert für eine natürliche Fluktuationsrate gelten, wobei jedoch bei einer weitergehenden Bewertung (die nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist) u.a. die Dauer, die Größe und die Lage einzelner Leerstände zu analysieren sind. Die Verler Innenstadt weist fünf der insgesamt vierzehn Ladenleerstände auf, die eine Fläche von rund 420 m² umfassen, das entspricht einer Leerstandsquote in der Innenstadt von rund 2,5 %. Die Leerstandssituation in Verl stellt sich damit keineswegs kritisch dar.

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Verler Einzelhandels, gegliedert nach den übergeordneten Warengruppen, wie folgt dar:

Tabelle 6: Verkaufsflächenangebot des Verler Einzelhandels nach Warengruppen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	Anteil an der Gesamtverkaufsfläche	Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung
		in m ²	in %	in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	54	10.490	15,5	0,42
Blumen / Zoo	6	1.340	2,1	0,05
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	9	1.360	2,1	0,05
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	6	610	1,0	0,02
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	75	13.800	20,7	0,55
Bekleidung / Wäsche	28	4.930	7,8	0,2
Schuhe / Lederwaren	6	890	1,4	0,04
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Geschenkartikel	6	1.890	3,0	0,08
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	2	590	0,9	0,02
Sportartikel / Fahrräder / Camping	4	1.300	2,1	0,05
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	46	9.600	15,3	0,38
Wohneinrichtungsbedarf / Teppiche	6	1.000	1,6	0,04
Möbel	8	16.080	25,5	0,64
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	3	1.460	2,3	0,06
Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation / Fotoartikel	5	900	1,4	0,04
Medizinische und orthopädische Artikel	6	570	0,9	0,02
Uhren / Schmuck	3	150	0,2	0,01
Baumarktsortimente	17	6.820	10,8	0,27
Gartenmarktsortimente	12	13.290	21,1	0,53
Überwiegend langfristiger Bedarf	60	40.270	64,0	1,61
Sonstiges	-	90	0,1	-
gesamt / Durchschnitt	181	63.750	100,0	2,55

Quelle: Unternehmenserhebung Verl, August 2008, eigene Berechnung

Unter rein quantitativen Gesichtspunkten sind zum Bild des Verler Einzelhandels folgende Aspekte festzuhalten:

- Mit rund 40.300 m² Verkaufsfläche und einem Anteil von etwa 64 % an der Gesamtverkaufsfläche nehmen die **Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe** den quantitativ höchsten Stellenwert ein. Innerhalb dieser Bedarfsstufe ragen die Warengruppen **Möbel** (rund 16.000 m² Verkaufsfläche) sowie **Gartenmarkt- und Baumarktsortimente** besonders hervor (rund 6.800 m² bzw. 13.300 m² Verkaufsfläche). Gemeinsam umfassen sie einen Anteil von rund 90 % an der Verkaufsfläche innerhalb dieser Bedarfsstufe. Das ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass diese Warengruppen üblicherweise durch großflächige Betriebe geprägt werden. In Verl gehören die Anbieter Möbelzentrale Beckhoff (rund 13.500 m² Verkaufsfläche), Gartencenter Engelmeier (rund 5.900 m² Verkaufsfläche) und Bussemas & Pollmeier (rund 3.400 m² Verkaufsfläche) dazu.
- Insgesamt 22 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche werden in den **Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe** vorgehalten. Hierbei tritt - entsprechend des typischen Bildes auch in anderen Kommunen - die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** quantitativ hervor. Sie ist mit rund 10.490 m² Verkaufsfläche und einem prozentualen Anteil von rund 16 % in der Verler Angebotsstruktur vertreten. Damit liegt die Verkaufsfläche im Bereich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit 0,42 m² Verkaufsfläche pro Einwohner über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 0,35 - 0,38 m² Verkaufsfläche pro Einwohner. Im Rahmen einer ersten Einschätzung ist die quantitative Versorgungssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel als gut zu bezeichnen, aber darüber hinaus in einen räumlichen sowie strukturellen Zusammenhang zu stellen (vgl. dazu Kapitel 5.4).
- Auf die Warengruppen der **mittelfristigen Bedarfsstufe** entfällt ein Anteil von 15 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Hier ragt die innerstädtische Leitbranche **Bekleidung / Wäsche** mit einem Verkaufsflächenangebot von rund 4.900 m² Verkaufsfläche bzw. 8 % an der Gesamtverkaufsfläche besonders hervor. Die übrigen Warengruppen innerhalb der Bedarfsstufe sind alle in geringerem Umfang am Einkaufsstandort Verl vertreten. Insbesondere die **Warengruppen Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Geschenkartikel** und **Sportartikel** sind hier noch als quantitativ bedeutend mit Verkaufsflächen über 1.000 m² zu nennen. Dabei ist zu berücksichtigen das die Verkaufsfläche der Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Geschenkartikel nicht nur Fachanbieter mit entsprechendem Kernsortiment berücksichtigt, sondern auch die Randsortimente großflächiger Anbieter wie beispielsweise Lebensmittel- oder Möbelmärkte.

Im Vergleich zur Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahre 2002 ist festzuhalten, dass der Verler Einzelhandel eine überwiegend positive Entwicklung genommen hat. Dies ist zum einen an qualitativen Verbesserungen in der Angebotsstruktur aber auch einer Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu erkennen. Ein Rückgang der Anzahl der Betriebe und eine Zunahme der durchschnittlichen Betriebsgrößen folgt dabei dem allgemeinen bundesdeutschen Trend. In der nachfolgenden Tabelle werden Kennwerte des Einzelhandels im Vergleich 2002 / 2008 dargestellt:

Tabelle 7: Kennwerte des Verler Einzelhandels im Vergleich 2002 zu 2008

	2002	2008
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe (ohne Leerstände)	186	181
Verkaufsfläche in m ² (gerundet, ohne Leerstände)	61.000	63.750
Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb in m ² (gerundet)	328	352
Verkaufsflächenausstattung in m ² pro Einwohner (gerundet)	2,6	2,6

Quelle: Unternehmenserhebung August 2008, eigene Berechnungen

Sowohl in Bezug auf die branchenspezifische Verkaufsflächenausstattung als auch auf die Angebotsschwerpunkte (Hauptwarengruppen) der Betriebe präsentiert sich die Struktur des Verler Einzelhandels im Vergleich zu Kommunen ähnlicher Größenordnung in einem quantitativ überdurchschnittlichen Rahmen (vgl. Tabelle 8). Es fallen insbesondere die nahversorgungsrelevanten Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** ins Gewicht, aber auch die Ausstattungsgrade in den Warengruppen **Bekleidung / Wäsche und Möbel / Wohneinrichtungsbedarf** sowie **Bau- und Gartenmarktsortimente** liegen im Vergleich über den Durchschnittswerten.

Tabelle 8: Kennwerte des Verler Einzelhandels im Vergleich mit anderen Kommunen

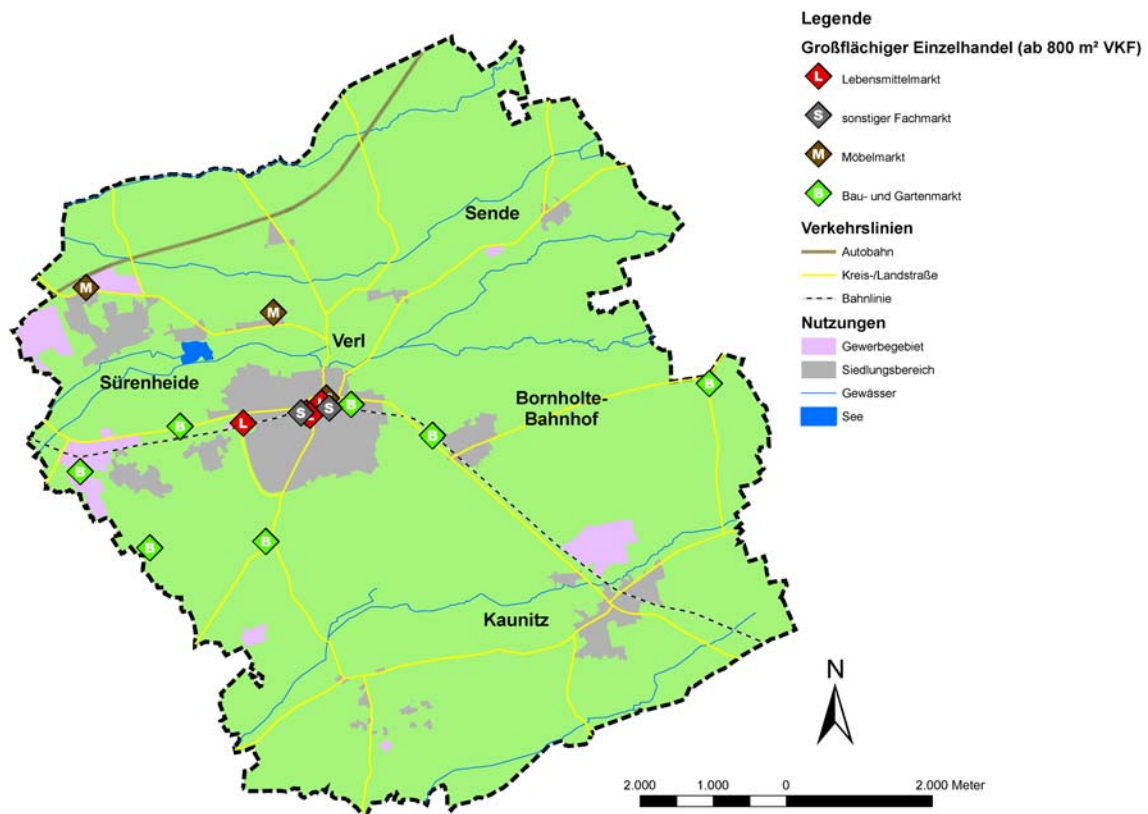
	Verl Kreis Gütersloh	Ennepetal Ennepe-Ruhr Kreis	Höxter Kreis Höxter	Schloß Holte-Stukenbrock Kreis Gütersloh
Einwohner	25.000	32.200	33.500	26.300
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe (ohne Leerstände)	181	157	236	163
Verkaufsfläche in m ² (gerundet)	63.750	34.700	75.000	41.200
Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb in m ² (gerundet)	352	221	318	253
Verkaufsflächenausstattung in m ² pro Einwohner (gerundet)	2,6	1,1	2,2	1,6

Quelle: eigene Auswertung auf Grundlage von Untersuchungen aus den Jahren 2004-2008, gerundete Werte

Großflächiger Einzelhandel

Insgesamt **16 großflächige Betriebe**⁶ bilden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 41.100 m² einen Verkaufsflächenanteil von rund 65 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Angebotsschwerpunkte der Betriebe befinden sich in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gartenmarkt- und Baumarktsortimenten sowie Möbel. Der größte Betrieb ist die Möbelzentrale Beckhoff mit rund 13.500 m² Verkaufsfläche. Weitere großflächige Anbieter sind neben den Lebensmittelmärkten Edeka, Minipreis, Aldi und Lidl, das Gartencenter Engelmeier, Bussemas & Pollmeier, Gartencenter Echterhoff sowie Verler Gartenbau, der Elektrofachmarkt Beckhoff, Gartenland Großebrummel, Holz Peters, WM-Möbel Polster und Sagemüller Polstermöbel⁷ (vgl. Karte 5).

Karte 5: Großflächige Betriebe im Gemeindegebiet Verl



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

⁶ Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgt nach § 11 (3) BauNVO mit Überschreiten einer Verkaufsfläche von 800 m²; dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². (Vgl. dazu auch: Bundesverwaltungsgericht Leipzig, Pressemitteilung: Entscheidung zum großflächigen Einzelhandel. Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet (Urteile vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

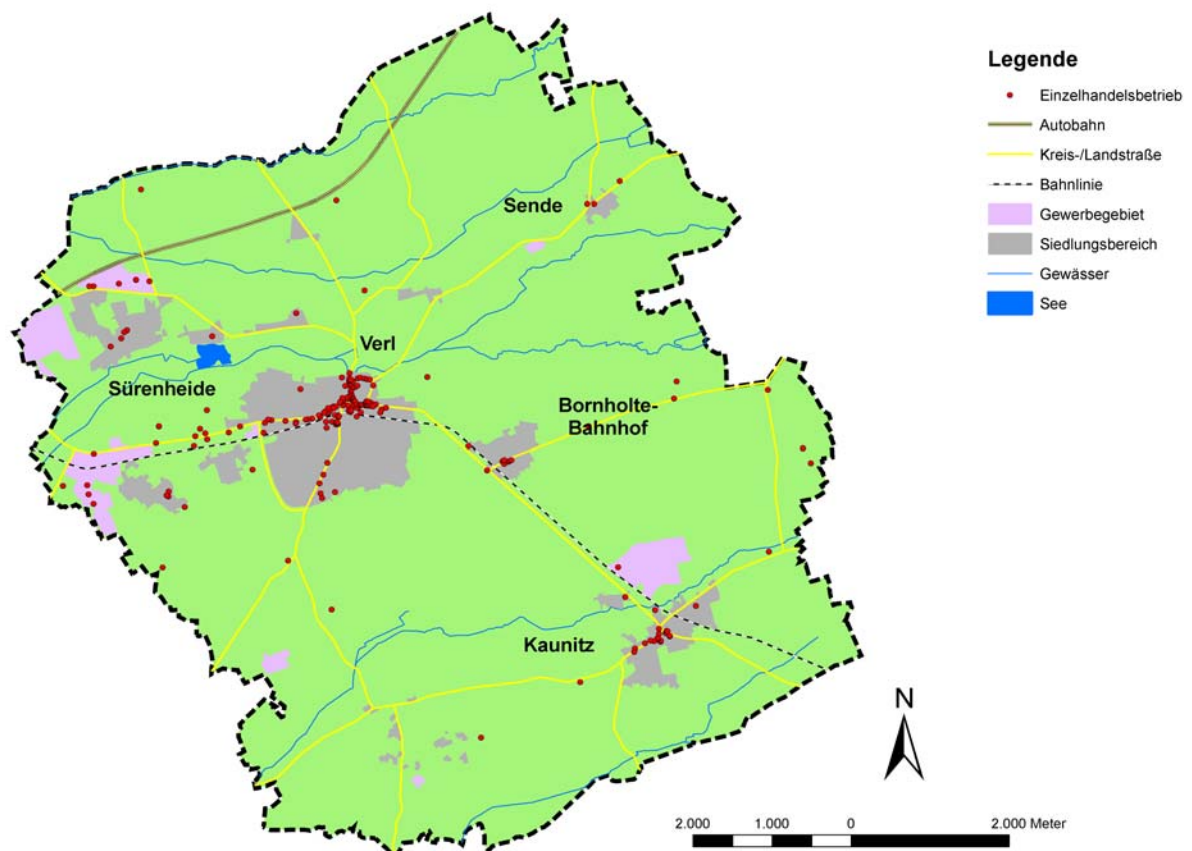
⁷ Die Firma Sagemüller Polstermöbel hat zwischenzeitlich ihren Standort aufgegeben. Das Gebäude wird abgerissen. Der Standort wird künftig einer Wohnnutzung zugeführt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Verl ein Spektrum über alle Warengruppen umfasst. Zur weiteren Bewertung dieses quantitativen Angebotes im Hinblick auf stadtentwicklungsrelevante Aspekte und Entwicklungsspielräume sind darüber hinaus vor allem auch qualitative, strukturelle und räumliche Kriterien, wie beispielsweise die Lage der entsprechenden Einzelhandelseinrichtungen in einem Zentrum oder dezentral sowie nachfrageseitige Entwicklungen zu berücksichtigen. Diese werden, ausgerichtet auf den Untersuchungsgegenstand, insbesondere auch auf Ebene der Ortsteile in den folgenden Kapiteln näher untersucht.

5.2 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots in Verl

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels auf das Verler Gemeindegebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In einem ersten Schritt wird dabei die Verteilung des Einzelhandelsangebots auf die einzelnen Ortsteile betrachtet, die anschließend durch die Definition funktional zusammenhängender Bereiche näher spezifiziert wird. Karte 6 gibt zunächst einen Überblick über die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Verler Gemeindegebiet. Das Einzelhandelsangebot in den Ortsteilen ist unterschiedlich ausgeprägt. Der räumliche Schwerpunkt zeichnet sich im Ortskern bzw. der Innenstadt von Verl ab.

Karte 6: Lage der Einzelhandelsbetriebe im Verler Gemeindegebiet



Quelle: Unternehmenserhebung Verl, August 2008.
eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

Stadtteilspezifische Betrachtung

Bezogen auf die Verler Ortsteile stellt sich die Verteilung der Verkaufsfläche nach Warengruppen zum Zeitpunkt der Erhebung (August 2008) in Verl wie folgt dar:

Tabelle 9: Verkaufsflächen in m² nach Stadtteilen und Warengruppen

Warengruppe	Verl	Bornholte- Bahnhof	Kaunitz	Sende	Süren- heide	gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	8.370	50	880	20-	1.170	10.480
Blumen / Zoologischer Bedarf	550	90	260	-	450	1.340
Gesundheits- und Körper- pflegeartikel	970	-	250	-	140	1.360
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Bücher / Zei- tungen / Zeitschriften	520	10	40	20	40	610
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	10.410	150	1.420	-	1.800	13.800
Bekleidung / Wäsche	4.130	-	800	-	10	4.940
Schuhe / Lederwaren	570	-	250	-	70	890
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Ge- schenkartikel	1.250	150	160	-	340	1.890
Spielwaren / Hobby / Bas- teln / Musikinstrumente	540	30	10	140	-	590
Sportartikel / Fahrräder / Camping	1.080	-	80	140	-	1.300
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	7.570	180	1.310	-	410	9.600
Wohneinrichtungsbedarf	880	70	40	-	10	1.000
Möbel	2.600	30	-	-	13.450	16.080
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	990	-	190	-	290	1.460
Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation / Fotoartikel	760	-	110	-	30	900
Medizinische und orthopädi- sche Artikel	360	-	210	-	-	570
Uhren / Schmuck	140	-	10	-	-	150
Baumarktsortimente	2.440	70	3.960	160	200	6.820
Gartenmarktsortimente	6.200	5.920	300	-	870	13.290
Überwiegend langfristiger Bedarf	14.370	6.080	4.820	160	14.840	40.270
Sonstiges	70	-	20	-	10	100
gesamt / Durchschnitt	32.400	6.420	7.560	320	17.050	63.750
in % an gesamtstädtischer Verkaufsfläche	50	10	12	1	27	100

Quelle: Unternehmenserhebung Verl, August 2008, eigene Berechnung, Abweichungen in einzelnen Summen bzw. zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt

- Der **quantitative Einzelhandelsschwerpunkt** liegt mit 31.600 m² Verkaufsfläche im **Ortskern Verl**, hier werden 50 % des gesamtstädtischen einzelhandelsrelevanten Verkaufsflächenangebots vorgehalten.
- Mit 17.050 m² Verkaufsfläche (27 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) ist ein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt im Ortsteil Sürenheide vorzufinden, was in erster Linie auf den hier angesiedelten großflächigen Einzelhandel (Möbelzentrale Beckhoff) zurückzuführen ist. Bornholte-Bahnhof und Kaunitz weisen mit rund 6.420 m² Verkaufsfläche und 7.560 m² Verkaufsfläche deutlich geringere Anteile an der Gesamtverkaufsfläche auf (ca. 10 % bzw. 12 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Den geringsten Einzelhandelsbesatz weist der Ortsteil Sende mit rund 320 m² bzw. einem Anteil von weniger als 1 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf.

5.3 Räumliche Angebotsschwerpunkte des Einzelhandels

Die konkrete räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe auf das Verler Gemeindegebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von großer Bedeutung. In einem ersten Schritt wird dabei die Verteilung des Einzelhandelsangebotes auf die Lage der Betriebe in Bezug auf ihre städtebauliche und siedlungsräumliche Integration betrachtet.

Im Rahmen der Versorgungsstrukturen sind dabei insbesondere drei räumlich-funktionale Einzelhandelsschwerpunkte in Verl hervorzuheben. Neben der Innenstadt im Ortsteil Verl existiert darüber hinaus ein zentraler Bereich in Kaunitz sowie ein Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels in Sürenheide.

5.3.1 Stadtkern Verl

Im Folgenden wird die Innenstadt von Verl bzw. das Hauptgeschäftszentrum dargestellt. Die Analyse berücksichtigt städtebauliche wie funktionale Aspekte gleichermaßen und ist ein wichtiger Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes, der die Grundlage zur Ableitung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches bildet.

Angebotsstruktur

Insgesamt werden in der Innenstadt zum Zeitpunkt der Erhebung rund 17.000 m² Verkaufsfläche und damit rund 27 % der Gesamtverkaufsfläche der Gemeinde vorgehalten. Dieser Verkaufsflächenanteil entfällt auf 78 Betriebe (ohne Leerstände). Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt damit bei rund 220 m² Verkaufsfläche.

Mit Blick auf die Bestandssituation im Jahre 2002 ist festzuhalten, dass sich die Verkaufsfläche im Hauptgeschäftsbereich nahezu gleich geblieben ist, jedoch ist aufgrund struktureller Veränderungen eine Abnahme der Anzahl der Betriebe und folglich eine Zunahme der Betriebsgrößen zu verzeichnen. (zum Vergleich: 2002 - Anzahl der Betriebe 91, durchschnittliche Ladengröße 177 m²).

Großflächige Anbieter in der Innenstadt sind neben dem Verbrauchermarkt Minipreis (größter Anbieter, 2.500 m² Verkaufsfläche), dem Lebensmittelvollsortimenter Edeka und dem Lebensmitteldiscounter Aldi im südlichen Bereich der Innenstadt, der Elektrofachmarkt Beckhoff an der Umlandstraße, der Möbelmarkt WM-Möbel Polster und der Restpostenmarkt Super Schnäppchen am Westfalenweg.

Der größte Verkaufsflächenanteil einer Warengruppe an der Verkaufsfläche der Innenstadt entfällt mit 56 % auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Die entsprechenden großflächigen Anbieter stellen wichtige Frequenzbringer bzw. Magnetbetriebe dar und stützen die Versorgungsfunktion der Innenstadt.

Ein weiterer Angebotsschwerpunkt liegt im Rahmen der innerstädtischen Leitbranche Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von rund 3.080 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Bekleidung. Die entsprechenden Einzelhandelsbetriebe weisen alle eine Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit auf. Es handelt sich dabei überwiegend um inhabergeführte Fachgeschäfte. Die größten Anbieter sind dabei Kleinemas an der Gütersloher Straße sowie Hagemann an der Paderborner Straße.

Insgesamt besteht ein umfassender Branchen- und Betriebsformenmix mit Schwerpunkten zum einen im Bereich der frequenzerzeugenden grundversorgungsrelevanten Branchen sowie zentrenprägenden Angeboten aus dem Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfsgruppe, wie insbesondere Bekleidung, Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Schuhe und Unterhaltungselektronik.

In der folgenden Tabelle ist das Einzelhandelsangebot in der Verler Innenstadt differenziert nach Hauptwarengruppen dargestellt:

Tabelle 10: Verkaufsflächen im Stadtkern unter Berücksichtigung der zentralen Lage

Warengruppe	Verkaufsfläche im zentralen Bereich des Stadtkerns	Anteil Verkaufsflächen an Gesamtstadt
	in m ²	in %
Nahrungs- und Genussmittel	5.820	56
Blumen / Zoologischer Bedarf	470	36
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	830	61
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	490	81
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	7.610	55
Bekleidung / Wäsche	3.080	63
Schuhe / Lederwaren	560	63
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Geschenkartikel	830	44
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	200	34
Sportartikel / Fahrräder / Camping	160	12
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	4.830	50

Fortsetzung Tabelle: siehe nächste Seite

Warengruppe	Verkaufsfläche im zentralen Bereich des Stadtkerns in m ²	Anteil Verkaufsflächen an Gesamtstadt in %
Wohneinrichtungsbedarf	490	49
Möbel	910	6
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	980	67
Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation / Fotoartikel	690	76
Medizinische und orthopädische Artikel	280	49
Uhren / Schmuck	140	97
Baumarktsortimente	530	8
Gartenmarktsortimente	490	4
Überwiegend langfristiger Bedarf	4.500	11
Sonstiges	70	70
gesamt / Durchschnitt	17.000	27

Quelle: Unternehmenserhebung Verl, August 2008, eigene Berechnung

Die räumlich funktionale Struktur der Innenstadt

Die Innenstadt zeichnet sich durch ein dichtes Einzelhandelsangebot, hohe Passantenfrequenzen, einen zentrenrelevanten Branchenmix, eine innenstadtypische Anbieterstruktur und z.T. gehobene Außendarstellungen sowie einer typischen städtebaulichen Gestaltung aus. Unter Berücksichtigung einzelhandelsrelevanter und städtebaulicher Aspekte lassen sich drei Teilbereiche innerhalb der Verler Innenstadt unterscheiden (vgl. dazu Karte 7). Dabei handelt es sich um

- den gewachsenen Altstadtbereich um den alten Dorfkern, die Hauptstraße und die Wilhelmstraße,
- das Straßendorf entlang der Gütersloher / Paderborner Straße und
- die südlich gelegene heterogene Zone um die Bahnhofs- und Österwieher Straße.

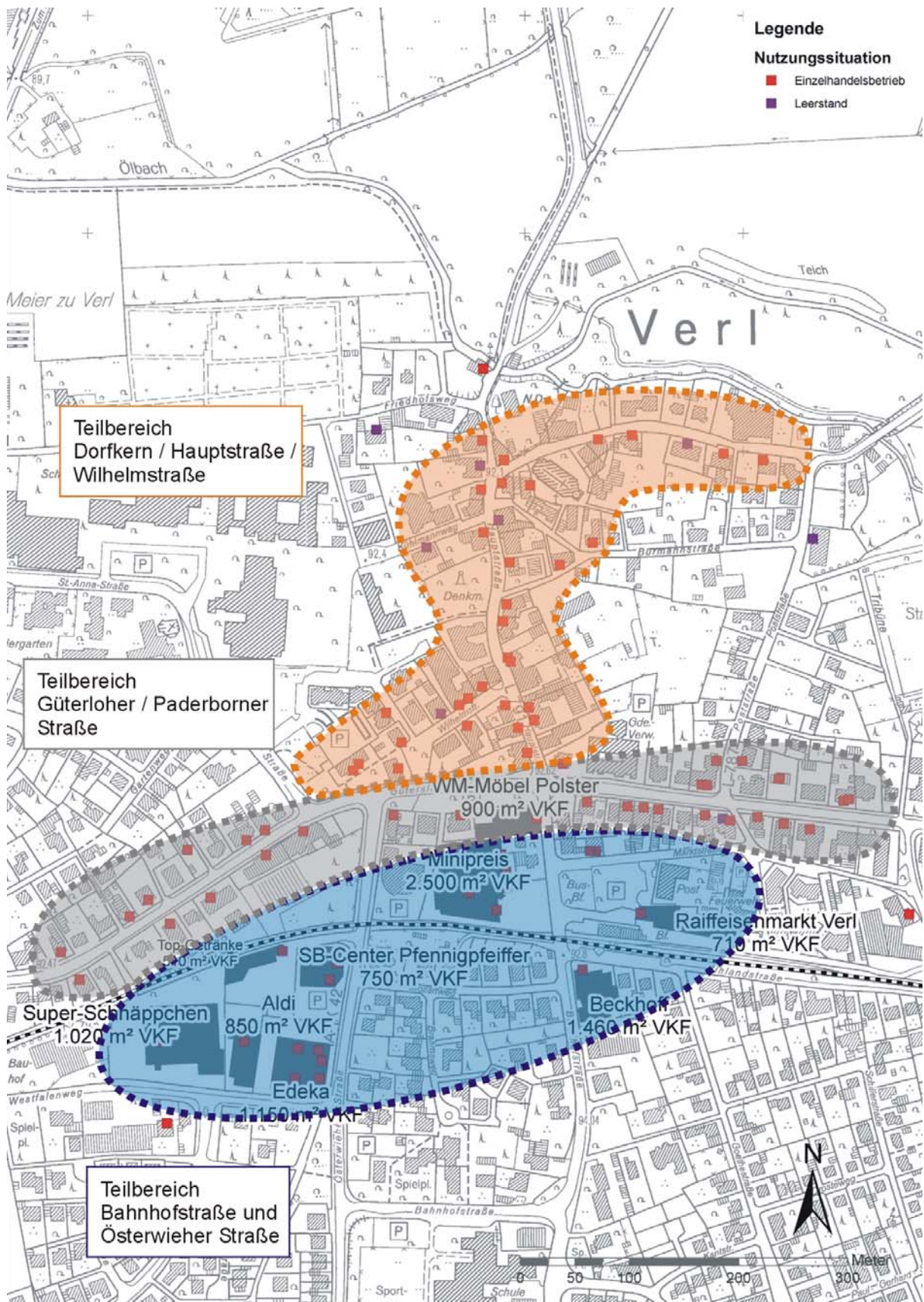
Ein besonderes Bewertungskriterium stellt die Einzelhandelsdichte (vgl. dazu Karte 8) dar. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen Einzelhandelsnutzungen und anderen Nutzungen wie Dienstleistung, Gastronomie, Wohnen und Leerständen im Erdgeschoss. Anhand der Dichte ist eine Bewertung der räumlichen Ausprägung des Zentrums möglich.

Der **Teilbereich Dorfkern / Hauptstraße / Wilhelmstraße** unterscheidet sich deutlich von den übrigen Teilbereichen. Hier erzeugt der enge Straßenquerschnitt der Hauptstraße, die teilweise geschlossene Bauweise und die mit bis zu vier Geschossen hohen traufständigen Gebäude einen städtischen Charakter. Von der Gütersloher Straße bis zum Kirchplatz, besonders aber im südlichen Bereich existiert ein zusammenhängender Geschäftsbesatz, ergänzt durch öffentliche Einrichtungen wie Schule und Bibliothek. Auch in der Wilhelmstraße setzen sich die städtischen Strukturen fort. Im Bereich des alten Dorfkerns trägt die Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der hohe Grünanteil zu einer idyllischen Atmosphäre bei. Insgesamt mindert die hohe Verkehrsbelastung der Hauptstraße in diesem Teilbereich die Aufenthaltsqualität. Insgesamt sind in diesem Teilbereich in 33 Betrieben rund 2.580 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Die durchschnittlich Ladengröße beträgt rund 80 m².

Der **Teilbereich Gütersloher / Paderborner Straße** stellt einen weiteren Teil der Hauptgeschäftslage in der Verler Innenstadt dar. Der Geschäftsbesatz wechselt sich hier ab mit Wohnnutzungen, Dienstleistungen und Gastronomie. Insbesondere am westlichen und östlichen Ende dieses Abschnitts ist eine Abnahme der Einzelhandelsdichte zu verzeichnen. Eine städtebauliche Aufwertung konnte dieser Bereich durch das neu gestaltete Rathaus erfahren. Insgesamt sind in diesem Teilbereich in 29 Betrieben rund 4.050 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Die durchschnittlich Ladengröße beträgt rund 140 m².

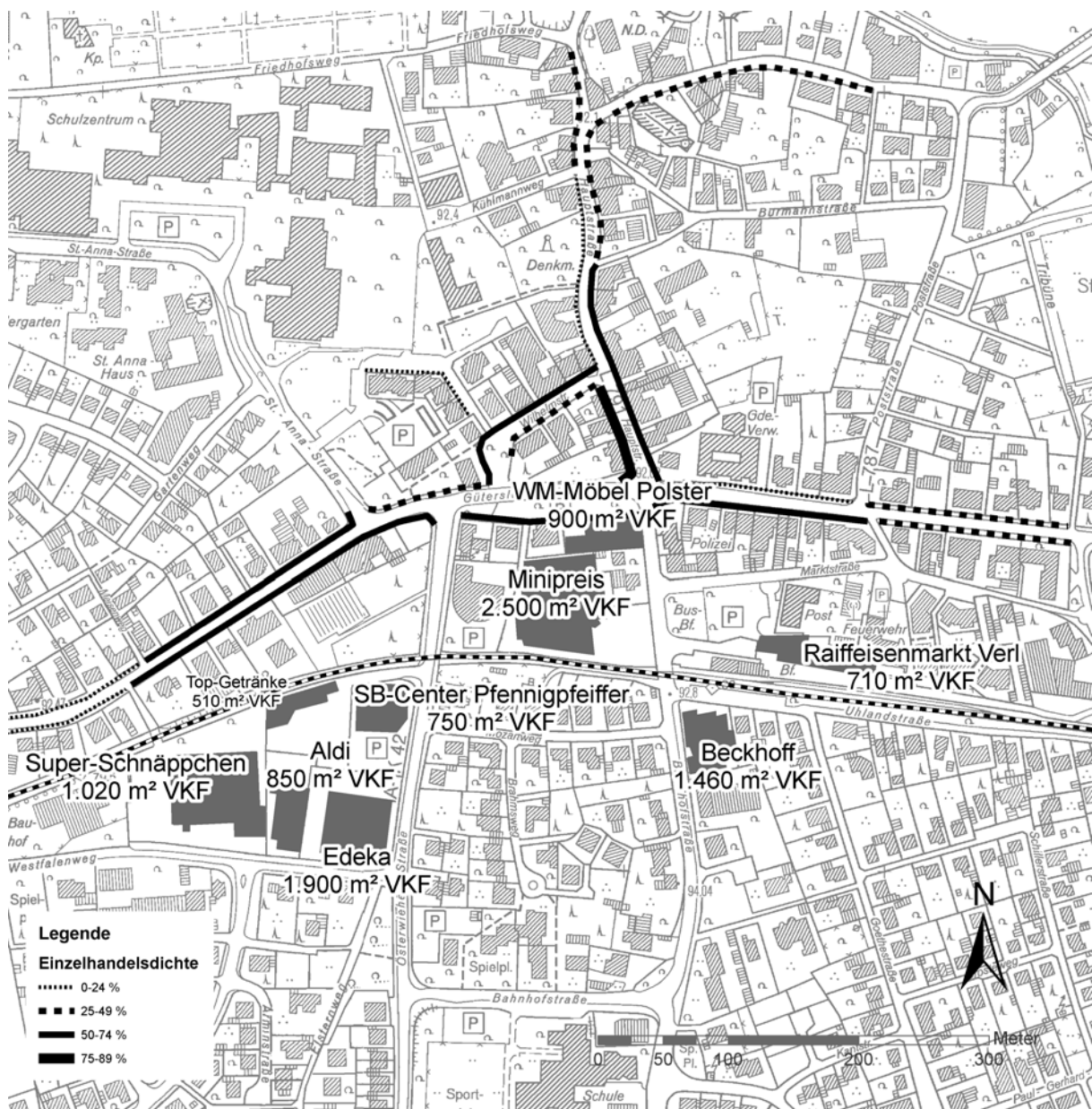
Im **südlichen Bereich der Innenstadt (Bahnhofstraße / Österwieher Straße)** herrschen großformatige Einzelhandelsanbieter vor. Die Verkaufsfläche beträgt hier rund 10.160 m² und verteilt sich auf 17 Betriebe. Die durchschnittliche Verkaufsflächengrößen liegt bei 600 m². Der Angebotsschwerpunkt liegt deutlich im Bereich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die Gestaltung in diesem Bereich ist funktional. Den großflächigen Anbietern sind größere Parkplätze zugeordnet. Sie sind aus städtebaulicher Sicht kaum miteinander verknüpft. Nicht zuletzt stellt in diesem Zusammenhang die west-östlich verlaufende Bahntrasse eine Barriere dar.

Karte 7: Drei Teilbereiche in der Innenstadt von Verl



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

Karte 8: Einzelhandelsdichten in der Verler Innenstadt



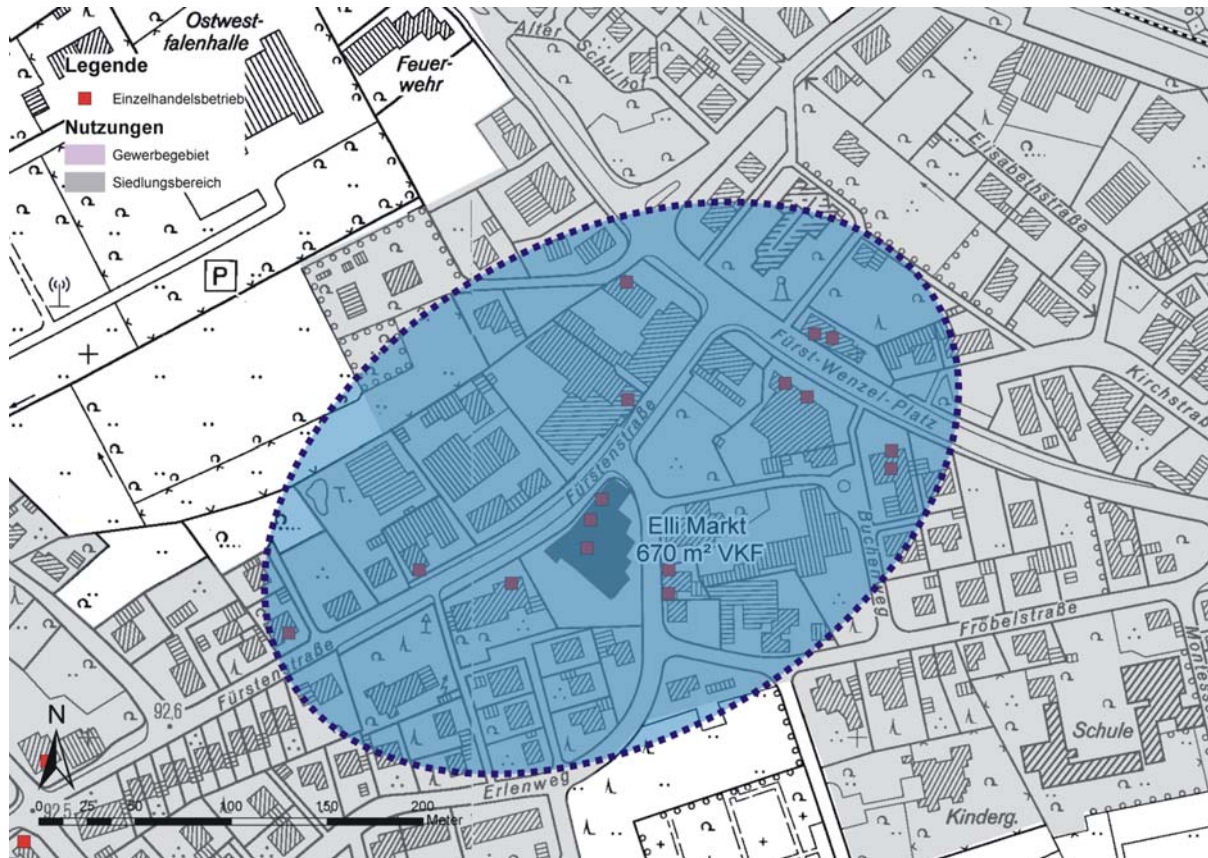
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

5.3.2 Ortsteilzentrum Kaunitz

Der Ortsteil Kaunitz weist neben dem Verler Ortskern als einziger Ortsteil einen aus städtebaulicher und einzelhandelsrelevanter Sicht zentralen Bereich mit dörflichem Charakter auf. Dieser erstreckt sich im Wesentlichen entlang des Einmündungsbereiches der Fürstenstraße bzw. des Fürst-Wenzel-Platzes und der Paderborner Straße.

Das Einzelhandelsangebot ist mit einem Lebensmittelvollsortimenter (Elli Markt) und dem Drogeriemarkt Schlecker vorrangig auf die Deckung des kurzfristigen Bedarfs mit Nahrungs- und Genussmitteln bzw. Drogeriewaren ausgerichtet. Darüber hinaus ergänzen aber auch zentrenrelevante Angebote aus anderen Warengruppen wie Bekleidung, Schuhe und Unterhaltungselektronik sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe das Angebot (u.a. Volksbank, Sparkasse, Ärzte).

Karte 9: Einzelhandelsbestand im Ortskern Kaunitz



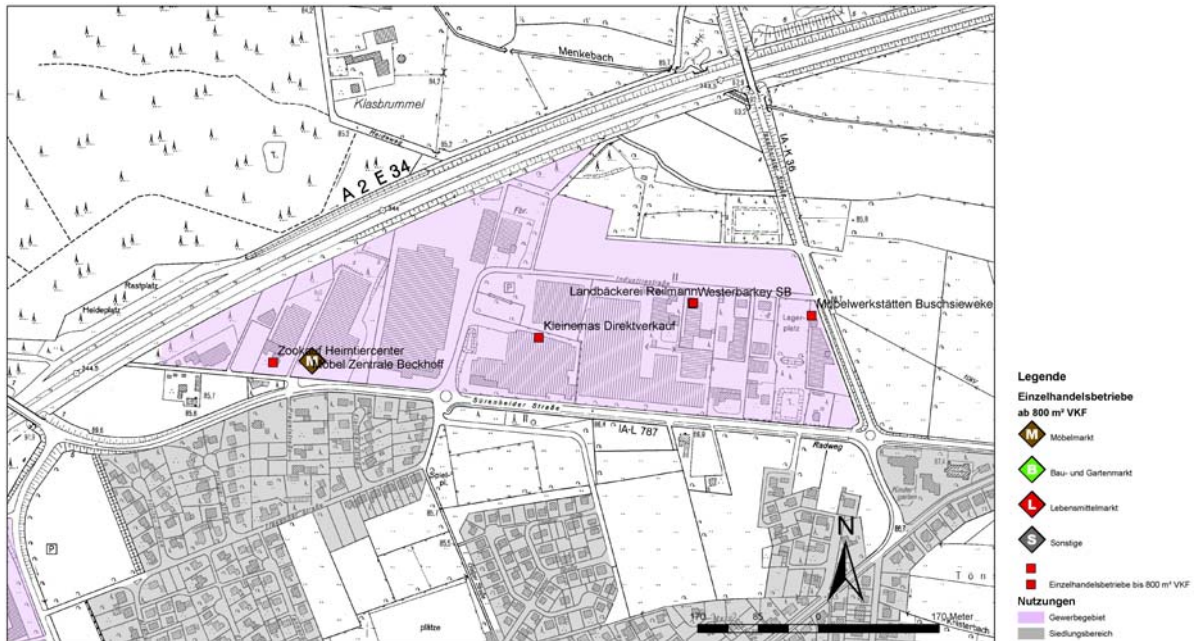
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

Insgesamt sind hier in 15 Betrieben rund 2.600 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei rund 170 m² Verkaufsfläche. Die Versorgungsfunktion dieses Bereiches ist auf den Ortsteil Kaunitz ausgerichtet.

5.3.3 Gewerbegebiet Sürenheide

Das Gewerbegebiet Sürenheide befindet westlich des Ortskerns, südlich der Autobahntrasse der A 2 bzw. nördlich der Sürenheider Straße. In nicht integrierter Lage befinden sich hier neben wenigen kleinen Anbietern die Möbelzentrale Beckhoff (13.500 m² Verkaufsfläche) sowie der Lebensmittelmarkt Westerbarkey (rund 750 m² Verkaufsfläche). Die Gesamtverkaufsfläche in diesem Bereich beträgt rund 15.150 m² und verteilt sich auf 6 Betriebe.

Karte 10: Gewerbegebiet Sürenheide



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt damit zum einen im Bereich der Warengruppe Möbel – einem nicht zentrenrelevanten Sortiment – und der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Lebensmittel. Der Lebensmittelmarkt übernimmt insbesondere eine Grundversorgungsfunktion für den sich südlich anschließenden Siedlungsbereich des Ortsteils Sürenheide.

5.4 Struktur und räumliche Verteilung der wohnungsnahen Grundversorgung

Ein besonderer Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur, aber auch im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, kommt der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung und dabei vorrangig der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln zu. **Unter Nahversorgung beziehungsweise der wohnungsnahen Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.**

Ergänzt werden diese Warengruppen bzw. Sortimente häufig durch eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote stellen wesentliche Bausteine eines wohnungsnahen Grundversorgungsangebotes dar:

Tabelle 11: Angebotsbausteine wohnungsnaher Grundversorgung

Mindestausstattung	Nahrungs- und Genussmittel Brot und Backwaren Fleisch und Wurstwaren Getränke Gesundheit- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Schreibwaren, Papier, Bürobedarf Schnittblumen / Zoologischer Bedarf
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: Unternehmenserhebung Verl, August 2008

In der Praxis wird als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung ist darüber hinaus auch die Analyse der räumlichen (Erreichbarkeit) und strukturellen (Betriebsformenmix) Aspekte unerlässlich.

Eine **rein quantitative Einordnung** geschieht über die Betrachtung der Ausstattung mit Verkaufsfläche pro Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (vgl. dazu Tabelle 12).

Gesamtstädtisch ergibt sich für die Gemeinde Verl auf Basis der ermittelten Verkaufsfläche für die **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ein Wert von 0,42 m² pro Einwohner**. Dieser Wert liegt damit leicht über dem Bundesdurchschnitt von 0,35 m² - 0,38 m² pro Einwohner und weist somit in einer ersten Einschätzung - gesamtstädtisch betrachtet - auf eine gute quantitative Versorgung hin. Im Weiteren ist dieser Wert aber auch in einen strukturellen und räumlichen Zusammenhang zu stellen.

Tabelle 12: Kennwerte der Grundversorgung in den Verler Ortsteilen

	Verl	Bornholte- Bahnhof	Kaunitz	Sende	Süren- heide	Summe / Ø
Einwohnerzahl	16.200	1.800	2.600	300	4.200	25.000
Anzahl der Betriebe Kernsortiment NuG	34	1	9	1	9	54
Verkaufsfläche NuG in m ²	8.400	< 100	900	< 100	1.200	10.500
Verkaufsflächenaus- stattung NuG in m ² pro Einwohner	0,52	-	0,34	0,07	0,27	0,42

NuG= Nahrungs- und Genussmittel; gerundete Werte

Quelle: Unternehmenserhebung Verl, August 2008

Bei einer stadtteilspezifischen Betrachtung (vgl. Tabelle 12) wird deutlich, dass im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung in der Branche Nahrungs- und Genussmittel, entsprechend der Ortsteilgrößen bzw. der vorhandenen Mantelbevölkerung, Unterschiede zwischen den einzelnen Ortsteilen Verls festzustellen sind. Grundsätzlich bleibt zur Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel festzuhalten:

- Die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner im **Ortsteil Verl** liegt mit **0,52 m²**, das entspricht einer Verkaufsfläche von rund 8.400 m², sowohl über dem Bundesdurchschnitt als auch deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Das hier vorgehaltene Lebensmitteleinzelhandelsangebot geht somit in der Versorgungsbedeutung über die Kernstadt hinaus. Was nicht zuletzt auf das Warenangebot in der Innenstadt, die eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion zu erfüllen hat, zurück zu führen ist. Hier (in der Innenstadt) sind mit rund 5.800 m² Lebensmittelverkaufsfläche mehr als zwei Drittel der Lebensmittelverkaufsfläche des Ortsteils Verl vorzufinden. Der differenzierte Betriebsformenmix beinhaltet sowohl einen Verbrauchermarkt (Minipreis), Lebensmittelvollsortimenter (Edeka), Lebensmitteldiscounter (Aldi) als auch kleinere Fachgeschäfte sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgerei). Das weitere Drittel der ortsspezifischen Verkaufsfläche entfällt auf integrierte Siedlungsbereiche im westlichen Bereich des Ortsteils Verls. Die Versorgungsstruktur prägend treten hier zwei Lebensmitteldiscounter (Lidl, Netto) besonders hervor. Sie dienen vornehmlich der wohnortnahen Versorgung der im sich anschließenden Wohnsiedlungsbereich lebenden Bevölkerung.
- Im **Ortsteil Kaunitz** ist die quantitative Grundversorgungssituation mit einem Ausstattungswert von 0,34 m² pro Einwohner als gut zu bezeichnen. In zentraler Lage an der Fürstenstraße befindet sich ein Lebensmittelvollsortimenter (Elli Markt). Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgerei) und ein Drogeriefachmarkt (Schlecker) ergänzen das Einzelhandelsangebot im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung.

- Für den **Ortsteil Sürenheide** ergibt sich eine quantitative Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Lebensmittel von 0,27 m² / Einwohner. Der größte Betrieb mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ist ein Lebensmittelvollsortimenter (Elli Markt) in nicht integrierter Lage im Gewerbegebiet am nördlichen Rand des Wohnsiedlungsbereiches. In unmittelbarer Nähe liegt hier die Fleischwarenfabrik Kleinemas mit Direktverkauf. Weitere grundversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote befinden sich mit einer Bäckerei und einem Drogeriefachmarkt entlang der Thaddäusstraße sowie einem Nachbarschaftsladen (Elyas Markt) an der Grillenstraße.
- In den **Ortsteilen Bornholte-Bahnhof und Sende** ist ein nahversorgungsrelevantes Warenangebot nur äußerst eingeschränkt vorhanden (Lebensmittelhandwerk, Landhandel). Jedoch ist festzuhalten, dass im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung durch zusätzliche, strukturprägende Lebensmittelanbieter aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht eine entsprechende Mantelbevölkerung (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) vorhanden sein muss. Heutige Marktzutritte von Supermärkten oder Lebensmitteldiscountern erfordern rund 5.000 Einwohnern⁸.

Ergänzend zur rein quantitativen Betrachtung wurde **eine strukturelle sowie räumliche Bewertung** der Einzelhandelsstandorte vorgenommen. Im Hinblick auf die Bewertung **struktureller Aspekte der Grundversorgung** werden folgende strukturprägende Betriebstypen mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel unterschieden:

Tabelle 13: Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Begriff/ Betriebsform	Erläuterung
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, aggressive Niedrigpreispolitik, z.B. Aldi, Penny, Lidl. Heutige Marktzutrittsgröße i.d.R. 800-1.000 m ² Verkaufsfläche.
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb, Discount-Prinzip, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mind. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> / Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z.B. Real, Wal-Mart, Kaufland).
Supermarkt	Selbstbedienung, Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m ² , Lebensmittel einschließlich Frischwaren, Non-Food-Anteil nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche. Übliche Größenordnung: 1.200- 1.500 m ² Verkaufsfläche.
Verbrauchermarkt	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche mind. 1.500 m ² , Selbstbedienung, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.

Quelle: Eigene Zusammenstellung

⁸ Ein Lebensmittelvollsortimenter von rund 1.000 m² Verkaufsfläche und einer maximalen Kaufkraftabschöpfung von etwa 50 % im Marktgebiet benötigt in der Regel etwa eine Mantelbevölkerung von mindestens 5.000 Einwohnern.

Darüber hinaus ergänzen eingeschränkt strukturprägende Anbieter, wie Lebensmittel-SB-Läden (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit weniger als 200 m² Verkaufsfläche, Selbstbedienung), Lebensmittel-SB-Märkte (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit 200 - 400 m² Verkaufsfläche, auch Frischwaren sowie integrierte Non-Food-Waren, Selbstbedienung), Fach- und Spezialgeschäfte (z.B. Kaffee-, Tee- oder Süßwarenfachgeschäfte) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Fleischereien) das Grundversorgungsangebot. In Siedlungsbereichen mit einer geringen Mantelbevölkerung, wie in den kleinen Verler Ortsteilen bzw. Siedlungsbereichen in Sürenheide, Sende oder Bornholte-Bahnhof, können diese kleinflächigen Betriebe einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten. Sie unterliegen jedoch nicht den bauleitplanerischen Steuerungsmöglichkeiten im Sinne des § 11 (3) BauNVO (großflächiger Einzelhandel).

Der Betriebsformenmix im Bereich Nahrungs- und Genussmittel stellt sich in Verl differenziert dar (vgl. Tabelle 14). Der hohe Anteil sonstiger Betriebe (47 von 54) ist auf die Berücksichtigung sämtlicher Fachgeschäfte, aber auch Lebensmittelhandwerksbetriebe oder Kioske / Tankstellenshops, in dieser Rubrik zurückzuführen. In Verl ist kein SB-Warenhaus lokalisiert, was im Hinblick auf die Größenordnung der Gemeinde auch nicht zu erwarten wäre.

Tabelle 14: Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel

	Verl	Bornholte-Bahnhof	Kaunitz	Sende	Sürenheide	Summe / Ø
Lebensmittel-discounter	3	-	-	-	-	3
Lebensmittel-supermarkt	1	-	1	-	1	3
Verbrauchermarkt	1	-	-	-	-	1
sonstige	29	1	8	1	8	47
gesamt	34	1	9	1	9	54

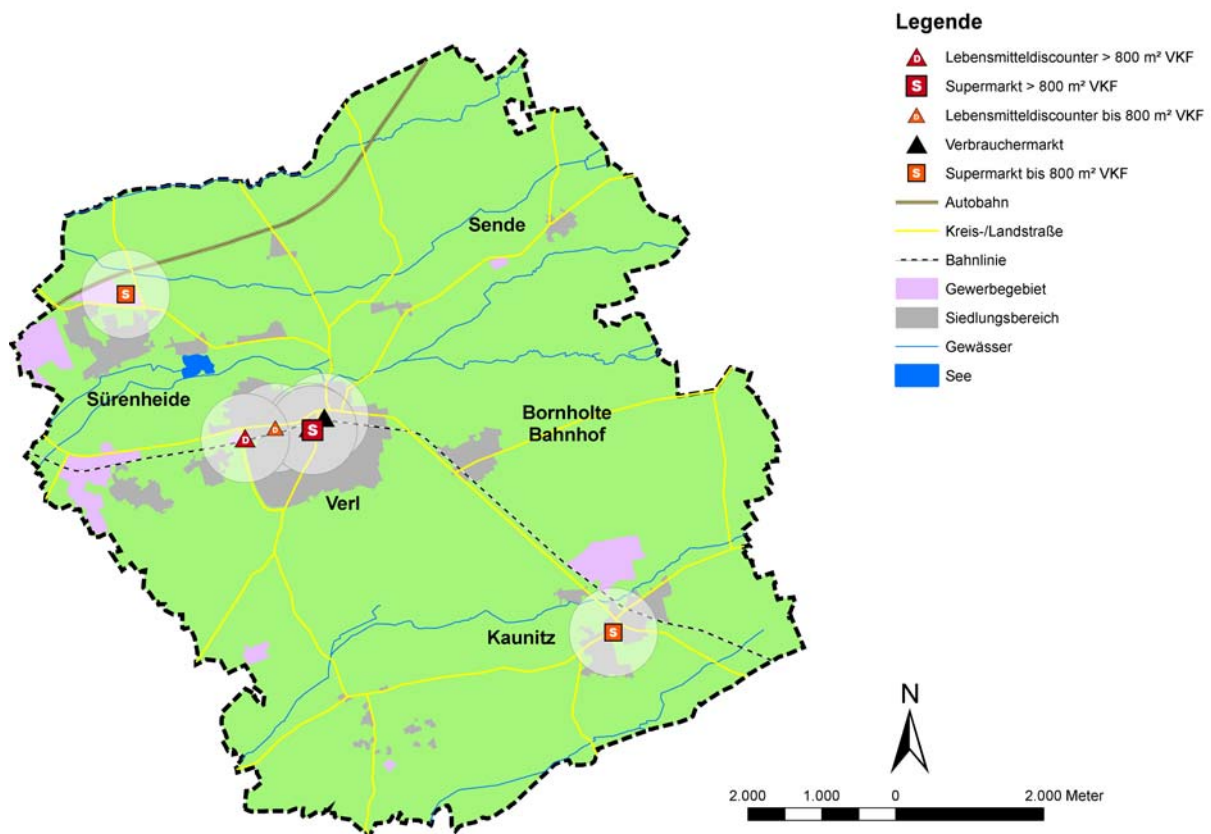
Quelle: Unternehmenserhebung Verl, August 2008

- Unter den strukturprägenden Betriebstypen sind insgesamt zu gleichen Anteilen Lebensmittel-discounter und Lebensmittelsupermärkte vertreten. Daneben stellt den größten Anbieter in diesem Bereich ein Verbrauchermarkt im Ortsteil Verl (Innenstadt) dar.
- Erwartungsgemäß befindet sich das Gros der Anbieter (34 % bzw. 63 %) mit einer entsprechend differenzierten Betriebsstruktur im Kernort Verl, wo auch der Bevölkerungsschwerpunkt und das innerstädtische Zentrum liegt.

Zur **räumlichen Bewertung** der Einzelhandelsstandorte wird die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen. Gemäß des Einzelhandelserlasses von Nordrhein-Westfalen⁹ ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs – v.a. mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln – i.d.R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht einer fußläufigen Entfernung von 700 – 1.000 m. Aufgrund von zu berücksichtigenden topographischen Gegebenheiten werden in der nachfolgenden Karte die strukturprägenden Lebensmittelanbieter¹⁰ (ab einer Verkaufsfläche von 200 m²) im Verler Gemeindegebiet mit einem Luftlinienradius von 600 m dargestellt.

In der folgenden Karte 11 werden die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (hier ab einer Verkaufsfläche von 750 m²) im Verler Gemeindegebiet mit einem Luftlinienradius von 600 m dargestellt.

Karte 11: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

⁹ Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW) i.d. Fassung vom 22.09.2008

¹⁰ Zu berücksichtigen ist, dass Getränkemarkte nicht als strukturprägend eingestuft werden.

- Es wird deutlich, dass fast der überwiegende Teil der Siedlungsbereiche Verls durch die Versorgungsradien abgedeckt wird, wobei sich einige Radien im Kernort sogar mehrfach überlappen. Somit wird deutlich, dass Verl über ein sehr dichtes Netz von Lebensmittelanbietern verfügt.
- In Sürenheide nimmt der Lebensmittelvollsortimenter eine periphere Lage im Gewerbegebiet ein, so dass die fußläufige Erreichbarkeit z.T. eingeschränkt ist. Ergänzende kleinteilige Angebote (hier nicht dargestellt, da nicht strukturprägend) ergänzen in Sürenheide aber teilweise das wohnortnahe Angebot.
- Räumlich unterversorgte Bereiche sind lediglich Siedlungsränder und jene Ortsteile, die ein geringes Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotenzial aufweisen (Bornholte-Bahnhof, Sende). Hier reicht das vorhandene Kaufkraftpotenzial i.d.R. nicht aus, um einen strukturprägenden Einzelhandelsbetrieb, rentabel betreiben zu können. Alternative Nahversorgungsangebote (mobile Angebote, Nachbarschaftsläden) können hier zu einer ergänzenden Nahversorgung beitragen.

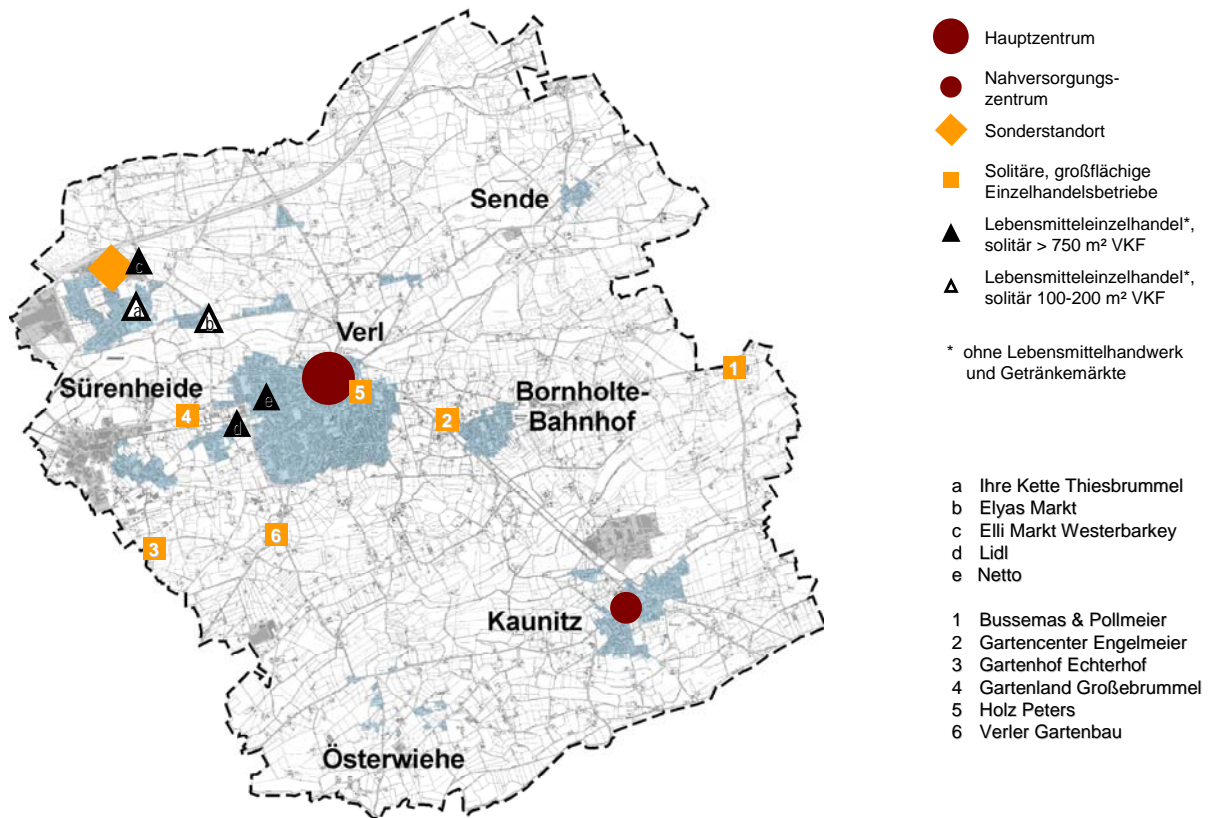
Insgesamt ergibt sich für die räumliche Versorgung der Verler Bevölkerung ein zufriedenstellendes Bild, welches der Stadt auch im Bereich der räumlichen Verteilung eine gute Nahversorgungssituation bescheinigt.

5.4.1 Übersicht räumlicher Angebotschwerpunkte innerhalb der Verler Einzelhandelsstruktur

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die Verler Einzelhandelsstruktur zum einen aus zentralen Bereichen (Hauptzentrum Innenstadt und Nahversorgungszentrum Kaunitz) sowie zum anderen aus solitären Standorten (bzw. Standortgemeinschaften), die in ihrer Versorgungsfunktion auf die Nahversorgung oder auf eine Ergänzung des Einzelhandelsangebotes in den Zentren ausgerichtet sind, zusammensetzt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Lebensmittelmärkte oder großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (wie Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimente).

Das räumliche Standortprofil der Gemeinde Verl ist in der folgenden Karte 12 dargestellt:

Karte 12: Räumliches Standortprofil der Gemeinde Verl



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

5.5 Fazit der Angebotsanalyse

Zusammenfassend lassen sich im Hinblick auf die Verler Einzelhandelsstruktur folgende Aspekte festhalten:

Gesamtstädtische Ebene

- Auf gesamtstädtischer Ebene verfügt Verl mit **rund 63.750 m² Verkaufsfläche** bzw. 2,6 m² Verkaufsfläche pro Einwohner über eine insgesamt überdurchschnittliche Verkaufsfächenausstattung.
- Mit rund 49.270 m² Verkaufsfläche und einem Anteil von etwa 64 % an der Gesamtverkaufsfläche nehmen die Warengruppen der **überwiegend langfristigen Bedarfsstufen** den quantitativ höchsten Stellenwert ein. Innerhalb dieser Bedarfsstufe ragen die Warengruppen Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente hervor (rund 16.100 m² bzw. 6.800 m² und 13.300 m² Verkaufsfläche). Gemeinsam umfassen sie einen Anteil von 90 % an der Verkaufsfläche innerhalb der Bedarfsstufe.
- Insgesamt rund 22 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche werden in den **Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe** in der Gemeinde Verl vorgehalten. Hierbei tritt - entsprechend des typischen Bildes auch in anderen Kommunen - die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** quantitativ hervor. Sie ist mit rund 10.500 m² und einem pro-

zentualen Anteil von rund 16 % in der Verler Einzelhandelslandschaft vertreten. Damit liegt die Verkaufsfläche im Bereich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit 0,42 m² Verkaufsfläche pro Einwohner knapp über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 0,35 - 0,38 m² Verkaufsfläche pro Einwohner.

- Auf die Warengruppen der **mittelfristigen Bedarfsstufe** entfällt ein Anteil von 15 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Hier ragt die innerstädtische Leitbranche **Bekleidung / Wäsche** mit einem Verkaufsflächenangebot von rund 4.900 m² Verkaufsfläche bzw. 8 % an der Gesamtverkaufsfläche besonders hervor.
- Die rechnerische **Verkaufsfläche pro Betrieb** liegt in der Gemeinde Verl bei durchschnittlich **352 m²** und damit über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 230 m² Verkaufsfläche pro Betrieb. Das Verhältnis von kleinteiligem Einzelhandel, der eher in den zentralen Lagen zu finden ist, zu großflächigen, ergänzenden Betriebsformen ist in Verl demnach als üblich anzusehen.
- Auf den **großflächigen Einzelhandel** entfallen 16 Betriebe im Verler Gemeindegebiet. Sie nehmen einen Verkaufsflächenanteil von rund 41.100 m² Verkaufsfläche ein, das entspricht einem Anteil von 65 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Angebotsschwerpunkte liegen neben Betrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel oder Möbel vor allem im Bereich der Gartenmarktsortimente.
- Insgesamt wird die Gemeinde Verl ihrer **grundzentralen Bedeutung rein quantitativ gerecht**, über das Grundversorgungsangebot hinaus ist zudem ein ergänzendes Angebot in den mittel- und langfristigen Warengruppen vorhanden.

Räumliche Verteilung des gesamtstädtischen Angebots

- Rund **50 % der Verkaufsfläche** der Gemeinde Verl (32.400 m² von insgesamt 63.750 m² Verkaufsfläche) befindet sich in dem Siedlungsschwerpunkt im **Ortsteil Verl**. Neben dem Einzelhandelsangebot in der Innenstadt sind hier vor allem auch großflächige Einzelhandelsbetriebe in solitären Lagen hervorzuheben. Dazu gehören Gartenhof Echterhof, Gartenland Großbrummel, Holz Peters und Verler Gartenbau. Solitäre Nahversorgungsstandorte (Netto an der Gütersloher Straße und Lidl am Westring) ergänzen das Angebot im Ortsteil Verl.
- **Sürenheide** weist einen Anteil an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche von rund 27 % auf, was vor allem auf das großflächige Angebot im Gewerbegebiet (Möbelzentrale Beckhoff) zurück zu führen ist. Solitäre Nahversorgungsstandorte wie der Elli Markt Westerbarkey an der Industriestraße und Nachbarschaftsläden wie Ihre Kette Thiesbrummel (Thaddäusstraße) und der Elyas Markt (Grillenstraße) ergänzen die Versorgungsstruktur.
- Während **Kaunitz** mit einem gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil von rund 12 % ein kleines, aber über nahezu alle Warengruppen differenziertes Warenangebot bereit hält, liegt der Schwerpunkt in **Bornholte-Bahnhof** mit einem gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil von 10 % vor allem im Bereich der Bau- und Gartenmarktsortimente (Gartencenter Engelmeier, Bussemas & Pollmeier). Der Einzelhandel in **Sende** übernimmt mit einem Anteil von 1 % an der Gesamtverkaufsfläche aus quantitativer Sicht eine eher unbedeutende Rolle.

- **Zentrale Bereiche** zeichnen sich zum einen in der Verler Kernstadt (Innenstadt) sowie im Ortsteil Kaunitz (Nahversorgungsfunktion) ab. Die übrigen Ortsteile weisen Nahversorgungsstrukturen und z.T. ergänzende, kleinteilige Angebote, bzw. Ergänzungsstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels auf.

Nahversorgungssituation

- Die Nahversorgung im Gemeindegebiet Verl stellt sich aus quantitativer, struktureller und räumlicher Sicht überwiegend gut dar. Wobei sich die Wettbewerbssituation insbesondere auch bezogen auf die Betriebsgrößen der strukturprägenden Betriebe aufgrund neuerer Veränderungen nunmehr angepasst darstellt.
- Gesamtstädtisch verfügt Verl in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**, die als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune herangezogen werden kann, mit rund **10.500 m² Verkaufsfläche** bzw. **0,42 m² Verkaufsfläche pro Einwohner** über eine sehr gute quantitative Ausstattung. Zurückzuführen ist dies auf ein differenziertes Angebot von strukturprägenden, großen Anbietern, die ergänzt werden durch kleinflächige Lebensmittelanbieter wie Fachgeschäfte, aber auch Lebensmittelhandwerksbetriebe oder Kioske / Tankstellenshops.
- Bei der **ortsteilspezifischen** Betrachtung wird deutlich, dass bei der Verkaufsflächenausstattung mit Nahrungs- und Genussmitteln bezogen auf die Einwohnerzahl Unterschiede vorherrschen: Das Angebot im Ortsteil Verl ist mit 0,52 m² Verkaufsfläche pro Einwohner überdurchschnittlich, was nicht zuletzt auch auf die zentrale Bedeutung der Innenstadt zurückzuführen ist. In den Ortsteilen Kaunitz und Sürenheide ist mit Ausstattungen von 0,34 m² bzw. 0,27 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner die Grundversorgung der dort lebenden Bevölkerung gewährleistet. Bornholte-Bahnhof und Sende können dagegen kein entsprechendes Warenangebot aufweisen, was nicht zuletzt aber auch auf die geringe Mantelbevölkerung (1.800 bzw. 300 Einwohner) zurückzuführen ist, die einer Ansiedlung strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels (Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter) aus rein betriebswirtschaftlichen Überlegungen entgegen steht.
- Der **Betriebsformenmix** ist bezogen auf das gesamte Stadtgebiet differenziert und ausgewogen, wobei festzuhalten ist, dass das Gros des Angebotes im Kernort Verl angesiedelt ist, wo auch der überwiegende Teil der Bevölkerung wohnt.

6 Nachfragesituation des Verler Einzelhandels

Sowohl für die Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind, neben der Kenntnis der relevanten Einzelhandels- und Angebotsstrukturen in Verl, speziell auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Dazu wird auf unterschiedliche Quellen zurückgegriffen, die eine absatzwirtschaftliche Einordnung des bestehenden Verler Einzelhandels in Bezug auf das Einzugsgebiet, das lokale Kaufkraftpotenzial sowie die lokalen Umsätze ermöglichen.

6.1 Einzugsgebiet

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsanspruchnahme und Freizeitgestaltung wahrgenommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer Stadt als Einzelhandelsstandort. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Verler Einzelhandels, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Die in der Kundenherkunftserhebung ermittelten absoluten Kundenzahlen wurden in Relation zur Bevölkerungsanzahl des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die relative Bedeutung Verls als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf Grundlage der so berechneten Kundenherkunftskoeffizienten sowie der Berücksichtigung von Raumwiderständen und der Einordnung / Bewertung von Konkurrenzstandorten / -zentren lässt sich das Einzugsgebiet Verls wie folgt abgrenzen (vgl. dazu Karte 13):

6.2 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Anhand der bevölkerungs- und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in Verl vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial insgesamt und nach Branchen differenziert darstellen (vgl. dazu Tabelle 15). Die einzelhandelsrelevanten Werte der BBE Retail Experts GmbH & Co. KG, Köln wurden dabei mit den erhobenen Bestandsdaten kompatibel gemacht, da sich in der Zusammenfassung einzelner Warenbereiche zum Teil geringfügige Unterschiede ergeben bzw. auch über den Einzelhandel im engeren Sinne hinausgehende Hauptwarengruppen (insbesondere der rezeptpflichtige Teil der Apotheken) herausgenommen wurden.

Tabelle 15: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Gemeinde Verl

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Anteil
	in Mio. Euro	in %
Nahrungs- und Genussmittel	51,5	39,4
Blumen / Zoo	1,8	1,4
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	8,1	6,2
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	5,1	3,9
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	66,6	51,0
Bekleidung / Wäsche	12,3	9,4
Schuhe / Lederwaren	2,9	2,2
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Geschenkartikel	1,9	1,5
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	2,9	2,2
Sportartikel / Fahrräder / Camping	2,1	1,6
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	22,2	17,0
Wohneinrichtungsbedarf / Teppiche	3,1	2,4
Möbel	7,6	5,8
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	3,4	2,6
Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation / Fotoartikel	9,6	7,4
Medizinische und orthopädische Artikel	1,8	1,4
Uhren / Schmuck	1,4	1,1
Baumarktsortimente	11,8	9,0
Gartenmarktsortimente	1,9	1,5
Überwiegend langfristiger Bedarf	40,7	31,2
Sonstiges	1,1	0,8
gesamt	130,6	100

Quelle: BBE Retail Experts GmbH & Co. KG, 2008, eigene Berechnungen

- Insgesamt beträgt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für das Jahr 2008 für die Gemeinde Verl rund 131 Mio. Euro.
- Die Verbrauchsausgaben pro Hauptwarengruppe sind dabei sehr unterschiedlich, wobei der Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit rund 52 Mio. Euro und 39 % am gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial den größten Anteil ausmacht. Mit deutlichem Abstand folgen die Hauptwarengruppen Bekleidung und Baumarktsortimente mit jeweils etwa 9 %. Weitere monetär bedeutsame Hauptwarengruppen sind Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Unterhaltungselektronik.

6.3 Umsätze und Zentralitäten des Einzelhandels in der Gemeinde Verl

Durch die Verknüpfung der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen lassen sich Aussagen zur Ausstrahlungskraft des Verler Einzelhandels ableiten. Denn bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden nicht nur die Verkaufsflächen pro Hauptbranche bzw. Sortiment und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, vielmehr wird die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dies erfolgt über durchschnittliche Flächenproduktivitäten (Umsatz pro m² Verkaufsfläche) der Vertriebsformen, spezifische Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Verl. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die einzelnen Hauptwarengruppen daraus die in Tabelle 16 dargestellten branchenspezifischen Umsätze in Verl. Dabei wurden z.T. Agglomerationen vorgenommen, um eine Kompatibilität mit den Angaben der BBE Retail Experts GmbH & Co. KG, Köln zu erreichen. **Insgesamt setzt der Verler Einzelhandel rund 133 Mio. Euro im Jahr um.**

Den größten Einzelanteil am Umsatz der verschiedenen Warengruppen nimmt der Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** mit rund 47 Mio. Euro (bzw. einem Drittel des Gesamtumsatzes) ein. Die Bereiche Möbel und Bekleidung treten danach mit Umsatzanteilen von 16 % bzw. 11 % besonders hervor. Alle übrigen Warengruppen weisen z.T. deutlich niedrigere Umsätze auf.

Die Ausstrahlungskraft des Verler Einzelhandels in die Nachbarkommunen wird durch die **einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer** abgebildet. Diese wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz und vorhandenem Nachfragevolumen (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) dargestellt. Ein Wert von 1 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial, während Abweichungen oberhalb des Basiswertes auf eine Leistungsstärke bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Strukturschwächen des Einzelhandels hinweisen können.

Bei einer Gegenüberstellung des ermittelten Verler Umsatzes und dem auf der Grundlage der BBE Retail Experts GmbH & Co. KG, Köln Kennziffern ermittelten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial (rund 131 Mio. Euro), ergibt sich ein **Zentralitätswert von rund 1** über alle Hauptwarengruppen, d.h. der Einzelhandel in Verl kann per Saldo die lokal vorhandene Kaufkraft im Gemeindegebiet binden.

Der **gesamstädtische Zentralitätswert** von 1 ist für ein Grundzentrum positiv zu bewerten. Er zeigt, dass der Verler Einzelhandel, trotz eines aus wettbewerblicher Sicht starken Umfeldes, durchaus in der Lage ist einen hohen Anteil an einzelhandelsrelevanter Kaufkraft zu binden.

Dabei werden in der Verler Innenstadt rund 58 Mio. Euro umgesetzt. Was vor allem in den hohen Zentralitätswerten der mittelfristigen Bedarfsstufe zum Ausdruck kommt. Die Zentralität im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe korrespondiert mit der guten quantitativen und strukturellen Ausstattung insbesondere im Bereich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Schließlich ist noch auf den außergewöhnlich hohen Zentralitätswert in der Warengruppe Gartenmarktsortimente hinzuweisen, der auf dem hohen Flächenanteil der Betriebe mit Gartenbau zurückzuführen ist.

Tabelle 16: Branchenspezifischen Zentralität des Verler Einzelhandels

Warengruppe	Einzelhandels-relevanter Umsatz in Mio. Euro	Einzelhandels-relevante Kaufkraft in Mio. Euro	Einzelhandels-relevante Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	46,9	51,5	0,91
Blumen / Zoologischer Bedarf	1,9	1,8	1,03
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	5,2	8,1	0,65
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	2,5	5,1	0,48
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	56,4	66,6	0,85
Bekleidung / Wäsche	14,9	12,3	1,21
Schuhe / Lederwaren	3,1	2,9	1,07
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Geschenkartikel	3,5	1,9	1,82
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	2,0	2,9	0,68
Sportartikel / Fahrräder / Camping	3,4	2,1	1,64
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	26,9	22,2	1,21
Wohneinrichtungsbedarf	1,6	3,1	0,51
Möbel	20,1	7,6	2,64
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	4,0	3,4	1,17
Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation / Fotoartikel	5,7	9,6	0,60
Medizinische und orthopädische Artikel	2,1	1,8	1,16
Uhren / Schmuck	1,2	1,4	0,83
Baumarktsortimente	7,1	11,8	0,60
Gartenmarktsortimente	7,8	1,9	4,11
Überwiegend langfristiger Bedarf	49,5	40,7	1,22
Sonstiges	0,2	1,1	0,17
gesamt / Durchschnitt	133,0	130,6	1,02

Quelle: Eigene Erhebungen sowie Berechnungen; gerundete Werte

6.4 Fazit der Nachfrageanalyse

Zusammenfassend lassen sich bezüglich der nachfrageseitigen Analyse der Gemeinde Verl folgende Aspekte festhalten:

- In Verl leben im Jahr 2008 rd. 25.000 Einwohner mit einem **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rund 133 Mio. Euro**.
- Die **Umsätze** des Einzelhandels in Verl belaufen sich auf insgesamt rund **130 Mio. Euro**. Ein Drittel des Umsatzes entfällt auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.
- Der rechnerische **Einzelhandelsumsatz in der Innenstadt umfasst 58 Mio. Euro** und damit rund 44 % des Gesamtumsatz, der auf einer Verkaufsfläche von rund 17.000 m² (einem Anteil von 27 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) getätigt wird.
- Das Einzelhandelsangebot der kurzfristigen Bedarfsdeckung ist in Verl gut aufgestellt. Es gelingt dem ortsansässigen Einzelhandel, die vorhandene einzelhandelrelevante Kaufkraft in den entsprechenden Warengruppen zu einem erheblichen Teil zu binden. Auch in den zum Teil zentrenprägenden Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe wie u.a. Bekleidung sind der Versorgungsaufgabe der Gemeinde angemessene Werte zu verzeichnen. Die **einzelhandelsrelevante Zentralität der Gemeinde Verl von 1** ist für ein Grundzentrum durchaus positiv zu werten und zeigt, dass per Saldo die lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft am Ort gebunden werden kann.

7 Prognose der Verkaufsflächenspielräume

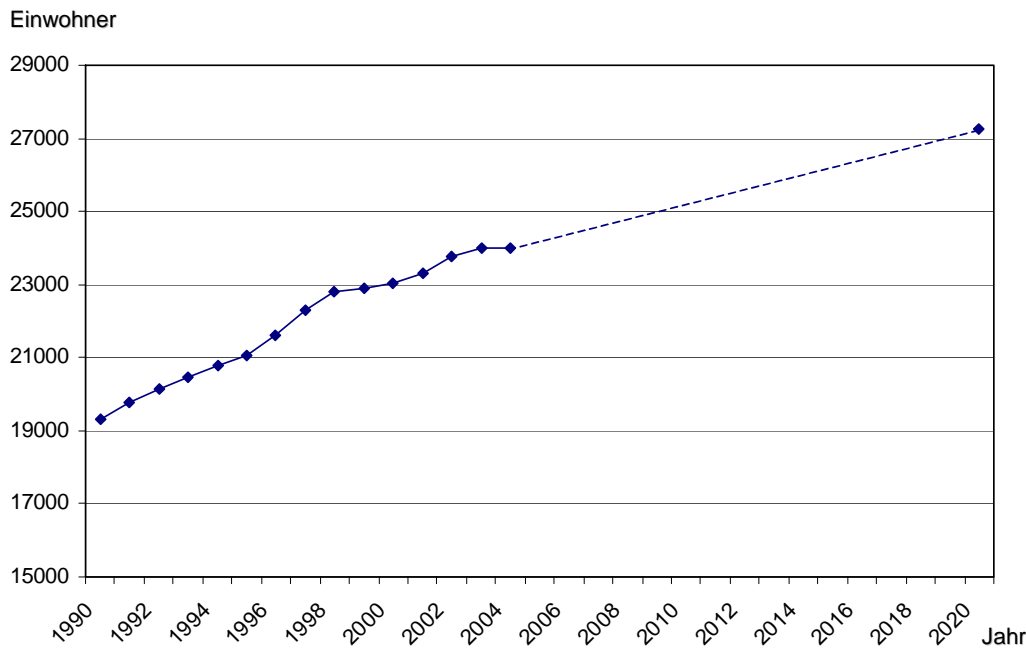
Nicht nur für den Einzelhandel, der seit Jahren einem anhaltenden Wandel hinsichtlich der Standortentwicklung, Betriebs- und Vertriebstypen unterliegt, ist eine neutrale Abschätzung mittelfristiger Entwicklungsperspektiven von Bedeutung. Auch für die Gemeinde Verl als Träger der kommunalen Planungshoheit besitzen entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen bei der Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen eine Relevanz.

7.1 Ökonomische Rahmenbedingungen

Die Ermittlung möglicher Verkaufsflächenspielräume dient grundsätzlich der Orientierung des bis zum Zeitraum 2020 voraussichtlich zu erwartenden Verkaufsflächenbedarfs in Verl. In die Ermittlung fließen eine Reihe von Faktoren ein, für die entweder Prognosen herangezogen oder Annahmen getroffen werden. Insbesondere werden folgende **Kriterien** zu Grunde gelegt:

- **Gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation**
Zur Darstellung der **gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation** wurde eine umfassende Analyse für die Gemeinde angestellt (vgl. dazu Kapitel 5 und 6). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein.
- **Umsatzentwicklung und einzelhandelsrelevante Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten**
Die Entwicklung der **Flächenproduktivität**¹¹ wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenten gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Der nominale **Umsatz** im bestehenden Verler Einzelhandel wird in Abhängigkeit der Entwicklung einzelhandelsrelevanter Kennwerte und unter Einbeziehung durchschnittlicher Flächenproduktivitäten gering ansteigen.
- **Bevölkerungsentwicklung in Verl bis 2020**
Gemäß des Entwicklungskonzeptes Verl Fortschreibung 2020 ist im Gegensatz zum bundesweiten Trend von einer Zunahme der Bevölkerung auf ca. 27.240 Einwohner auszugehen (vgl. Abbildung 2).

¹¹ Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche.

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Verl

Quelle: Entwicklungskonzept Verl Fortschreibung 2020

– Branchenbezogene Entwicklung der Einzelhandelsausgaben

Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben bis 2020:

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage bis 2020 ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben (vgl. Tabelle 17). Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen vom privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabeanteile nach Warengruppen).

Es zeigt sich, dass in den Warengruppen Gesundheits- und Körperpflege, Unterhaltungselektronik sowie Foto / Optik (besonders Digitalfotografie) weitere Wachstumsimpulse zu erwarten sind. Die Ausgabenanteile und somit das warengruppenspezifische Kaufkraftvolumen werden zwischen 2 % und 4 % bis 2020 steigen. In den übrigen Warengruppen wird das zur Verfügung stehende reale Kaufkraftvolumen eher stagnieren bzw. sinken (vgl. Tabelle 17).

Tabelle 17: Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Tendaussagen

Warengruppe	Ausgabenanteile
Nahrungs- und Genussmittel	→
Gesundheit und Körperpflege	↗
PBS / Zeitungen / Zeitschriften, Bücher	→
Bekleidung / Wäsche	↘
Schuhe / Lederwaren	↘
GPK / Geschenkartikel	→
Spielwaren / Hobby / Musikinstrumente	→
Sport und Freizeit	→
Wohneinrichtung / Möbel	→
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	→
Foto / Optik	↗
Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	↗
Uhren / Schmuck	↘
Bau- und Gartenmarktsortimente	↘
gesamt	→

Erläuterung
Ausgabenanteile sind bezogen auf den Prognosehorizont 2020 einzustufen als tendenziell

↗ steigend
→ stagnierend
↘ sinkend

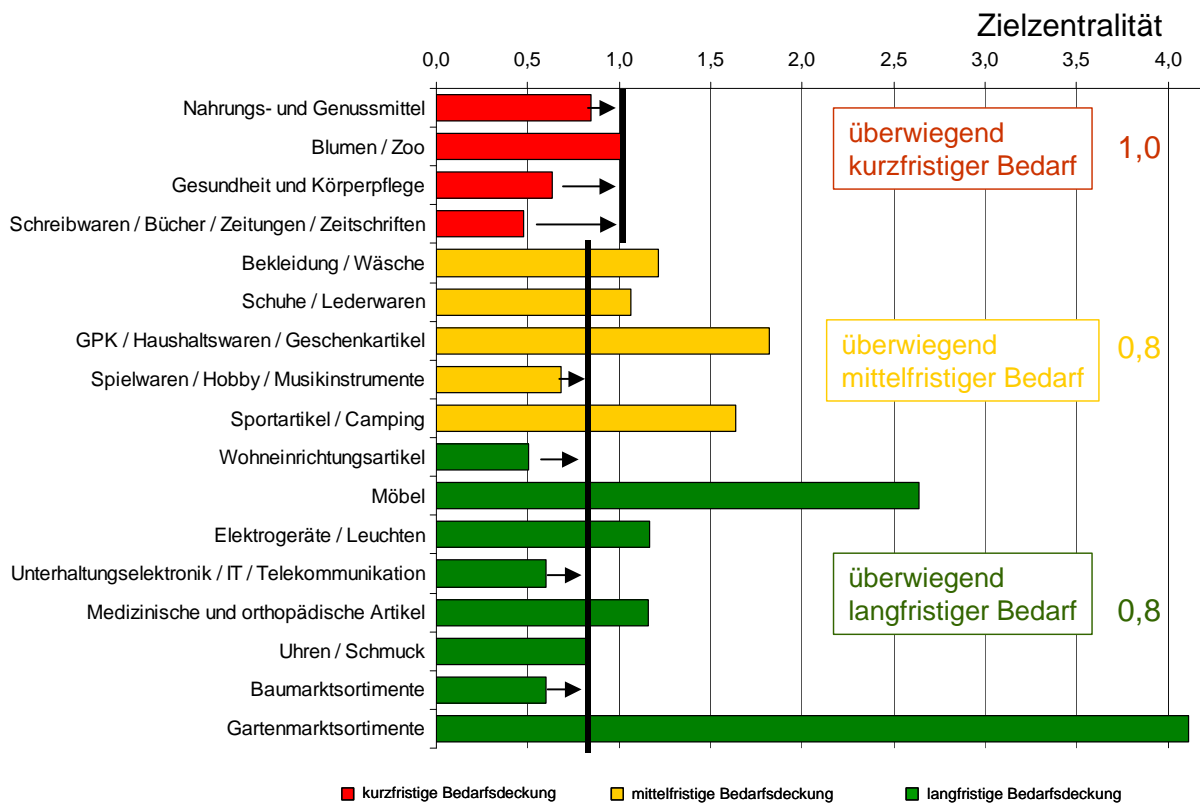
Quelle: EHI: Einzelhandel Aktuell 2005-2008, KPMG-Studie 2005

Zielzentralitäten für das Jahr 2020

- In der Modellrechnung wird im Hinblick auf eine optimale Vollversorgung der Bevölkerung im Bereich der **Grundversorgung** eine **Zielzentralität** von **100** (ausgewogenes Verhältnis von erzieltm Einzelhandelsumsatz zu lokal vorhandener einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) angenommen. Es zeigt sich, dass im Bereich des kurzfristigen Bedarfs diesbezüglich nur eine geringe Steigerung der vorhandenen in die Betrachtung eingehende Zentralität möglich ist.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** wird entsprechend der grundzentralen Funktion von Verl eine **Zielzentralität** von **80** angenommen. Wobei sich lediglich in der Warengruppe Spielwaren / Hobby / Musikinstrumente eine moderate Entwicklungsoption abzeichnet.
- Auch für die Warengruppen der **langfristigen Bedarfsstufe** wird eine Zielzentralität von **80** zu Grunde gelegt, die eine Erhöhung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in Verl in einzelnen Warengruppen implizieren würde, aber dennoch den Anforderungen der Versorgungsfunktion eines Grundzentrums entspräche.

Insgesamt ist aufgrund der z.T. nur geringen Diskrepanz zwischen Ausgangs- und Zielzentralitäten aus rein quantitativer Sicht ein zusätzlicher Entwicklungsbedarf nur in geringem Umfang ablesbar. So ergeben sich größere rechnerische Entwicklungsspielräume insbesondere für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Wohneinrichtungsbedarf und Baumarktsortimente. Sie eignen sich jedoch nur eingeschränkt für großflächige, zeitgemäße Neuansiedlungen (berücksichtige dazu auch die Hinweise im nächsten Absatz). In den Warengruppen Spielwaren, Unterhaltungselektronik / Informationstechnik / Telekommunikation und Papier / Bürobedarf / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher ergeben sich hauptsächlich kleinere Arrondierungsspielräume, die zur Qualifizierung des innerstädtischen Angebotes beitragen können. In den übrigen Warengruppen sind aus rechnerischer Sicht keine Verkaufsflächenspielräume vorhanden.

Abbildung 3: Aktuelle und Ziel-Zentralitäten des Verler Einzelhandels



Quelle: eigene Berechnungen

Vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion der Gemeinde Verl, dem Ziel der Sicherung der bestehenden Versorgungsstruktur in Verl und nicht zuletzt auch der regionalen Konkurrenzsituation sind die quantitativen Entwicklungsspielräume des Einzelhandels in Verl begrenzt. Das bedeutet aber nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann, sondern, dass es bei potenziellen Ansiedlungsvorhaben insbesondere in der Innenstadt oder im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung auf folgende Aspekte ankommt:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellt sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zuge dachte Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Hinsichtlich der dargestellten größeren Entwicklungsspielräume ist festzuhalten:

- Potenziale im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind immer unter Berücksichtigung bestehender Versorgungsstrukturen im Sinne der Nahversorgung und von Siedlungsentwicklungen in den Ortsteilen sowie nicht zuletzt vor dem Hintergrund der bestehenden guten quantitativen, strukturellen und weitgehend räumlichen Versorgungssituation umzusetzen.
- Das Angebot von Wohneinrichtungsbedarf steht oftmals im Zusammenhang mit großen Möbelanbietern (Randsortiment). Die Öffnung eines entsprechenden Betriebes mit einer im Vergleich zu einem Möbelmarkt deutlich geringen Verkaufsfläche stellt ein besonderes betriebliches Risiko dar, wenn dadurch nicht eine spezifische Angebotslücke geschlossen werden kann.
- Das Baumarktsortiment ist vor allem auch im Hinblick auf die der Gemeinde Verl aus landesplanerischer Sicht zuge dachte Versorgungsaufgabe und den regionalen Kontext zu betrachten. Die rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale reichen nicht aus, einen Markt einer heute üblichen Größenordnung zu errichten.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die in Abbildung 3 mit Pfeilen dargestellten quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten, lediglich einen „Orientierungscharakter“ besitzen. Erst durch die **Abwägung der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale mit der jeweiligen Veranschlagung der potenziellen Verkaufsfläche eines konkreten Planvorhabens** nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

kann die **absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit und städtebauliche Verträglichkeit** eines Vorhabens abgeschätzt werden.

Vor allem sind einer „zügellosten“ **Ausweitung von Verkaufsflächen** Grenzen gesetzt, da zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu **Funktionsverlusten** von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können zur **Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch der Innenstadt, führen. Die Tatsache, dass dies zu Lasten weniger geeigneter Standorte geschieht, wird dabei in Kauf genommen. Jedoch muss in diese Überlegung auch einfließen, dass eine deutliche Überdimensionierung der Einzelhandelsentwicklung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sowohl zu einer zusätzlichen Gefährdung der wohnungsnahen Grundversorgung als auch zu Funktionsverlusten innerhalb des Zentrums führen kann. Zukünftige Entwicklungen müssen somit generell mit Blick auf die **Ziele** des Verler Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kapitel 9) abgewogen werden. Für bisher nicht vertretene Spezialanbieter oder neuartige Anbieter können sich darüber hinaus auch dann Entwicklungsspielräume abzeichnen, wenn das übergeordnete Hauptsortiment bereits umfangreich vertreten ist und an sich kein zusätzlicher Verkaufsflächenspielraum besteht.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt, dass das Ziel weniger der quantitative Ausbau als vielmehr die **Sicherung und Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation** sein sollte, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte, zusätzliche zentrenrelevante Sortimente sollten generell nur im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.

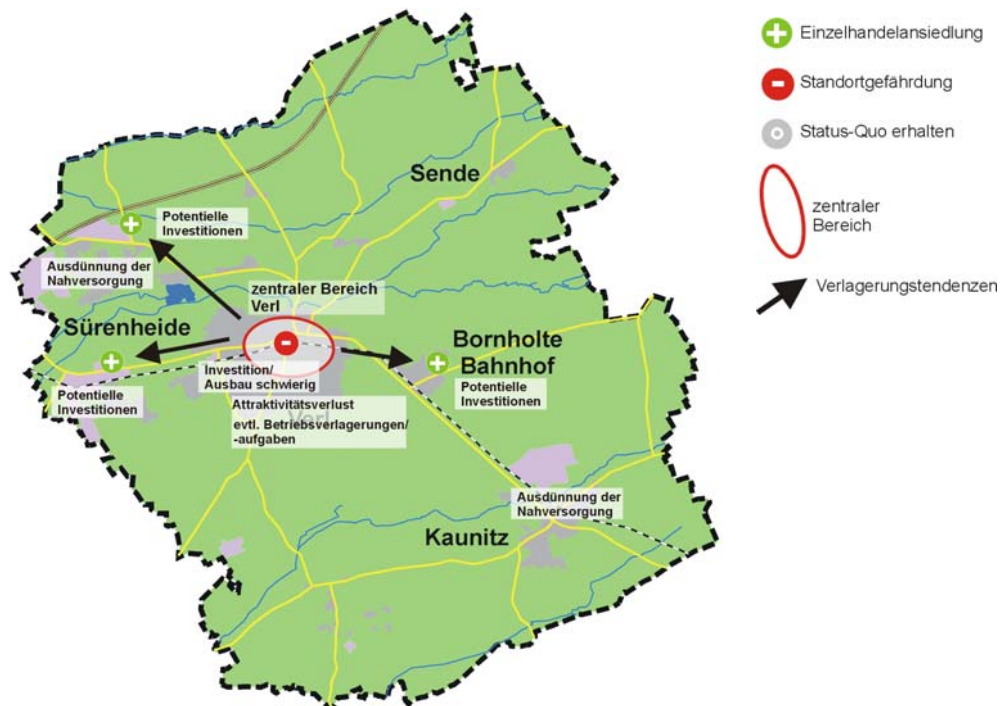
8 Entwicklungsperspektiven und -strategien

Welche Entwicklung die Gemeinde Verl in Bezug auf die zukünftige Stadt- und Einzelhandelsentwicklung nehmen wird, hängt – neben den politisch motivierten Stadtentwicklungsvorstellungen – von dem „Schärfegrad“ der Anwendung des städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums ab. Die folgenden Szenarien zeigen die Bandbreite der möglichen Entwicklungsoptionen mit Blick auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung auf. An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass die Szenarien bewusst überzeichnete Denkmodelle darstellen, die auf Grund hypothetischer Annahmen zur Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung mögliche Entwicklungsperspektiven darstellen. Gleichwohl finden sich einzelne Teilaspekte in gleicher oder ähnlicher Form sehr häufig in der Realität.

8.1 Szenario I: „Freies Spiel der Kräfte“

Die Entwicklung der Einzelhandelsansiedlungen ist in diesem Szenario gekennzeichnet durch geringe Steuerungsaktivitäten. Statt einer Ausrichtung weiterer Einzelhandelsentwicklungen auf den Ortskern von Verl wird vorrangig dem Ansiedlungsdruck auf nicht integrierte bzw. teilintegrierte Lagen stattgegeben (z.B. Standorte in Gewerbegebieten). Ansiedlungsvorhaben, Verlagerungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben finden ohne eine ordnende Steuerung statt. Für Einzelhandel und Städtebau bedeutet das schließlich, dass zahlreiche neue Einzelhandelsstandorte i.d.R. außerhalb der Zentrenstruktur liegend realisiert werden.

Abbildung 4: Szenario I „Freies Spiel der Kräfte“ in der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Ortskern bzw. die Innenstadt in Verl durch Neuan siedlungen und Erweiterungen bestehender Einzelhandelsstandorte wären in diesem Szenario wahrscheinlich. Es kommt eventuell zu Betriebsverlagerungen und –aufgaben, gleichzeitig ist eine Standortattraktivität der Innenstadt für Investoren nicht länger gegeben, neue Ansiedlungen und damit ein Attraktivitätsgewinn werden so verhindert. Auch würde die bestehende wohnortnahe Grundversorgung gefährdet, da der Verdrängungswettbewerb deutlich zunehmen würde. Betriebsaufgaben wären die Folge und nicht zuletzt auch die Problematik der Folgenutzung an verlassenen Standorten. Die Akteure aus Politik und Verwaltung würden sich in diesem Szenario von bestehenden Planungskonzeptionen abwenden. Statt zu agieren, würden Politik und Stadtplanung lediglich auf Impulse von Außen reagieren. Auf der rechtlichen Seite bleibt festzuhalten, dass die Kommune ihre Planungshoheit zu großen Teilen aufgäbe. Es ist zudem nicht auszuschließen, dass es auch zu regionalen Klagen aufgrund negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Nachbarkommunen kommen könnte.

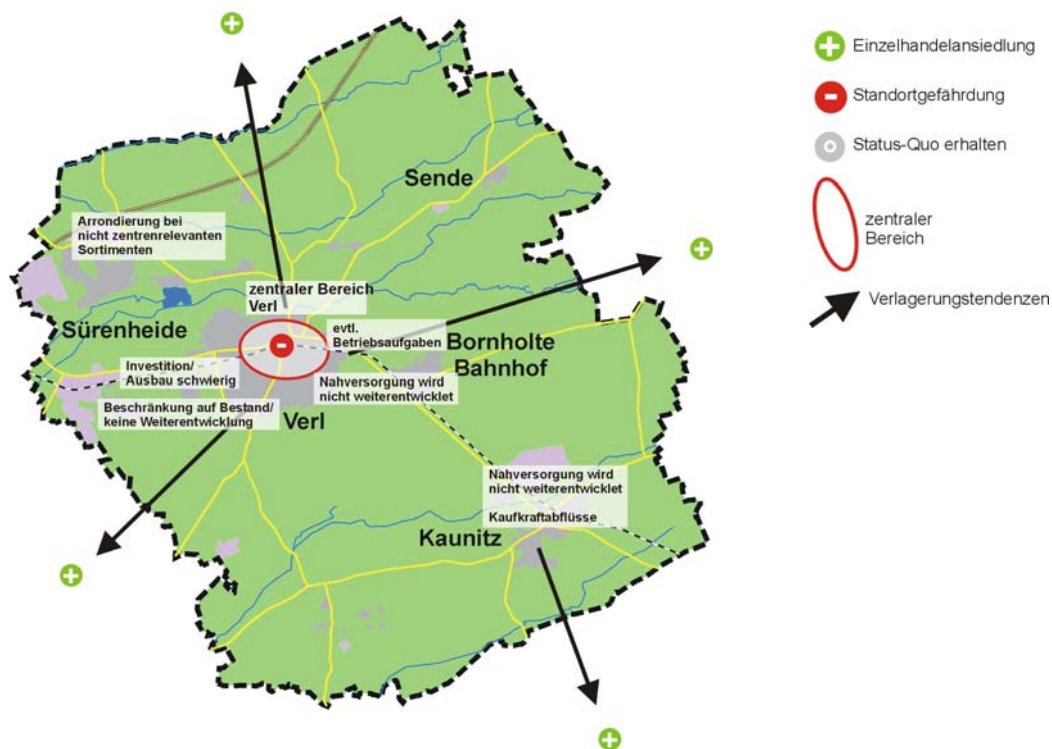
Bewertung

Dadurch, dass Politik und Verwaltung ihre Planungsziele bzw. -hoheit aufgäben, würden sie zum „Investorenspielball“. Grundsätzlich wäre nur eine geringe bzw. einseitige Akzeptanz dieses Szenarios zu erwarten. Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit gingen verloren. Gewachsene städtebauliche Strukturen könnten nicht beibehalten werden. Die Folge wäre eine Verunsicherung aller Akteure, da die Politik der Gemeinde Verl kein verlässlicher Partner mehr für „alte“ und „neue“ Investoren wäre. Vor dem Hintergrund der aktuellen Gesetzeslage in NRW ist eine diesem Szenario entsprechende Entwicklungspolitik nicht realistisch.

8.2 Szenario II: „Bewahrung“

Die Einzelhandelsentwicklung im Rahmen dieses Szenarios ist durch eine sehr restriktive Steuerungspraxis charakterisiert, die – trotz der z.T. vorhandenen Verkaufsflächenpotenziale – den Fokus auf die „Bewahrung“ der vorhandenen Strukturen setzt. Weitere Einzelhandelsansiedlungen (insbesondere außerhalb der Zentren) werden nicht ermöglicht und nicht integrierte Lagen auf den Status quo festgeschrieben. Auch räumlich oder funktional sinnvolle bzw. notwendige Ergänzungen der Einzelhandelsstrukturen (z.B. Betriebserweiterungen zur Standortsicherung) sind somit nicht durchzusetzen.

Abbildung 5: Szenario II „Bewahrung“ in der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

Die Folgen dieses Szenarios wären unter anderem Betriebsaufgaben und eine Abnahme der Einkaufsattraktivität. Der Einzelhandelsstandort Verl würde wirtschaftlich uninteressant für potenzielle Investoren auf Standortsuche. Der Ortskern, insbesondere die Innenstadt, würde geschwächt und die Entwicklung von (zusätzlichen) Standorten zur Verbesserung der Grundversorgungssituation würde verhindert. Andere Standorte und Nachbarkommunen würden dagegen an Attraktivität gewinnen, was zu einer Erhöhung der Kaufkraftverluste führen würde.

Die skizzierte „Käseglockenpolitik“ würde somit einen starken Eingriff ins Marktgeschehen darstellen und notwendige Impulse für eine zeitgemäße und nachfragegerechte Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in Verl verhindern. Die Akteure aus Politik und Verwaltung behielten zwar ihre aktive Rolle, die resultierende Planungssicherheit wäre allerdings durch einen Stillstand gekennzeichnet. Auf der rechtlichen Seite würden die umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten vollständig ausgeschöpft. Anfragen und Veränderungsanliegen könnten ggf. nur noch gerichtlich geklärt werden.

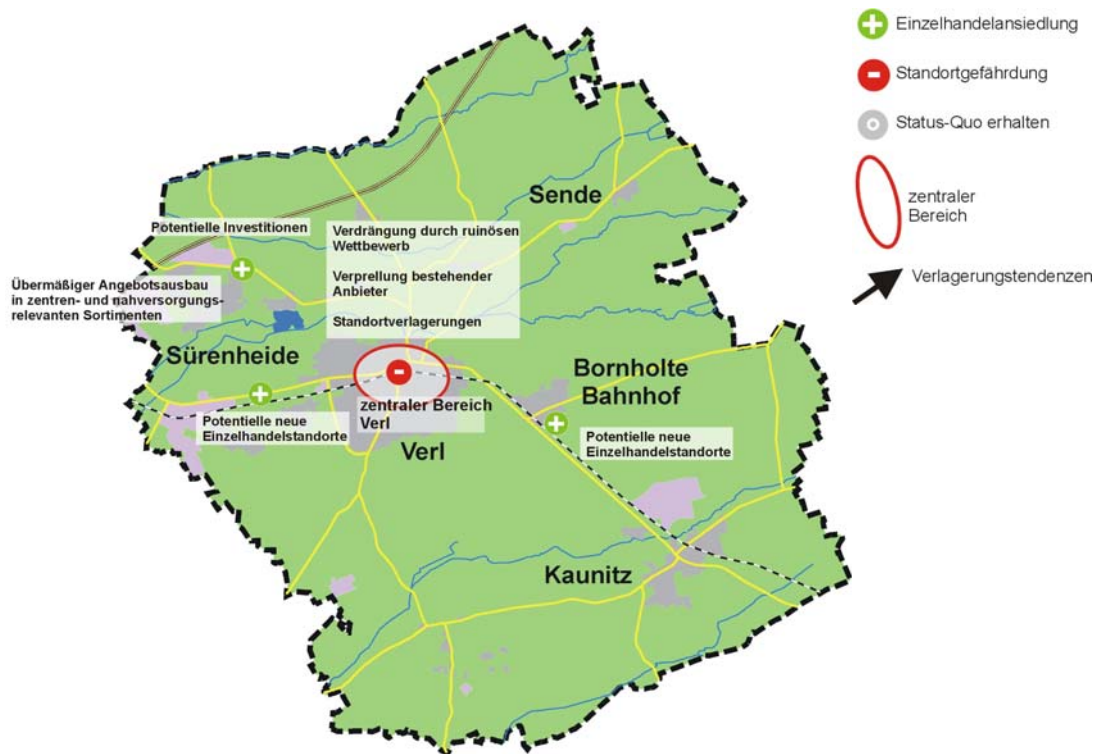
Bewertung

Das Szenario ist zwar in sich konsequent, führt allerdings insgesamt nicht zu positiven Effekten im Rahmen der Stadtentwicklung, da Innovationen und Investitionen massiv erschwert werden.

8.3 Szenario III: „Steuerung mit Ausnahmen“

Diesem Szenario liegt die Annahme zu Grunde, dass die Einzelhandelsentwicklung zwar grundsätzlich gezielt von Politik und Verwaltung gesteuert wird, in Einzelfällen allerdings Ausnahmen formuliert werden, die den zuvor abgestimmten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung widersprechen. In Verl sind somit prinzipiell im gesamten Gemeindegebiet Einzelhandelsansiedlungen möglich, was auch zu einer Einzelhandelsentwicklung in nicht integrierten Lagen führen kann.

Abbildung 6: Szenario III „Steuerung mit Ausnahmen“



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

Die Folgen der umstrittenen Einzelhandelssteuerung im Rahmen dieses Szenarios wären unter anderem Betriebsaufgaben und eine Abnahme der Einkaufsattraktivität in der Innenstadt, da potenzielle Investitionen und ein übermäßiger Ausbau in zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an anderen Einzelhandelsstandorten in der Gemeinde möglich sind und insbesondere in Gewerbegebieten forciert werden würden. Der Einzelhandelsstandort Verl würde mittel- bis langfristig wirtschaftlich uninteressant für potenzielle Investoren auf Standortsuche.

Eine Investitionssicherheit wäre aufgrund der unsicheren und vor allem kaum transparenten Planungs- und Entscheidungspraxis weder für bereits ansässige Betriebe noch für ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe gegeben, wodurch der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentren und ausgewiesenen Sonderstandorten gefährdet würden. Es käme zu absehbaren Kaufkraftverlusten in der Gemeinde durch fehlende wirtschaftliche Impulse.

Aus politischer und planerischer Sicht käme es zu einem Widerspruch durch Inkonsequenz in den Entscheidungen. Ein freies Spiel des Marktes in Teilbereichen bzw. Einzelfällen steht einer ansonsten konsequenten Steuerung gegenüber, wodurch keine verlässliche politische Steuerung gegeben wäre. Diese (für ausgewählte Investoren) freundliche Steuerungspraxis ermöglicht den Ausbau einzelner Einzelhandelsstandorte, bei dem die Gefahr besteht, die Zentrenentwicklung zu unterwandern und einen Attraktivitätsverlust der Versorgungsstrukturen in den Ortsteilen zu bewirken. Investorenwünsche an anderen Standorten, die aber nicht über die gleichen „Proteges“ verfügen, wären an dieser Stelle argumentativ nicht zu widerlegen, was ein Messen mit zweierlei Maß bedeuten würde.

Aus rechtlicher Sicht entstünden dadurch eine Vielzahl von Problemen wie beispielsweise die Einschränkung der rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten und Widersprüche zur Landesgesetzgebung. Zudem bestünde die Gefahr kommunaler oder auch regionaler Klagen. Die kommunale Planungshoheit würde nicht ausgeschöpft und Anfragen an anderen Orten wären nur schwer zu verhindern.

Bewertung

Das Szenario ist insgesamt inkonsequent und gefährdet die Einzelhandels-, Zentren- und Stadtstrukturen. Zudem kann es zu einer Verunsicherung oder sogar Verprellung von Betreibern und Investoren kommen.

Fazit Szenarien

Die beschriebenen Szenarien stellen – bewusst in Form überzogener Modelle – extreme Gegenpole der Einzelhandels- und letztendlich auch der Stadtentwicklung dar, die allerdings so oder in ähnlicher Form an anderen Stellen diskutiert werden bzw. in der Realität auch existieren (insbesondere die „Steuerung mit Ausnahmen“ ist gängige Praxis in vielen Kommunen). **Die alleinige Realisierung eines dieser Szenarien ist daher unwahrscheinlich und somit nicht zu empfehlen.**

Jedoch liefern die einzelnen Szenarien wichtige „Inputs“ für eine letztendlich für Verl geeignete Entwicklungsstrategie; denn wenngleich oder gerade weil die einzelnen diskutierten Szenarien am jeweiligen „extremen“ Ende möglicher Entwicklungsrichtungen stehen, beinhalten sie Aspekte, die die jeweiligen (primären) Interessenslagen verschiedener – an der Einzelhandelsentwicklung beteiligter – Akteure (insbesondere alte und neue Investoren, Stadtplanung, Politik) widerspiegeln. Diese müssen im Rahmen eines künftigen Leitbildes dringend berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 8.4).

Die folgende Empfehlung, die eine **räumlich-funktionale Gliederung** der Einzelhandelsentwicklung aufgreift, verfolgt die allgemeinen Ziele der Einzelhandels- und Stadtentwicklung in Verl im Hinblick auf den Aufbau bzw. die Sicherung einer funktionsfähigen Versorgungsstruktur vor dem Hintergrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen. Diese somit entwickelte und im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes mit dem Arbeitskreis abgestimmte übergeordnete Entwicklungsstrategie stellt eine Orientierung für die zukünftige Planungs- und Steuerungspraxis der Gemeinde Verl dar. Als vorrangige Aufgaben hat sie sowohl die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs sowie die Gewährleistung der wohnortnahen Grundversorgung zum Ziel und entspricht somit auch den gesetzlichen Rahmenbedingungen gemäß Baugesetzbuch bzw. Baunutzungsverordnung.

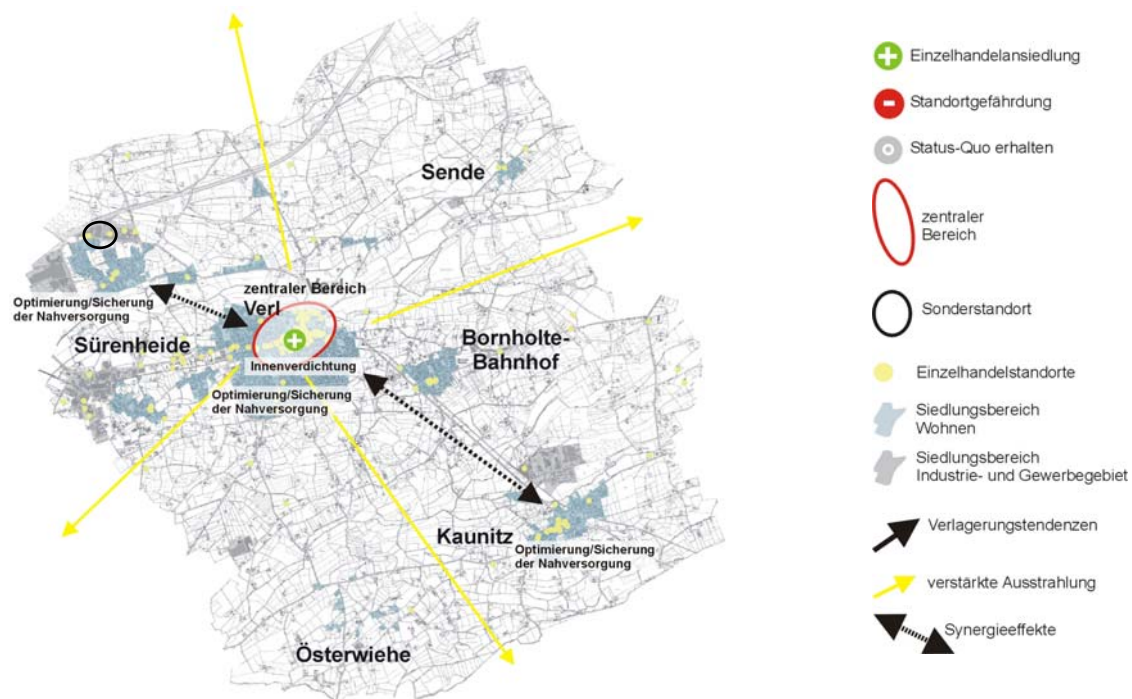
8.4 Übergeordnetes Entwicklungsleitbild für die Gemeinde Verl: Räumlich funktionale Gliederung

Es wird eine **stadtentwicklungspolitische Strategie (Leitbild)** empfohlen, die im Hinblick auf die künftige Einzelhandelsentwicklung durch eine **stringente Planungspraxis** gekennzeichnet ist:

Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie den zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger funktionaler Ergänzung auf bestimmte Standorte im Gemeindegebiet Verl konzentriert.

Der Schwerpunkt der Planungen und damit die Ziele mit der obersten Priorität sind hierbei die Stärkung des Zentrums Verls als Stadtmitte sowie die Sicherung der sonstigen bestehenden Einzelhandelsstandorte (vgl. Kapitel 5.4.1 und 9). Integrierte Ergänzungsstandorte sind dabei ebenfalls möglich, soweit davon keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren- bzw. Versorgungsstruktur ausgehen. Für Einzelhandel und Städtebau bedeutet dies, dass das Investitions- und Ansiedlungsinteresse vornehmlich auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gelenkt wird, was zu einer Sicherung bzw. zum Ausbau und Stärkung dieses Einzelhandelsstandortes führt. Ein ruinöser Wettbewerb kann dadurch verhindert und „Verwerfungen“ können reduziert werden. Im Sinne einer verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung können die in der Verler Innenstadt nicht realisierbaren Angebote an Ergänzungsstandorten verwirklicht werden, ohne den Ortskern zu schwächen bzw. zu gefährden. Einzelhandelsfunktionen werden nicht zersplittert (insbesondere auch im nicht zentrenprägenden Angebotsbereich).

Abbildung 7: Künftiges Entwicklungsleitbild der Gemeinde Verl „Räumlich-funktionale Gliederung“



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

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

Bewertung

Die übergeordnete Entwicklungsstrategie der räumlich-funktionalen Gliederung ist in sich konsequent und zeigt klare räumliche Zuordnungen für den Einzelhandel auf. Gleichzeitig ist eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren unter Beibehaltung der Planungshoheit möglich.

Die Verfolgung einer Strategie (Leitbild), die eine „räumlich-funktionale Gliederung“ der Gemeinde aufgreift, ist zu empfehlen, da es sich hierbei um ein dynamisches Modell handelt, das als Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels zur Erlangung gemeinschaftlich getragener stadtentwicklungspolitischer Ziele für die Gemeinde Verl am besten geeignet ist!

9 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Verl

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

Dazu dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Verl (ab 01.01.2010 mittlere kreisangehörige Stadt) mit seinen strategischen Bausteinen:

- **den übergeordneten Zielen,**
- **der Standortstruktur,**
- **der Verler Sortimentsliste,**
- **der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und der Sonderstandorte sowie**
- **seinen planungsrechtlichen Empfehlungen und Grundsätzen zur Umsetzung.**

9.1 Übergeordnete Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Verl

Die übergeordneten zukünftigen Ziele zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Verl leiten sich aus der einzelhandelspezifischen Situation der Gesamtstadt, den daraus resultierenden Bewertungen sowie allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z.B. Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) ab. Sie stellen eine Fortführung der im Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2002 formulierten Leitlinien¹² zur Forcierung der innerörtlichen Entwicklung, der maßvollen Einzelhandelsentwicklung im Außenbereich sowie zum Erhalt bzw. Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung dar. Auf dieser Grundlage werden künftige Ziele und Maßnahmen für die einzelnen Bereiche der Gemeinde definiert, die eine positive, zukunftsorientierte Stadtentwicklung gewährleisten sollen.

An dieser Stelle muss explizit darauf hingewiesen werden, dass es bei der Formulierung der Ziele und Maßnahmen nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf im Sinne der Stadtentwicklung positiv zu bewertende Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

¹² vgl. dazu Einzelhandelskonzept Verl 2002, S. 105f

– **Sicherung der landesplanerischen Funktion der Gemeinde Verl**

(ab 01.01.2010 mittlere kreisangehörige Stadt)

Aus landesplanerischer Sicht sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als Grundzentrum kommt der Gemeinde Verl in erster Linie die Versorgung der eigenen Bevölkerung zu. Maßnahmen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung müssen daher – im gesamtstädtischen Kontext – die **Sicherung der landesplanerischen Funktion Verls** berücksichtigen, um auch künftig die Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

– **Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Verl**

Die Attraktivität eines Einkaufsstandortes bestimmt sich in erster Linie durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche) und seine qualitative Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen). Nur durch ein Miteinander dieser beiden Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Verl attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten. Ziel muss es daher sein, eine Vielfalt im oben genannten Sinne zu erlangen bzw. zu sichern. Dies hat zwangsläufig zur Folge, dass die Entwicklung in den einzelnen Bereichen gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt wird. So kommt der Innenstadt von Verl eine zentrale Bedeutung nicht nur für den Einzelhandel, sondern für alle weiteren innerstädtischen Funktionen wie Kultur, Verwaltung, Gastronomie etc. zu.

Daneben ist es Aufgabe eines Sonder- bzw. Ergänzungsstandortes, die Angebotssituation der Innenstadt funktional zu ergänzen. Zum attraktiven Einzelhandelsangebot in Verl zählen durchaus auch die großflächigen, nicht zentrenrelevante Anbieter aus dem Bereich Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimenten.

– **Sicherung und Ausbau einer attraktiven Innenstadt in Verl**

Die Innenstadt stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb Verls dar, der sich durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung etc.) auszeichnet. Gleichwohl sind aktuell im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich quantitative und qualitative Schwächen vorhanden, die es künftig weiter zu verbessern gilt. Auch zukünftig soll der Focus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den Hauptgeschäftsbereich (als Hauptzentrum i.S.v. § 24a LEPro NRW) gesetzt werden. Dieser Standort genießt als zentraler Versorgungsbereich

oberste Priorität innerhalb der Verler Standortstruktur, dem sich alle weiteren Standorte und Ziele im Rahmen einer hierarchischen Gliederung unterordnen.

– **Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet**

Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzeptes; häufig bilden Lebensmittelanbieter in kleineren Orten, wie Verl, eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie). Zunehmend stehen diesen planerisch wie stadtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Daher

muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Verler Gemeindegebiet zu schaffen bzw. zu erhalten.

– **Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur**

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation ist eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Dabei liegt die Stärke eines Geschäftszentrums als wesentlicher Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des – seiner Versorgungsstruktur entsprechenden – Einzelhandels- und Nutzungsangebotes. Eine Öffnung neuer oder Stärkung vorhandener (in der Regel auto-kundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen, in denen insbesondere zentrenrelevante (über die Entwicklungspotenziale hinausgehende) Sortimente angeboten werden, führt in der Regel zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur und hat einen ruinösen Wettbewerb zur Folge.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung kann daher nur durch klare räumlich-funktionale Zuordnungen vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung erfolgen. Dafür ist eine Funktionsteilung der Einzelhandelsbereiche unabdingbar, die eine Ergänzung der Angebote anstrebt.

– **Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe**

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

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

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

– **Verhinderung konterkarierender Planungen**

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

Im Folgenden gilt es, diese Zielvorstellungen räumlich und inhaltlich zu konkretisieren. Räumliche Grundlage der Handlungsempfehlungen stellt dabei das Standortstrukturmodell dar.

9.2 Standortstrukturmodell

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse und der Entwicklungsstrategie für die Gemeinde Verl sowie unter Berücksichtigung bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen wurden die verschiedenen Einzelhandelsstandorte der Gemeinde Verl unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges, hierarchisches **Standortstrukturmodell** (Abbildung 8) eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einordnung eines Standortbereichs in das Standortprofil hat das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestaltung.

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

Folgende Einordnungskriterien sind für die einzelnen Standortbereiche in Verl relevant:

Innenstadt (Hauptzentrum i.S.v. § 24a LEPro NRW)

Dieser Zentrentyp zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

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

Nahversorgungszentrum

- Versorgungsbedeutung für den Ortsteil bzw. umliegende Wohngebiete,
- Vorhandensein eines strukturprägenden Betriebs im kurzfristigen Bedarfsbereich (v.a. Lebensmittelbereich), ergänzende kleinflächige Anbieter und Randsortimente aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, hinsichtlich der gesamten Warenpalette lückenhaft und wenig differenziert,
- kaum Wettbewerb am Standort,
- geringes bzw. eingeschränktes Dienstleistungsangebot (vgl. auch Tabelle 11), vereinzelt Gastronomie.

Nahversorgungsstandort

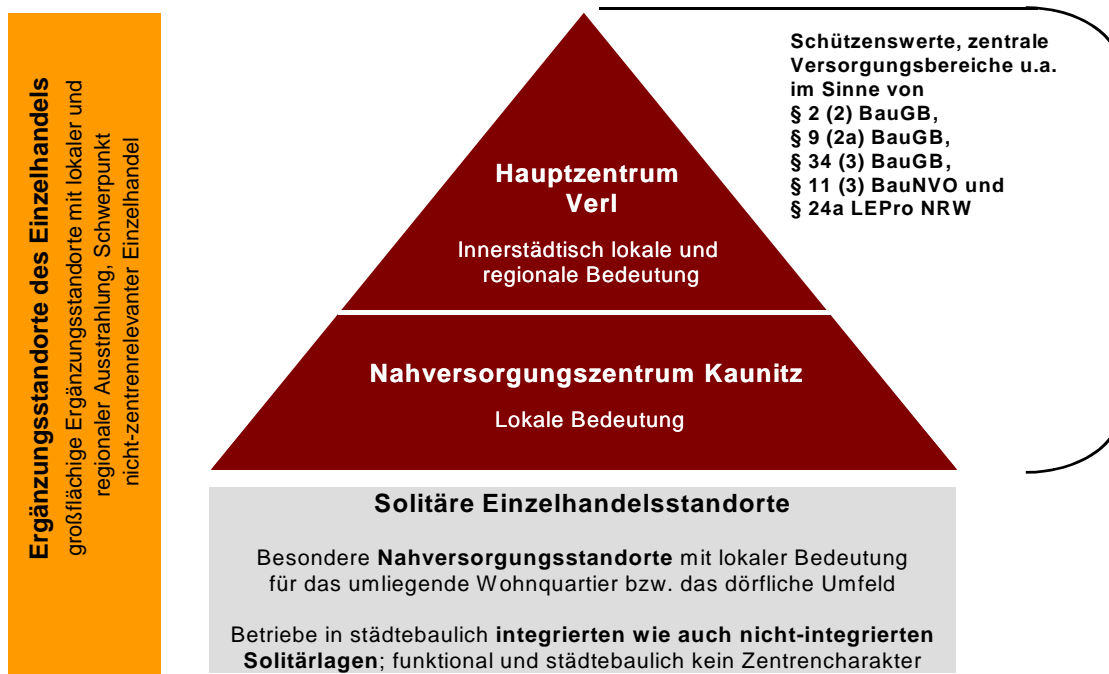
- Versorgungsbedeutung für umliegende Wohngebiete,
- Vorhandensein eines strukturprägenden Betriebs im kurzfristigen Bedarfsbereich (v.a. Lebensmittelbereich), Randsortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, ggf. ergänzendes Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Fleischerei) in betrieblicher Einheit,
- kein Wettbewerb am Standort,
- sehr selten ergänzendes, stark eingeschränktes Dienstleistungsangebot (ein oder wenige Anbieter).

Ergänzungsstandort (großflächiger Einzelhandel)

- gesamtstädtische(s) und überörtliche(s) Einzugsgebiet / Versorgungsbedeutung,
- solitär oder in Standortgemeinschaft (Sonderstandort)
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, hoher Anteil nicht zentrenprägenden Einzelhandels,
- nur vereinzelt Wettbewerb gegeben,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i.d.R. kein oder nur geringes Dienstleistungsangebot.

Ausgehend von diesen Einordnungskriterien der einzelnen versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche ergibt sich für die Gemeinde Verl folgendes Standortstrukturmodell, welches auf dem räumlichen Standort basiert (vgl. dazu auch Karte 12):

Abbildung 8: Standortstrukturmodell der Gemeinde Verl



Quelle: eigene Darstellung

Neben dem Hauptzentrum Innenstadt und dem Nahversorgungszentrum in Kaunitz existieren in vornehmlich städtebaulich integrierter Lage folgende **solitäre Nahversorgungsstandorte** im Stadtgebiet:

- **mit einer Betriebsgröße von > 100 bis 200 m² Verkaufsfläche**
 Ihre Kette Thiesbrummel, Thaddäusstraße (Sürenheide)
 Elyas Markt, Grillenstraße (Sürenheide)
- **mit einer Betriebsgröße von >750 m² Verkaufsfläche**
 Elli Markt Westerbarkey, Industriestraße (Sürenheide)
 Netto, Gütersloher Straße (Verl)
 Lidl, Westring (Verl)

Diese Nahversorgungsstandorte dienen heute der ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung, die nicht allein durch das Zentrum geleistet werden kann. Solche Standorte, die sich in städtebaulich integrierter Lage befinden, erhalten rechtlichen Schutz, da sie bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig ob innerhalb oder außerhalb Verls – bei einer Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen sind.

- **Ergänzungsstandorte** mit vorwiegend nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten stellen folgende Bereiche dar:

Sonderstandort Sürenheide: Möbelzentrale Beckhoff, Sürenheider Straße (Sürenheide)

Bussemann & Pollmeier, Oststraße (Bornholte-Bahnhof)

Gartencenter P. Engelmeier, Veilchenweg (Bornholte-Bahnhof)

Gartenhof Echterhof, Bogenstraße (Außenbereich)

Gartenland Großbrummel, Gütersloher Straße

Holz Peters, Lindenstraße (Verl)

Verler Gartenbau, Reckerdamm (Außenbereich)

Diese Standorte besitzen im Sinne der Ziele und Grundsätze des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes Bestandsschutz. Erweiterungen der Verkaufsfläche sind unter Ausschluss negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Zentren bzw. die Versorgungsstruktur in den Nachbarkommunen (§ 11 (3) BauNVO) und unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogrammes NRW (LEPro § 24a), insbesondere hinsichtlich der Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich und der Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente, möglich.

9.2.1 Zentrale Versorgungsbereiche - Abgrenzungskriterien

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

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

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereichs ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Dabei ist die **Abgrenzung** eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung funktionaler **und** städtebaulicher Kriterien vorzunehmen. Als Grundlage dazu dient nicht zuletzt die ausführliche einzelhandelsrelevante und städtebauliche Bestandsanalyse (Kapitel 5.3). Im Wesentlichen sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

Funktionale Kriterien

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

Städtebauliche Kriterien

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

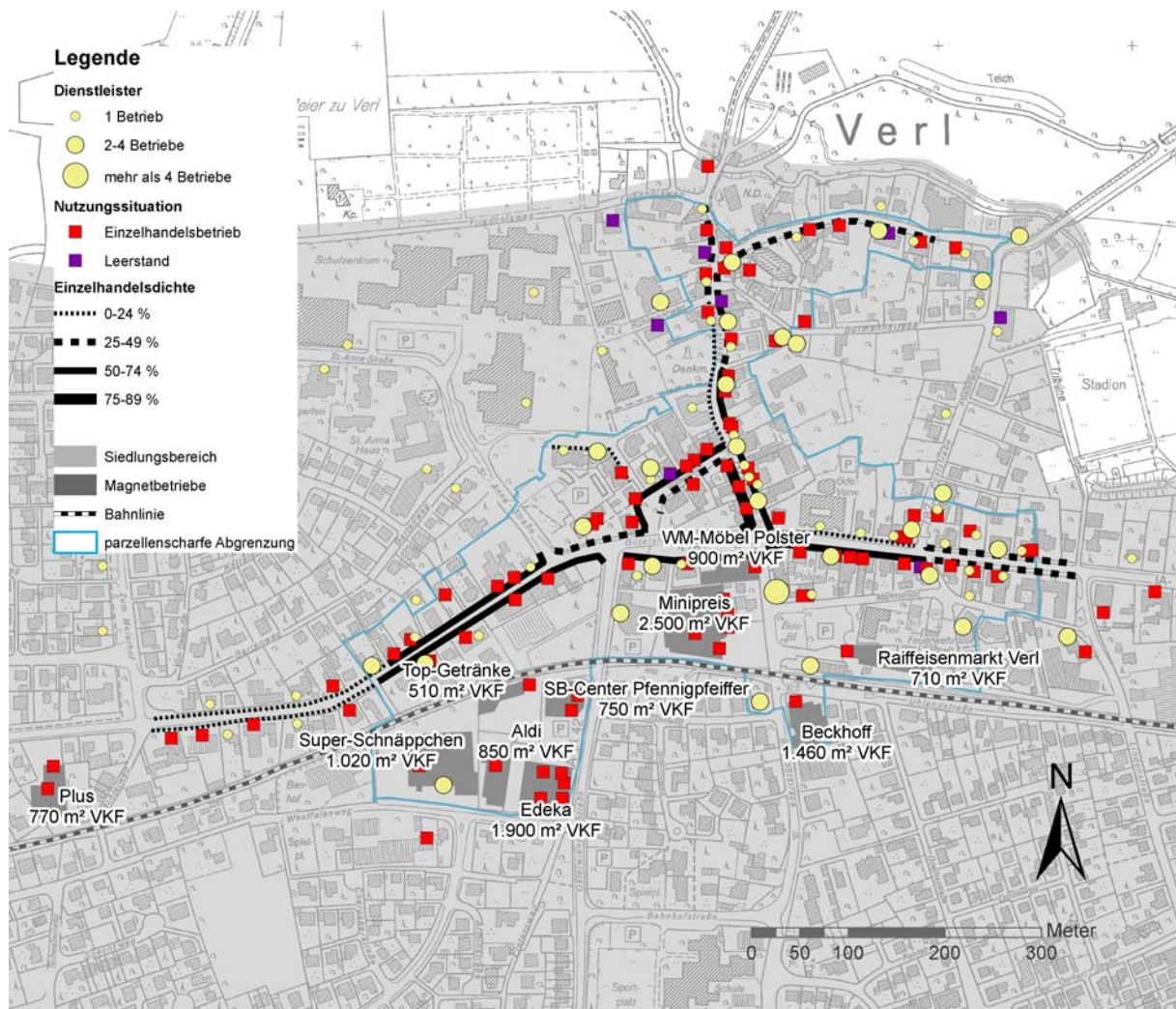
Schließlich geschieht die räumliche Abgrenzung eines künftigen zentralen Versorgungsbereichs anhand der o.g. Kriterien bzw. der Berücksichtigung des Bestandes sowie möglicher Entwicklungsperspektiven gleichsam parzellenscharf.

9.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Verl

Der im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich angesiedelte Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten dient der gesamtstädtischen und z.T. stadtübergreifenden Versorgung. Mit dem Ziel der Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Funktionen sind zukünftige zentrenrelevante Entwicklungen, d.h. nicht ausschließlich einzelhandelsrelevante, auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu konzentrieren. (vgl. dazu Karte 14 und Karte 15)

In Karte 14 wird zunächst ein Arbeitsschritt mit einer parzellenscharfen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung des Bestandes dargestellt. Karte 15 gibt schließlich den Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wieder. Dabei wurde z.T. von einer parzellenscharfen Abgrenzung abgewichen, denn bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist vor allem die Ausrichtung der zentralen Nutzungen zu den Erschließungsachsen hin bzw. die Schaffung einer räumlich funktionalen Einheit ausschlaggebend, wobei entsprechende vernetzte Strukturen zu berücksichtigen sind. Durch die Generalisierung soll deutlich werden, dass das Entwicklungsziel darin besteht, eine Dichte zentraler Nutzungen im Rahmen einer kompakten Struktur zu erlangen. Ein Überschreiten dieser Grenzen ist im Einzelfall aufgrund baulicher Besonderheiten oder Strukturen (z.B. durch eine einem Betrieb zugeordnete Stellplatzanlage) möglich.

Karte 14: Arbeitsschritt parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt in Verl

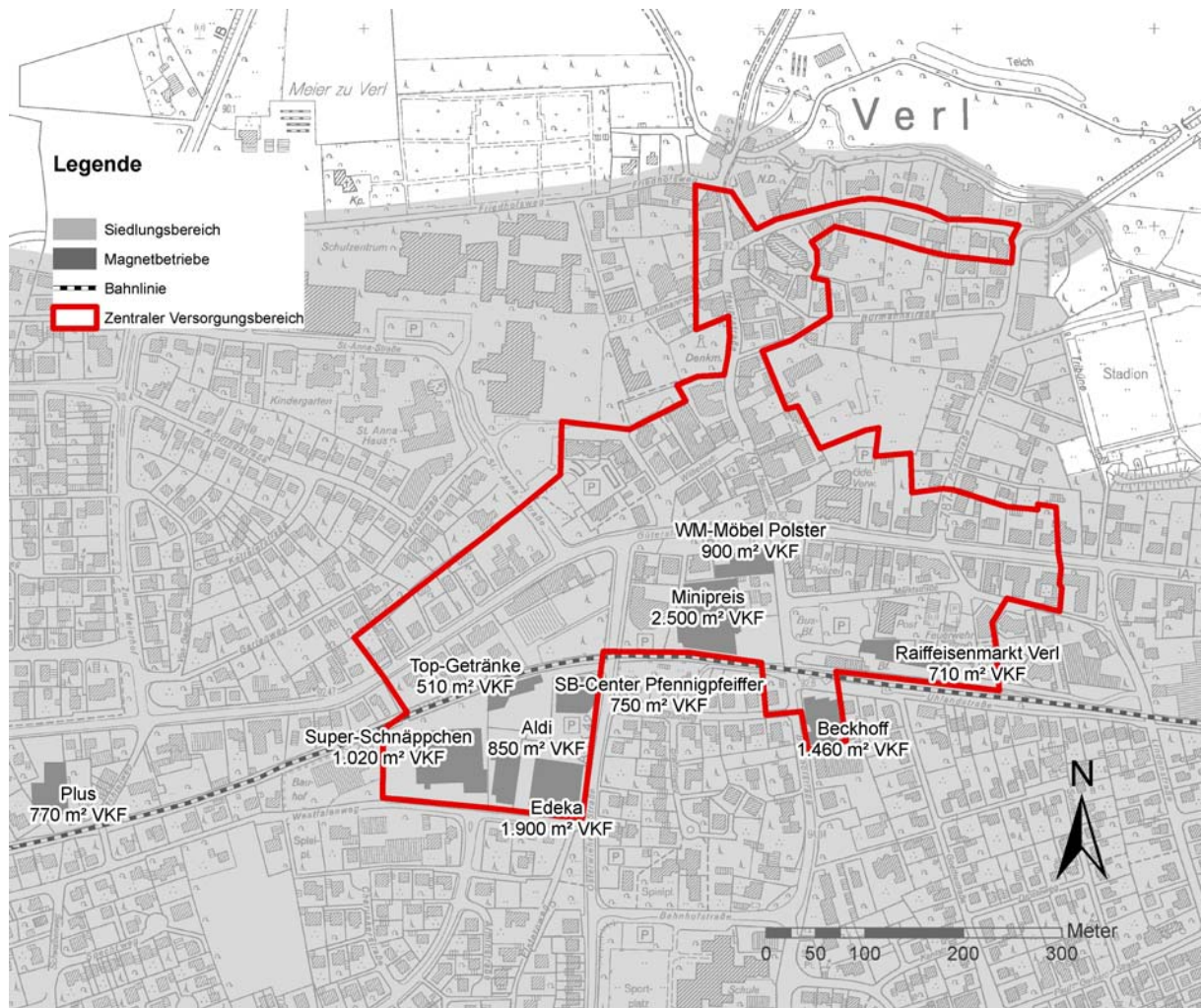


Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK
 Plus an der Gütersloher Straße firmiert nun unter Netto

In Karte 14 wird u.a. die Einzelhandelstruktur anhand der Einzelhandelsdichte dargestellt. Ersichtlich und deutlich ablesbar ist ein Kernbereich konzentrierter Einzelhandelsnutzungen entlang der Gütersloher Straße (bis in Höhe Hausnummer 40), Paderborner Straße (bis in Höhe Hausnummer 23), Hauptstraße (bis Friedhofsweg) und Wilhelmstraße sowie die großformatigen Einzelhandelsnutzungen südlich der Gütersloher bzw. Paderborner Straße. Die Sender Straße wird aufgrund ihrer Zugehörigkeit zum historischen Zentrum Verls und attraktiven städtebaulichen Gestalt in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Da im nördlichen Teil der Sender Straße nur Wohnnutzungen vorhanden sind, werden diese außen vor gelassen. Nördlich der Einmündung Friedhofsweg / Hauptstraße endet der zentrale Versorgungsbereich, da sich zum einen deutlich die städtebauliche Gestaltung ändert und zum anderen hier keine zentrentypischen Nutzungen mehr vorhanden sind.

Aufgrund der abnehmenden Einzelhandelsdichten, Passantenfrequenzen und zentrentypischen Nutzungen westlich der Hausnummer 40 an der Gütersloher Straße und östlich der Hausnummer 23 an der Paderborner Straße wurden hier die Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches gesetzt. Vor allem auch mit dem Ziel eine Konzentration künftiger Entwicklung auf den Kernbereich zu lenken und eine weitere Ausdehnung des Zentrums in den Randlagen zu vermeiden.

Karte 15: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Verl



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK
Plus an der Gütersloher Straße firmiert nun unter Netto

Die Innenstadt von Verl nimmt als Knotenpunkt wirtschaftlicher und sozialer Beziehungen eine zentrale Rolle ein. Insbesondere der dort ansässige Einzelhandel stellt einen wichtigen Baustein dar, da er vor allem für eine ausreichende Besucherfrequenz sorgt. Eine dauerhafte und hohe Frequenz wiederum erzeugt erst die gewünschte Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität eines Zentrums. Aus diesem Grund ist es für den Verler Hauptgeschäftsbereich von besonders großer Bedeutung, die Struktur der Haupt- und Nebenlagen und die städtebauliche und architektonische Attraktivität des historisch gewachsenen Hauptgeschäftsbereiches zu sichern bzw. auszubauen. Als Ziel sollte dabei die Stärkung und der Aufbau von Synergieeffekten zwischen Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und sonstigen zentralen Einrichtungen verfolgt werden.

Städtebauliche Empfehlungen für die Verler Innenstadt

Zur Stärkung des Verler Zentrums ist es dringend notwendig, zentrenrelevante Sortimente außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs auszuschließen. Gegen autokundenorientierte Versorgungsstandorte am Siedlungsrand ist der innerstädtische Einzelhandel machtlos und kann mit den dort vorgehaltenen Flächengrößen nicht konkurrieren. Für ein vitales und attraktives Stadtzentrum ist ein florierender Einzelhandel jedoch unerlässlich. Nach wie vor wird er als wichtigster Besuchsgrund für Innenstädte genannt. Von einer Entwicklung von Einzelhandelsflächen (insbesondere mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) in Siedlungsrandlagen ist daher abzusehen und das Augenmerk auf eine aktive Verbesserung des innerstädtischen Einzelhandels zu lenken.

Neben der Stärkung der einzelhandelsrelevanten, innerstädtischen Struktur durch die Etablierung bzw. den Ausbau von Fachgeschäften mit zeitgemäßen Verkaufsflächengrößen sind städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen ein wichtiger Aspekt zur Steigerung der Attraktivität der Verler Innenstadt und damit des Einzelhandels. Aus gutachterlicher Sicht sind in diesem Zusammenhang folgende Maßnahmen zu empfehlen:

Intensivierung der Einzelhandelsnutzungen!

Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Verl sollte es sein, die Innenstadt in ihrer heutigen Ausdehnung zu erhalten, zu stärken und räumlich nicht zu überdehnen. Mögliche Entwicklungspotenziale sollten daher innerhalb der heutigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs umgesetzt werden und dabei ggf. vorhandene Flächenpotenziale ausgenutzt werden. Für eine Stadt der Größenordnung von Verl ist die Hauptlage im Kreuzungsbereich Gütersloher / Paderborner / Hauptstraße mit den sich anschließenden großformatigen Anbietern im Süden insgesamt weitläufig. In den Randbereichen nimmt die Einzelhandelsdichte deutlich ab und eine Vernetzung der aus der Analyse hervorgehenden Teilbereiche ist nicht optimal gegeben. Ziel muss es daher sein, eine kompakte Struktur herzustellen, durch die Schaffung bzw. den Ausbau von Einzelhandelsdichte, die Qualifizierung von Wegeverbindungen zwischen den Teilbereichen sowie die Beseitigung / Überwindung von Barrieren, wie beispielsweise der Bahntrasse.

Hohe architektonische und städtebauliche Ansprüche umsetzen!

Qualität in Städtebau und Architektur ist langfristig der einzig erfolgversprechende Weg, die Innenstadt zu stärken. Voraussetzung hierfür ist eine systematische Entwicklung innerstädtischer Flächen und Immobilien, die mit hohen Qualitätsansprüchen verknüpft sein muss. Verl kann diesbezüglich schon einiges Positives aufweisen. Mit dem vorliegenden Gutachten sind aus Sicht des Einzelhandels wichtige Grundlagen zur städtebaulichen Gliederung der (Innen-) Stadt geschaffen. In Zukunft sollte daher weiterhin und verstärkt auf Qualität gesetzt werden, insbesondere wenn es darum geht, die gewachsenen kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsgebiete im Hauptgeschäftsbereich attraktiver zu gestalten.

Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes!

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes nimmt eine immer größere Bedeutung im Zusammenhang mit der Attraktivität von Innenstädten ein. Gleichen sich viele Innenstädte häufig auch aufgrund eines hohen Filialisierungsgrades mit einer immer gleichen Abfolge an Geschäften und Werbeanlagen, so ist der öffentliche Raum und die gewachsene Stadtstruktur häufig einziges Unterscheidungsmerkmal, das innerstädtische Geschäftslagen von einander abgrenzt und damit

im gegenseitigen Städtevergleich zu positionieren hilft. Für jede Stadt ist es in diesem Zusammenhang von besondere Bedeutung, die eigenen Stärken zu erkennen und für Einwohner wie Besucher erleb- und erfahrbar herauszuarbeiten.

Erforderlich dafür ist neben einem guten Erhaltungs- und Pflegezustand der privaten Immobilien und ihrer Fassaden auch ein hoher gestalterischer und ästhetischer Anspruch an den öffentlichen Raum. Für alle Teilbereiche der Innenstadt empfiehlt sich die Entwicklung eines einheitlichen Gestaltungskanons mit Hilfe eines Gestaltungskonzeptes für den öffentlichen Raum, welcher unterschiedliche Funktionsbereiche identifiziert und abgrenzt und darauf aufbauend eine der räumlichen Kategorie entsprechende Möblierung und Gestaltung vornimmt. Auch die Integration von Grünelementen ist dabei ein wichtiger Bestandteil. Insbesondere bei dichter Bebauungsstruktur verleihen sie dem öffentlichen Raum gegenüber der steinernen Eintönigkeit der Gebäude ein frisches und freundliches Erscheinungsbild.

In diesem Zusammenhang sind insbesondere auch mögliche Maßnahmen zu prüfen und zu formulieren, die sich durch die geplante Verkehrsentslastung in der Innenstadt ergeben.

Verbesserung der Außendarstellung des Einzelhandels!

Die Außendarstellung ist das erste sichtbare Zeichen eines Geschäftes für den potenziellen Kunden. Zumeist treten auskragende Werbeanlagen als erstes ins Blickfeld, mit sinkender Raumdistanz folgen Sondernutzungen im Straßenraum, Schaufenster und schließlich die Einganszone des Ladenlokals. Die Qualität der Außendarstellung korreliert beim Käufer dabei mit der Qualität des Warenangebotes und ist wichtiges Entscheidungskriterium für den Besuch eines Geschäftes. Sie hat entscheidenden Einfluss auf die Capture rate und damit auf die Anzahl potenzieller Kundschaft. Nicht zuletzt angesichts des steigenden Freizeit- und Erlebniswertes des Einkaufens ist bei der Außendarstellung daher vermehrt auf Qualität zu achten.

Wichtige Themenfelder zur Verbesserung der Außendarstellung des Einzelhandels sind Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Sondernutzungen im Straßenraum sowie Schaufenstergestaltung. Auf der Suche nach Lösungen bieten sich verschiedene Modelle an. Zur Verbesserung der Schaufenstergestaltung können beispielsweise Informationsveranstaltungen mit Experten für die Händlerschaft durchgeführt sowie Gestaltungswettbewerbe angeregt werden.

Bezüglich Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Sondernutzungen können über eine Gestaltungssatzung Gestaltungsgrundsätze und -regeln festgelegt werden, die das Gesicht der Stadt bewahren, die städtebaulichen Qualitäten stärken und die Eigenart der Stadtstruktur sichern helfen.

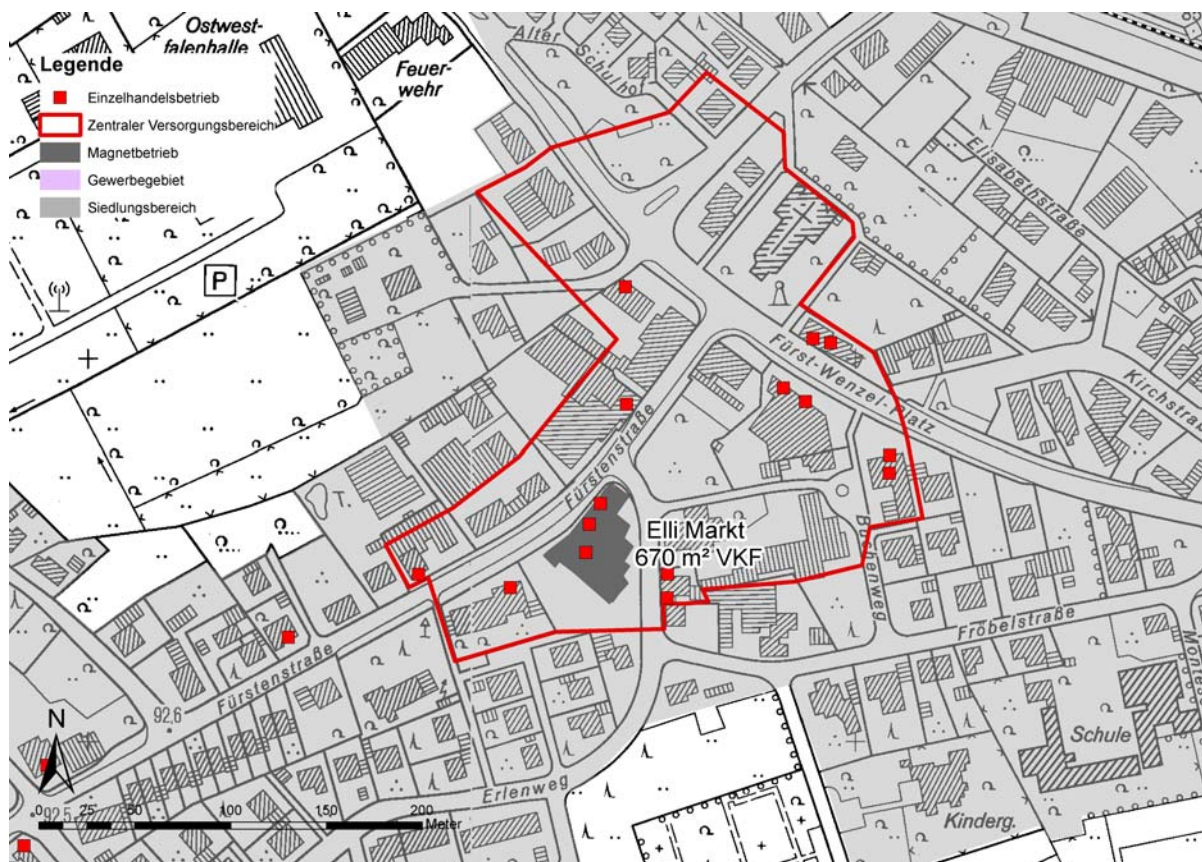
Aufwertungen der Fassaden sind nur in Zusammenarbeit mit den Immobilienbesitzern möglich. Anreizförderungen schaffen hier häufig gute Voraussetzungen für die Eigeninitiative. Insgesamt soll so durch die Stärkung und Aufwertung das Erscheinungsbild verbessert und ein Imagegewinn für die gesamte Innenstadt von Verl erwirkt werden.

9.2.3 Nahversorgungszentrum Kaunitz

Der im Nahversorgungszentrum Kaunitz angesiedelte Einzelhandel mit nahversorgungs- und ergänzenden zentrenrelevanten Sortimenten dient der Versorgung des Ortsteils Kaunitz. Mit dem Ziel der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung sind künftige Entwicklungen in Kaunitz auf diesen Bereich zu lenken bzw. im Umkehrschluss zentrenrelevante Entwicklungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auszuschließen.

Die folgende Karte stellt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung des Einzelhandelsbestandes dar.

Karte 16: Nahversorgungszentrum Kaunitz



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in Kaunitz folgt dem verdichteten Einzelhandelsbestand entlang der Fürstenstraße (bis Höhe Hausnummer 18) mit dem die Versorgungsfunktion prägenden Lebensmittelvollsortimenter sowie entlang der Straße des Fürst-Wenzel-Platzes. Eingezogen wurde aufgrund der hier lokalisierten Volksbank bzw. Sparkasse der Einmündungsbereich Paderborner Straße / Holter Straße. Der sich westlich anschließende Bereich der Fürstenstraße weist zwar vereinzelt noch kleinteilige Einzelhandelnutzungen auf, jedoch reicht die Einzelhandelsdichte mit einem überwiegenden Teil von Wohnnutzungen nicht mehr aus, diese Streulagen in den zentralen Versorgungsbereich mit einzubeziehen.

9.2.4 Tabubereiche für Einzelhandel in Verl

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

Die Ansiedlung von Einzelhandel (mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Kernsortiment) im Bereich der Einfallstraßen (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) ist zum Schutz bestehender Zentren und im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung auszuschließen.

9.3 Verler Sortimentsliste

Die Verler Sortimentsliste stellt ein wichtiges baurechtliches Instrumentarium zur Steuerung des Einzelhandels in der Gemeinde Verl dar. Rechtliche Prämissen und Rahmenbedingungen, Begriffsdefinitionen sowie schließlich die Herleitung der für Verl ortstypischen Liste wird im Folgenden dargestellt.

9.3.1 Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste

Ausgangssituation

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO, § 24a LEPro NRW und EHE NRW) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten) und bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO relevant. Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden¹³. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflä-

¹³ Vgl. dazu Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06), bzw. der BVerwG Leipzig vom 26.03.2009 (BVerwG 4 C 21.07)

chige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauN-VO sowie § 24a LEPro NRW kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise die im alten Einzelhandelserslass NRW von 1996 aufgeführte Liste oder auch der Verweis auf andere Listen (z.B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft¹⁴.

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen auch nicht zentrenrelevanter Sortimente empfohlen wird¹⁵.

Begriffsdefinition

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

¹⁴ Bestätigt durch zahlreiche Urteile des OVG Münster 2004 und 2005.

¹⁵ Vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

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

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

Landesentwicklungsprogramm NRW

Bei der Aufstellung von Sortimentslisten sind die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen beispielsweise durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es „eine Legaldefinition dafür, welche Warensortimente zentrenrelevant sind“ nicht gibt, auch nimmt der Einzelhandelserlass 1996 nicht für sich in Anspruch „die Zentrenrelevanz bestimmter Warengruppen abschließend festzulegen.“ Somit bedarf es „regelmäßig einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation, wenn zum Schutz etwa des Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden sollen“¹⁶.

¹⁶ Kuschnerus 2007, Rd.Nr. 528 sowie Urteil des OVG NRW vom 03.06.2002 (AZ 7 a D 92/00.NE)

In Nordrhein-Westfalen bilden das Landesentwicklungsprogramm – LEPro NRW (i.d.F. vom 19.06.2007) sowie der Einzelhandelserlass NRW – EHE NRW (i.d.F. vom 20.09.2008) eine bedeutende Grundlage für die Erstellung und die Inhalte von Sortimentslisten. Gemäß § 24a (2) LEPro NRW bzw. Nr. 2.5 EHE NRW sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von der Gemeinde festzulegen. Bei Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente sind die in der Anlage 1 des LEPro NRW aufgeführten zentrenrelevanten Leitsortimente zu beachten, diese sind als stets zentrenrelevant einzustufen.

Die **zentrenrelevanten Leitsortimente** (gemäß Anlage 1 des LEPro NRW) sind im Folgenden aufgeführt:

- Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Foto / Optik
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren / Schmuck
- Spielwaren / Sportartikel

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Leitsortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten i.d.R. stärker differenzieren. Der EHE NRW 2008 zeigt in diesem Zusammenhang auf, dass die Gemeinden bei der Aufstellung ihrer ortsspezifischen Sortimentsliste die zu beachtenden Leitsortimente konkretisieren können. Am Beispiel des Leitsortiments „Einrichtungszubehör (ohne Möbel)“ wird die Möglichkeit folgende Untergruppen zu bilden, verdeutlicht:

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

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

Im Rahmen der Aufstellung der Verler Sortimentsliste wurden insbesondere auch bei diesen Sortimenten die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen näher betrachtet. Insgesamt ist aber dennoch festzuhalten, dass im Hinblick auf die im Landesentwicklungsprogramm NRW (Anlage 1) definierten Leitsortimente nur ein begrenzter Spielraum bleibt, um örtliche Differenzierungen vorzunehmen.

9.3.2 Herleitung der Verler Sortimentsliste

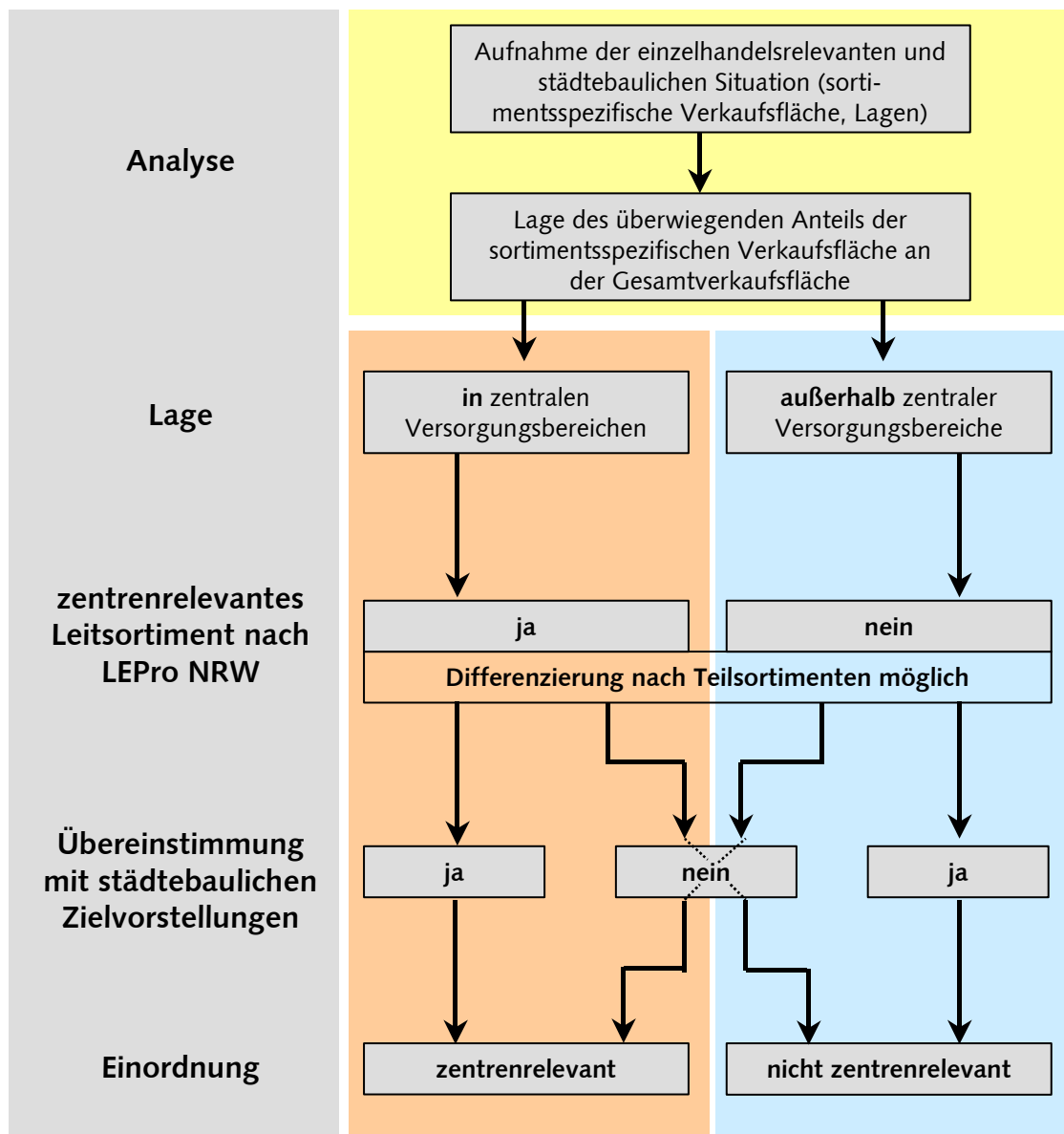
Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus¹⁷ stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente im zentralen Versorgungsbereich, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Der Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegen regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandelskonzept notwendig).
- Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.

Das Vorgehen bei der Bestimmung der Zentrenrelevanz der Sortimente im Verler Stadtgebiet ist in dem folgenden Schaubild dargestellt:

¹⁷ Vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 530

Abbildung 9: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten



Quelle: eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Verl sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs in Verl aufgeteilt. Unter Berücksichtigung der Leitsortimente nach LEPro NRW sowie künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Verl ergibt sich die im Folgenden dargestellte Verler Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 18: Verler Sortimentsliste¹⁸

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Getränke (12) Nahrungs- und Genussmittel (13) Parfümerie- und Kosmetikartikel Pharmazeutika (14), Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften	
A ngler- und Jagdbedarf B ekleidung Bettwäsche Bilder / Bilderrahmen Bücher Büromaschinen (11) C omputer und Zubehör E lektrokleingeräte Foto G ardinen Geschenkartikel Glas / Porzellan / Keramik (1) H andarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle Haushaltswaren (2) Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche Hörgeräte K inderwagen	Kunstgewerbe L ampen und Leuchten, Leuchtmittel Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme M atratzen / Bettwaren (7) Musikinstrumente und Zubehör O ptik, Augenoptik P apier, Bürobedarf, Schreibwaren R eitsport S anitätswaren Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte) T elekommunikation und Zubehör Teppiche (Einzelware) U hren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör W affen Z oologische Artikel, lebende Tiere
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
B auelemente, Baustoffe (15) Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware und Einzelware) C ampingartikel (3) E isenwaren / Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel F ahrräder und technisches Zubehör Farben / Lacke Fliesen	G artenbedarf / -geräte (4) K amine / Kachelöfen Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (5, 6) Kfz- und Motorradhandel (10) M aschinen / Werkzeuge Möbel (8) P flanzen / Samen R olläden / Markisen Sportgroßgeräte (9) S anitärbedarf T apeten

¹⁸ Erläuterungen zu einzelnen Sortimenten befinden sich mit der dahinter in Klammern angegebenen Nummer im Anhang (Seite 110).

Bei der Einordnung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ergeben sich für einzelne Sortimente Abweichungen von der Bestandssituation. Dabei lassen sich grundsätzlich drei Kategorien beschreiben:

- **Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die aufgrund des Bestandes nicht zentrenrelevant sind (Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich < 55 %) und in der Verler Sortimentsliste als nahversorgungsrelevant bzw. zentrenrelevant eingestuft sind.**

Nahversorgungsrelevante Sortimente übernehmen im zentralen Versorgungsbereich, insbesondere in den kleinen Ortsteilen im Verler Gemeindegebiet eine prägende Funktion im Rahmen der kurzfristigen Bedarfsdeckung. Der überwiegende Teil der Verkaufsflächen in diesen Sortimenten befindet sich erfreulicherweise in den zentralen Versorgungsbereichen, was nicht zuletzt auch auf den Bestand in der Innenstadt zurückzuführen ist. Dabei wird auch das Teilsortiment Getränke, das i.d.R. im Zusammenhang mit den übrigen Nahrungs- und Genussmitteln angeboten wird, als nahversorgungsrelevant eingestuft.

- **Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die hinsichtlich des Bestandes nicht zentrenrelevant sind (Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches > 55 %) und in der Verler Sortimentsliste aufgrund der definierten Leitsortimente nach LEPro NRW bzw. stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen als zentrenrelevant eingestuft sind.**

Basierend auf der Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente (LEPro NRW Anlage zu § 24 a) wird eine Zuordnung der zentrenrelevanten Sortimente für die Gemeinde Verl vorgenommen. Aufgrund der Bestandssituation liegt der überwiegende Teil folgender Sortimente außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche: Bettwaren / Matratzen (73 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) und Spielwaren (61 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche). Diese werden künftig als zentrenrelevant eingestuft.

- **Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die aufgrund des Bestandes zentrenrelevant sind (Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich > 55 %) und in der Verler Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant eingestuft sind.**

Ein Großteil der Verkaufsflächen des Sortiments Elektrogroßgeräte (weiße Ware) befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Da es oftmals als Teilsortiment der Warengruppe Möbel auftritt und einen erhöhten Raumbedarf aufweist, wird es aufgrund stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen ebenfalls als nicht zentrenrelevantes Sortiment eingeordnet.

9.4 Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels in Verl

Die z.T. geringen absatzwirtschaftlichen Spielräume vor dem Hintergrund des Schutzes bestehender Versorgungsstrukturen implizieren, dass weniger ein quantitativer Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Verl sicherstellen können. Für die Gemeinde Verl bedeutet dies, dass zusätzliche Verkaufsflächen, durch neue Anbieter oder Erweiterungen bestehender Betriebe, bewusst mit Blick auf die künftige Entwicklung der Gemeinde bzw. der Innenstadt, also an städtebaulich

sinnvollen Standorten, errichtet werden sollten. Dies setzt eine eingehende Prüfung sowohl des Angebotsschwerpunktes als auch der Verkaufsflächendimensionierung zusätzlicher Anbieter im Hinblick auf mögliche kommunale wie auch ggf. regionale städtebauliche Auswirkungen voraus. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Neuansiedlung, Verlagerung, Umnutzung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben dann sinnvoll, wenn sie zur Stärkung des Hauptzentrums, der räumlichen Konzentration des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels an den Sonderstandorten oder zur Sicherung der Nahversorgung in den Siedlungsbereichen beitragen.

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

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

Bestehende bzw. genehmigte Betriebe, die aufgrund ihrer Nutzung und Größenordnung nicht den formulierten Grundsätzen entsprechen, d.h. die gemäß dieser Regelungen an einem Standort nicht mehr zulässig wären, genießen den sogenannten „passiven“ **Bestandsschutz**. Dieser ist begrenzt auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion. Er erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objektes, bei Aufnahme einer anderen Nutzung sowie bei Nichtausübung der genehmigten Nutzung i.d.R. nach frühestens zwei und höchstens drei Jahren¹⁹. In einzelnen – nachfolgend explizit aufgeführten – Fällen kann durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen auch abweichend ein erweiterter bzw. aktiver Bestandsschutz festgesetzt werden, der maßvolle Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen über den derzeitigen Bestand hinaus gewährleistet.

Die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Verl werden im Folgenden dargestellt. Es werden insgesamt sechs Fallkonstellationen zur Steuerung des Einzelhandels unterschieden, die unter Berücksichtigung der allgemeinen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen dargestellt werden:

¹⁹ vgl. dazu auch: Kuschnerus, Ulrich; „Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung“; Münster; 2004

Tabelle 19: Systematik der Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels in Verl

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

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Ziele und Grundsätze im Rahmen der dargestellten Systematik im Einklang mit den landesplanerischen Zielsetzungen (§ 24 a LEPro NRW) stehen.

9.4.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten



Ziel:

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



Landesgesetzgebung:

Das Landesentwicklungsprogramm NRW weist Standorte für Vorhaben i.S. des § 11 (3) BauN-VO mit zentrenrelevanten Sortimenten den Haupt- und Nebenzentren zu (LEPro § 24a (2)).

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



Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

- a. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen **in den zentralen Versorgungsbereichen** liegen.
- b. Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen **in den zentralen Versorgungsbereichen** liegen.
- c. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen **nicht in Gewerbe- und Industriegebieten** angesiedelt werden (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk).

Ausnahme 1

Bei atypischer Fallgestaltung können im begründeten Einzelfall großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein (Nachweis im Einzelfall, bauplanungsrechtliche Steuerung).

Ausnahme 2

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

Ausnahme 3

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“), wenn

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

Erläuterung

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

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

Ausnahme 1

An solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereichs können großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dann sinnvoll und zulässig sein, wenn sie einer **atypischen Fallgestaltung** entsprechen. Diese liegt vor, wenn der Einzelhandelsbetrieb aufgrund betrieblicher Besonderheiten oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu der Art Betriebe gehört, die von der Regelvermutung gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO erfasst und eine Nahversorgungsfunktion nachgewiesen werden.

Betriebliche Besonderheiten, die von der typischen Fallgestaltung abweichen können, sind gegeben

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d.h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche wesentlich unter 2/3 der Geschossfläche liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment,
- bei Artikeln, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z.B. Kfz-Handel mit Werkstatt),
- bei Artikeln, die in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen.

Abweichungen der **konkreten städtebaulichen Situation** von der typischen Fallgestaltung gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO bestehen beispielsweise darin,

- dass der Einzugsbereich des Betriebes im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereiches des Betriebes zentrale Versorgungsbereiche an anderen Standorten (i.S.d. Einzelhandelskonzeptes) nicht vorgesehen sind oder
- der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll, jedoch nur wenn er der Standort- bzw. Versorgungsstruktur (i.S.d. Einzelhandelskonzeptes) entspricht.

Von einer **Nahversorgungsfunktion** ist auszugehen, wenn

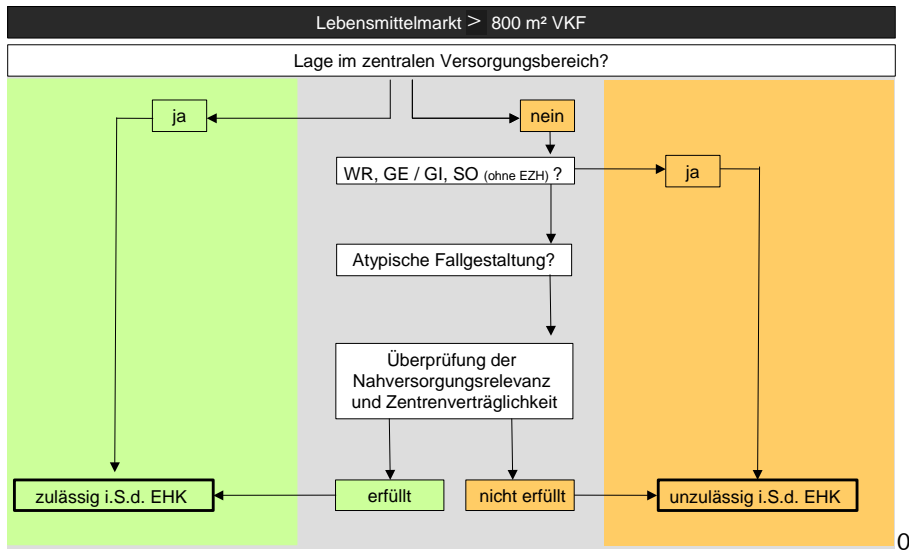
- die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen *600 m Radius* an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von *35 %* der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel)²⁰ der Bevölkerung nicht überschreitet und
- keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht.

Das bedeutet: Moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 800 m² Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) bzw. 1.200 m² Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) wären auf eine Mantelbevölkerung von mindestens rund 5.500 bis 6.000 Einwohner innerhalb eines 600 m Radius angewiesen²¹. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen Verls bewegen sich die gemäß dieser Regelung zulässigen Ausnahmefälle überwiegend deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche). Größere Betriebseinheiten wären auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, so dass negative Auswirkungen auf die Standort- und Nahversorgungsstrukturen zu vermuten wären und den formulierten Zielsetzungen entgegenstehen.

²⁰ Diese liegt derzeit bei rund 1.955 Euro pro Einwohner (BBE Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2008)

²¹ Bei einer Flächenproduktivität von 4.000 Euro/m² für Lebensmittelvollsortimenter bzw. 6.000 Euro/m² für Lebensmitteldiscounter und einem Flächenanteil für (nicht nahversorgungsrelevante) Randsortimente von rd. 15-20 %.

Abbildung 10: Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben großflächiger Lebensmittelmärkte (> 800 m² VKF)

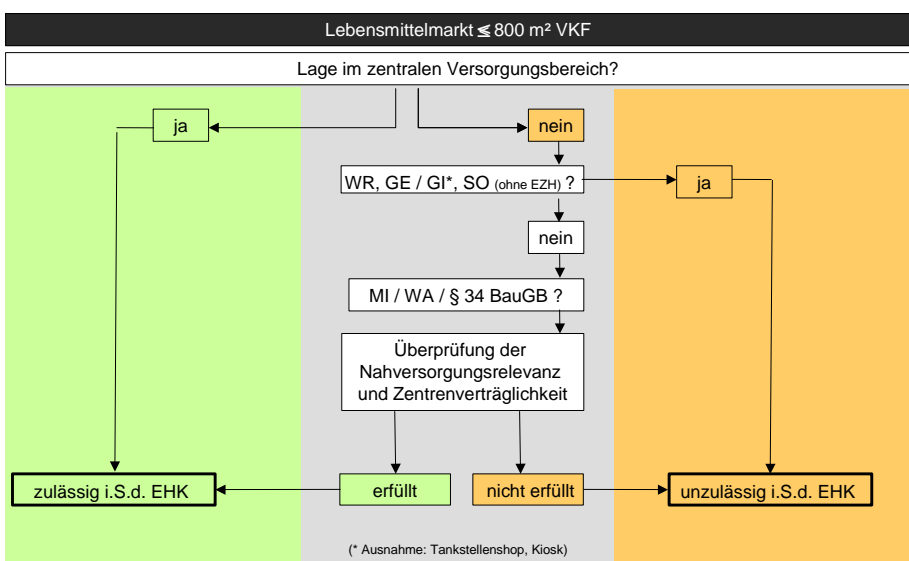


Quelle: eigene Darstellung
 VKF= Verkaufsfläche, EZH= Einzelhandel, EHK= Einzelhandelskonzept

Ausnahme 2

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

Abbildung 11: Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben kleinflächiger Lebensmittelmärkte (≤800 m² Verkaufsfläche)



Quelle: eigene Darstellung
 VKF= Verkaufsfläche, EZH= Einzelhandel, EHK= Einzelhandelskonzept

9.4.2 Steuerung von Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten



Ziel:

Sicherung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung der Verler Innenstadt als bedeutendster Einzelhandelsstandort im Gemeindegebiet durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der gesamtstädtischen Standortstruktur auch unter Berücksichtigung des Nahversorgungszentrums Kaunitz.



Landesgesetzgebung:

Das Landesentwicklungsprogramm NRW weist Standorte für Vorhaben i.S. des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten den Haupt- und Nebenzentren zu (§ 24a (2) LEPro NRW).

Vorhandene Standorte für Vorhaben i.S. des § 11 (3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen abweichend von Absatz 1 (§ 24a LEPro NRW) unter Beschränkung auf den vorhandenen Bestand als Sondergebiete festgesetzt werden (§ 24a (5) LEPro NRW).



Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

- a. Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (sowohl großflächige als auch kleinflächige bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m²) sollen **im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich** liegen.
- b. Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen **nicht in Gewerbe- und Industriegebieten** angesiedelt werden.

Ausnahme 1

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

Ausnahme 2

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“), wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,

- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

Erläuterung:

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

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

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

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

Der Grundsatz impliziert einen **konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs** in Verl. Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Denn z.B. ein Bekleidungsfachmarkt mit einer Größenordnung von 500 m² Verkaufsfläche erreicht recht schnell relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich von 50 % und auch mehr. Das in so einer Konstellation städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären, lässt sich auch aus dem Urteil des OVG NRW vom 24. Oktober 2006 schlussfolgern. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Ist dies z.B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in allgemei-

nen oder besonderen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer - auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit - stellt sich dieser **Ausschluss für Mischgebiete** dar. Denn Verl, ebenso wie auch zahlreiche andere kleinere oder größere Kommunen, weist z.T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i.d.R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen Verls entspricht. Insbesondere für Mischgebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen Verls entspricht. In diesem Zusammenhang sind vor allem auch Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsbetrieben mit einer Größenordnung unterhalb der Großflächigkeit zu einem insgesamt größeren und somit wesentlich bedeutsameren Standortbereich zu vermeiden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten (vgl. Grundsatz 3) führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb des städtebaulich-funktionalen Zentrums Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z.B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Sowohl LEPro NRW als auch EHE NRW sehen eine Begrenzung auf rd. 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 2.500 m² Verkaufsfläche) vor. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte außerdem sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen oder einigen wenigen Sortimenten belegt werden kann. D.h., dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

Ausnahme 1

In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sog. „**Handwerkerprivileg**“.

9.4.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten



Ziel:

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



Landesgesetzgebung:

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, wenn

- der Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegt und
- der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. bei max. 2.500 m² Verkaufsfläche liegt.

Regelvermutung gemäß LEPro NRW § 24 (3): Übersteigt der Umsatz des Einzelhandelsvorhabens im Bereich der nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten die Kaufkraft im Gemeindegebiet nicht ist in der Regel davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der wohnungsnahen Grundversorgung eintritt (Kongruenzgebot).



Grundsatz 3: Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

- a. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können in zentralen Versorgungsbereichen liegen.
- b. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an den definierten Sonderstandorten liegen.
- c. Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen und an dem definierten Sonderstandort liegen.

Ausnahme 1

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“), wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,

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

Ausnahme 2

Kfz- und Motorradhandel kann ausnahmsweise außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche zulässig sein (Einzelfallprüfung, gebietsbezogene Regelung nach Bebauungsplan).

Erläuterung

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

Im Bereich der typischen, nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Bau- und Gartenmarktsortimente und Möbel) konnten im Rahmen der Potenzialbetrachtungen keine oder nur vergleichsweise geringe Entwicklungsspielräume ermittelt werden. Eine Ausweisung neuer spezieller Sonderstandorte für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen ist daher z.Zt. nicht sinnvoll. Demzufolge gelten **bestehende Sonderstandorte als Vorrangstandorte für solche Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben.**

Im Besonderen ist auch zu berücksichtigen, dass die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zu einer städtebaulich bedenklichen Verschärfung des Wettbewerbs führen könnte und einschlägige Betriebe zur Aufgabe gezwungen würden. Bei derartigen Betriebsaufgaben besteht die Gefahr, dass dann die Sortimentsstruktur geändert und (weitere) zentrenrelevante Warengruppen an diesen Standorten zu Lasten der Innenstadtentwicklung angeboten werden. Wird dieses gemäß der konzeptionellen Zielsetzung verhindert, entwickelt sich dann zumeist ein Leerstand, der zu einem Imageverlust einzelner Standortbereiche wie auch der Gemeinde Verl insgesamt als Einkaufsstandort oder auch zu anderen städtebaulichen Problemen führen kann. Die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven an den bestehenden Sonderstandorten ist daher der Ausweisung neuer Sonderstandorte vorzuziehen.

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

9.4.4 Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben

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

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

Erläuterungen zur Tabelle 20:

- + zulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Verl
- unzulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Verl
- * Im Sinne der Grundsätze sollte vor der Öffnung neuer Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.
- ** Vorrangstandort für großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente verträglich gestalten.

Tabelle 20: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)

Einzelhandelsbetrieb			Lage			
Kernsortiment	Verkaufsfläche	Beispiel	ZVB	außerhalb ZVB	SO (Ergänzungsstandort)	GE / GI
nah- versorgungs- relevant	≤ 800 m ²	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, z.B. Obst und Gemüse, Spezialgeschäfte, z.B. Süßwaren; Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei)	+	- Ausnahme: Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/§ 34-Gebieten): Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit	-	- Ausnahme: Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg
	> 800 m ²	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter	+	- Ausnahme: Einzelfallprüfung: Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit	-	-
zentren- relevant	≤ 800 m ²	Textilfachgeschäft oder -discounter, Schuhfachgeschäft oder -fachmarkt, Musikfachgeschäft	+	- Ausnahme: Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/§ 34-Gebieten): Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit	-	- Ausnahme: Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg
	> 800 m ²	Textilkaufhaus, Schuhfachmarkt, Elektronikfachmarkt, Sportfachmarkt	+	-	-	-
nicht zentren- relevant	≤ 800 m ²	Fahrradfachmarkt, Tapeten- und Teppichbodenfachmarkt	+	+	+	- Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg Kfz-Handel
	> 800 m ²	Möbelhaus, Küchenstudio, Baumarkt, Gartencenter	+	+*	+**	-

Quelle: eigene Darstellung

10 Schlusswort

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

Mit dem vorgelegten Einzelhandelskonzept liegt nunmehr ein Baustein für die künftige Stadtentwicklung vor, welches den verantwortlichen Akteuren aus Einzelhandel, Verwaltung, Politik sowie weiteren Institutionen einen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen liefert.

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

- Einzelhändler, Eigentümer und Investoren sind aufgefordert, die aufgezeigten Perspektiven sowohl quantitativ als auch qualitativ zu prüfen und, soweit vertretbar, umzusetzen. Insbesondere das Erreichen eines angemessenen Standards hinsichtlich der Verkaufsflächen und Außenpräsentation ist hier von Bedeutung.
- Die Verwaltung der Gemeinde Verl wird angesprochen, die planerischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der aufgeführten Empfehlungen und Anregungen zu schaffen und relevante Maßnahmen im öffentlichen Raum zu forcieren.
- Durch Beschlussfassung im Rat der Gemeinde Verl werden die Zielsetzungen manifestiert und erhalten, die notwendige Verbindlichkeit zur Umsetzung im Rahmen künftiger stadtentwicklungspolitischer Entscheidungen sowie der Steuerung des Einzelhandels in der Bauleitplanung.
- Eine regelmäßige Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Verl wird weiterhin empfohlen. Ein Zeitrahmen von 5-8 Jahren ist dabei erfahrungsgemäß, in Absprache mit den relevanten Akteuren, sinnvoll. Für das Einzelhandelskonzept kann sich darüber hinaus die Notwendigkeit einer Fortschreibung ergeben, wenn sich z.B. Einzelhandelszentralitäten im regionalen und kommunalen Zusammenhang stark verschieben sollten oder erhebliche Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Einzelhandelssteuerung stattgefunden haben.

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau	21
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Verl	59
Abbildung 3: Aktuelle und Ziel-Zentralitäten des Verler Einzelhandels.....	61
Abbildung 4: Szenario I „Freies Spiel der Kräfte“ in der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung	64
Abbildung 5: Szenario II „Bewahrung“ in der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung.....	66
Abbildung 6: Szenario III „Steuerung mit Ausnahmen“	67
Abbildung 7: Künftiges Entwicklungsleitbild der Gemeinde Verl „Räumlich-funktionale Gliederung“	69
Abbildung 8: Standortstrukturmodell der Gemeinde Verl	75
Abbildung 9: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	88
Abbildung 10: Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben großflächiger Lebensmittelmärkte (> 800 m ² VKF)	96
Abbildung 11: Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben kleinflächiger Lebensmittelmärkte (≤800 m ² Verkaufsfläche).....	96

Kartenverzeichnis

Karte 1: Erhebungseinheiten in Verl.....	17
Karte 2: Lage im Raum	23
Karte 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern in der Region 2008	25
Karte 4: Siedlungsstruktur der Gemeinde Verl.....	27
Karte 5: Großflächige Betriebe im Gemeindegebiet Verl.....	32
Karte 6: Lage der Einzelhandelsbetriebe im Verler Gemeindegebiet.....	33
Karte 7: Drei Teilbereiche in der Innenstadt von Verl	39
Karte 8: Einzelhandelsdichten in der Verler Innenstadt	40
Karte 9: Einzelhandelsbestand im Ortskern Kaunitz.....	41
Karte 10: Gewerbegebiet Sürenheide.....	42
Karte 11: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte	47
Karte 12: Räumliches Standortprofil der Gemeinde Verl	49

Karte 13:	Einzugsgebiet des Einzelhandels der Gemeinde Verl.....	53
Karte 14:	Arbeitsschritt parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt in Verl	78
Karte 15:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Verl.....	79
Karte 16:	Nahversorgungszentrum Kaunitz	82

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung.....	15
Tabelle 2:	Struktur der Kundenherkunftserhebung.....	19
Tabelle 3:	Teilnehmer des Arbeitskreises	22
Tabelle 4:	Sekundärstatistische Einordnung der Gemeinde Verl.....	26
Tabelle 5:	Einwohner der Gemeinde Verl nach Ortsteilen.....	27
Tabelle 6:	Verkaufsflächenangebot des Verler Einzelhandels nach Warengruppen	29
Tabelle 7:	Kennwerte des Verler Einzelhandels im Vergleich 2002 zu 2008.....	31
Tabelle 8:	Kennwerte des Verler Einzelhandels im Vergleich mit anderen Kommunen	31
Tabelle 9:	Verkaufsflächen in m ² nach Stadtteilen und Warengruppen.....	34
Tabelle 10:	Verkaufsflächen im Stadtkern unter Berücksichtigung der zentralen Lage	36
Tabelle 11:	Angebotsbausteine wohnungsnahe Grundversorgung	43
Tabelle 12:	Kennwerte der Grundversorgung in den Verler Ortsteilen.....	44
Tabelle 13:	Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	45
Tabelle 14:	Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	46
Tabelle 15:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Gemeinde Verl	54
Tabelle 16:	Branchenspezifischen Zentralität des Verler Einzelhandels	56
Tabelle 17:	Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trendaussagen	60
Tabelle 18:	Verler Sortimentsliste.....	89
Tabelle 19:	Systematik der Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels in Verl	92
Tabelle 20:	Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema).....	103

Anhang

Abkürzungsverzeichnis

ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan)
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
DGK	Deutsche Grundkarte
d.h.	das heißt
EHE NRW	Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen
GE / GI	Baugebiet für gewerbliche / industrielle Nutzung (Bauleitplanung)
GIB	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (Regionalplan)
i.S.v.	im Sinne von
IT	Informationstechnologie
LEPro NRW	Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen
LM	Lebensmittel
MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
OVG	Oberverwaltungsgericht
SB	Selbstbedienung
SO	Sondergebiet
VKF	Verkaufsfläche
vgl.	Vergleiche
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
ZVB	Zentraler Versorgungsbereich

Erläuterungen zur Verler Sortimentsliste

1. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
2. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und –geräte - ohne Elektroklein-
geräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen,
Kunststoffbehälter, -schüsseln
3. zu Campingartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke ohne Wohn-
wagenzubehör, Bekleidung und Schuhe
4. Gartengeräte und –bedarf beinhaltet auch Pflanzgefäße (Terrakotta) und
Gartenhäuser
5. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
6. zum Caravanzubehör zählen u.a. Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizun-
gen
7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen,
Bettdecken, Matratzenschoner
8. Möbel, inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Gartenmöbel und Büromöbel
9. Sportgroßgeräte umfassen u.a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln,
Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel,
Boote
10. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motor-
rädern per Definition nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne gehört. Im
Rahmen der Verler Sortimentsliste wurde er unter den nicht zentrenrelevan-
ten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanungsrechtlich als einzelhan-
delsrelevante Vorprägung einzustufen ist. Der Handel mit Kraftfahrzeugen
und Motorrädern ist dabei jedoch nicht sondergebietspflichtig.
11. Büromaschinen umfassen u.a. Aktenvernichter, Beschriftungssysteme, Bin-
degeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen,
Tisch- und Taschenrechner
12. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
13. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
14. nur freiverkäufliche Pharmazeutika
15. inkl. Holz

Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

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

Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder mehrere Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zuwiderlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u.a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte/das Umland oder in den Versand-/Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines Ortes, der von den Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Lebensmitteldiscounter	Ähnlich dem Supermarkt, jedoch Discountcharakter und i.d.R. keine Käse- oder Wursttheke (mit Bedienung), z.B. Aldi, Penny, Lidl. Verkaufsfläche i.d.R. 800 - 1.000 m ² , Selbstbedienung.
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind i.d.R. auch innenstadt- bzw. zentrenrelevant.
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein solitärer Handelsstandort, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmittel-discounter. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit kein Zentrum). Ein Nahversorgungsstandort ist sowohl in städtebaulich integrierten als auch nicht-integrierten Lagen anzutreffen.
Nahversorgungszentrum	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z.B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.

SB-Warenhaus	Nach dem Discountprinzip arbeitender Einzelhandelsgroßbetrieb, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mindestens 3.000 m ² bzw. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> /Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z.B. Real).
Sonderstandort	Sonderstandorte des Einzelhandels sind Standorte des großflächigen Einzelhandels. Vorrangig handelt es sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.
Stadtteilzentrum	Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter (z.T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Handelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z.T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z.B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie) vorhanden.
Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)	Verkaufsfläche mind. 400 m ² bis max. 1.500 m ² , Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, vorwiegend Selbstbedienung.
Umsatzkennziffer	Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.
Verbrauchermarkt	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m ² , breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.

<p>Verkaufsfläche</p>	<p>Gemäß Ziffer 2.4 des „Einzelhandelserlasses NRW“ vom 22.09.2008 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und verpackt. – Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (Einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials). – Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04). – Flächen für die Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche. – Flächen für Einkaufswagen gehören, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes gelegen, grundsätzlich zur Verkaufsfläche.
<p>Verkausflächenausstattung je Einwohner</p>	<p>Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl ist ein quantitativer Versorgungsindeikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.</p>
<p>Zentraler Versorgungsbereich</p>	<p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne des §2(2) BauGB, §9(2a) BauGB, § 34 (3) BauGB, §11(3) BauNVO und §24a LEPro NRW) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil-/Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Handel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.</p>

	<p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). – Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung, -präsentation.
<p>Zentrenrelevante Sortimente</p>	<p>Zentrenrelevante Warengruppen zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit („Handtaschensortimente“) aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht-integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u.a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken) zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z.B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z.B. in Form von Positiv-, Negativlisten).</p>