



EINZELHANDELSKONZEPT für die Gemeinde Nordkirchen



Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nordkirchen

Im Auftrag der Gemeinde Nordkirchen

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

**Stefan Kruse
Christina Nitz**

Markt 5 44137 Dortmund

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

Juli 2016

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.

Inhalt

1	Anlass und Ziel des Einzelhandelskonzeptes.....	7
2	Untersuchungsaufbau	9
3	Methodische Vorgehensweise.....	12
3.1	Angebotsanalyse	12
3.2	Nachfrageanalyse	20
3.3	Städtebauliche Analyse.....	21
4	Nachfrageseitige Rahmenbedingungen	23
4.1	Standortrelevante Rahmenbedingungen	23
4.2	Einzugsgebiet des Nordkirchener Einzelhandels.....	25
4.3	Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	29
5	Einzelhandelsrelevantes Standortprofil.....	32
5.1	Gesamtstädtische einzelhandelsrelevante Kennziffern.....	32
5.2	Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes.....	37
5.3	Städtebauliche Analyse der Angebotsschwerpunkte	40
5.3.1	Ortskern Nordkirchen	41
5.3.2	Gewerbegebiet Aspastraße/Lüdinghauser Straße.....	44
5.3.3	Ortsteil Südkirchen	46
5.3.4	Ortsteil Capelle	49
5.4	Wohnungsnahe Grundversorgung in der Gemeinde Nordkirchen.....	50
5.5	Fazit der aktuellen Angebots- und Nachfrageanalyse.....	54
6	Entwicklungsspielräume des Nordkirchener Einzelhandels	57
7	Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nordkirchen....	64
7.1	Räumliches Entwicklungsleitbild	64
7.2	Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung.....	66
7.3	Räumliches Standortstrukturmodell.....	70
7.4	Zentraler Versorgungsbereich.....	73
7.4.1	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches	74
7.4.2	Der Hauptgeschäftsbereich Nordkirchen	76
7.4.3	Handlungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich	78

7.5	Definition von Ergänzungsstandorten und Empfehlungen zu deren zentrenverträglicher Weiterentwicklung	79
7.6	Identifizierung und Definition (solitärer) Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung.....	81
7.7	Nordkirchener Sortimentsliste	82
7.7.1	Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste	83
7.7.2	Herleitung der Nordkirchener Sortimentsliste	86
8	Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Nordkirchen	92
9	Verzeichnisse	102
	Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe	105

1 Anlass und Ziel des Einzelhandelskonzeptes

Die Gemeinde Nordkirchen verfügt zwar über ein ausgearbeitetes Einzelhandelskonzept, das vom Büro Junker + Kruse im Jahr 2009 erarbeitet wurde, es wurde jedoch damals nicht vom Rat der Gemeinde als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Ein Einzelhandelskonzept stellt eine unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von (insbesondere großflächigen) Einzelhandelsvorhaben dar. Zum einen erleichtert es der Gemeinde Nordkirchen frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Planvorhaben bzw. Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen im Gemeindegebiet einschätzen zu können und dient der Gemeindeverwaltung und Politik der Gemeinde Nordkirchen als fundierte Bewertungsgrundlage und Orientierungshilfe für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Gemeindeentwicklungsfragestellungen. Zum anderen zeigt das Konzept (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten zur Schaffung von geeigneten städtebaulichen Rahmenbedingungen für die gemeindeentwicklungspolitisch gewünschte Einzelhandelsentwicklung auf und stellt vor diesem Hintergrund eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung dieser Zielsetzungen dar.

Eine bedeutsame Grundlage des Einzelhandelskonzeptes – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen – ist das empirische Grundgerüst des Konzeptes. Dieses ist mittlerweile rund sieben Jahre alt, da die flächendeckende Erhebung des Nordkirchener Einzelhandelsbestandes im Januar 2009 stattgefunden hat. Seitdem haben nicht nur Veränderungen in der Nordkirchener Einzelhandelslandschaft stattgefunden, auch werden derzeit verschiedene Einzelhandelsprojekte bzw. Ansiedlungsfragen im Gemeindegebiet diskutiert.

Doch nicht nur die Nordkirchener Einzelhandelslandschaft erfährt Veränderungen, auch die rechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- (Bau-GB-Novellen) wie auf Landesebene (LEP Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – in Kraft getreten im Juli 2013 mit neuen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in NRW) sowie die darauf reflektierende Rechtsprechung haben sich weiterentwickelt¹.

Aus diesen nachvollziehbaren Gründen hat die Verwaltung der Gemeinde Nordkirchen das Planungsbüro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung mit der aktuellen Einzelhandelsbestandserfassung sowie der Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt.

Diese Untersuchung soll – unter Berücksichtigung aktueller rechtlicher, demographischer und städtebaulicher Rahmenbedingungen als auch betriebswirtschaftlicher Anforderungen - einzelhandelsspezifische Entwicklungserfordernisse und –grenzen sowie darauf aufbauende Strategien für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in Nordkirchen im Allgemeinen und insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches im Speziellen entwickeln. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde, wie die Sicherung und Stärkungen des zentralen Versorgungsbereiches Nordkirchen und die Sicherung und Weiterentwicklung einer funktionalen Grundversorgungssituation in den Ortsteilen eine bedeutende Rolle.

¹ Zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08); Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 15.02.2015 (OVG NRW 10 D 32/11.NE)

Vor allem soll das Konzept auch die Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Entscheidungen und Verfahren sowohl auf kommunaler als auch auf privater Seite weiterhin gewährleisten. Die Gemeinde Nordkirchen erhält mit diesem Einzelhandelskonzept und dem „abschließenden“ Ratsbeschluss ein „neues“ städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches sie in die Lage versetzt, für den weitaus größten Teil der zukünftigen Anfragen Entscheidungen auf Basis des Einzelhandelskonzeptes herbeizuführen und diese auch im möglichen Bauleitplanverfahren zu begründen, ohne für den Einzelfall die städtebauliche Verträglichkeit belegt oder widerlegt zu haben². Dies wiederum „entlastet“ die Gemeinde von der häufig strittigen Auseinandersetzung mit einzelfallbezogenen Wirkungsanalysen, die sehr häufig zu anderen Ergebnissen kommen als das jeweilige Einzelhandelskonzept für den betrachteten Standort vorgibt.

² Urteil des BVerwG vom 26. März 2009 – 4 C 2.07

2 Untersuchungsaufbau

Das vorliegende Einzelhandelskonzept umfasst zunächst eine Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie die Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Nordkirchen. Darauf aufbauend sind die im Jahr 2009 formulierten konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelskonzeptes (Zielsetzung, Zentrenhierarchie, Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, Sortimentsliste sowie Empfehlungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) kritisch geprüft und – soweit erforderlich – überarbeitet bzw. angepasst worden.

Dementsprechend umfasst die Erarbeitung bzw. Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nordkirchen drei wesentliche, aufeinander aufbauende Bausteine:

- die Analyse des Status Quo, mit einer bilanzierenden Gegenüberstellung seit der letzten Einzelhandelserhebung
- die Betrachtung von Entwicklungsspielräumen sowie
- das umsetzungsorientierte Konzept zur künftigen Steuerung des Einzelhandels in Nordkirchen.

Die Analyse des **Status Quo** (vgl. Kapitel 3.1 und 3.2) beinhaltet die Darstellung und Bewertung der bestehenden Angebots- und Nachfragesituation unter besonderer Berücksichtigung räumlicher und städtebaulicher Aspekte. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der wohnungsnahen Grundversorgung der Nordkirchener Bevölkerung in den drei Ortsteilen, die insbesondere auch unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung nachhaltig gesichert werden soll.

Im Rahmen der Betrachtungen zu den künftigen **Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung** in Nordkirchen werden neben möglichen, gesamtstädtischen Entwicklungsstrategien absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume, unter Berücksichtigung ökonomischer und insbesondere auch demographischer Rahmenbedingungen, diskutiert (vgl. Kapitel 6).

Das „tatsächliche“ **Konzept** (vgl. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) stellt als eigenständiger Baustein insbesondere Strategien und Instrumente zur zukünftigen gemeinde- und regionalverträglichen Steuerung des Einzelhandels in Nordkirchen dar. Es basiert auf den Ergebnissen der Analyse und der Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung und beinhaltet die folgenden Steuerungsinstrumente:

- die übergeordneten Ziele der Einzelhandelsentwicklung,
- das Standortstrukturmodell,
- die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches,
- die Identifizierung und Sicherung der solitären Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorte,
- die Nordkirchener Sortimentsliste sowie
- Ansiedlungsregeln (Grundsätze) zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Nordkirchen.

Prozessbegleitung

Die Erarbeitungs- und Umsetzungsprozesse zahlreicher Einzelhandelskonzepte haben gezeigt, dass die Akzeptanz eines Konzeptes nur dann gegeben ist, wenn es gelingt, die wesentlichen Akteure in den Erarbeitungsprozess mit einzubinden als auch allen Akteursgruppen (insbesondere der Politik, der lokalen Kaufmannschaft und der Verwaltung) die Konsequenzen ihres Handelns aufzuzeigen. Dem entsprechend wurde von Seiten des Gutachters ein besonderer Wert auf die Vermittlung von Zwischen- und Endergebnissen gelegt, um diese im Rahmen von verschiedenen Gremien zu diskutieren. In diesem Sinne wurde der Erarbeitungsprozess des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nordkirchen durch einen projektbegleitenden Arbeitskreis begleitet:

Dieser Arbeitskreis traf sich während des Bearbeitungszeitraumes zwei Mal:

1. Arbeitskreis: 8. Juni 2015
2. Arbeitskreis: 3. November 2015

Zu den Teilnehmern des Arbeitskreises in Nordkirchen gehörten neben den Vertretern der Gemeinde Nordkirchen und dem Gutachterbüro auch Vertreter der Bezirksregierung Münster, der Industrie- und Handelskammer NRW, der Wirtschaftsförderung des Kreises Coesfeld, von Nordkirchen Marketing und des „Händler-Stammtisches“.

Folgenden Teilnehmern sei für ihr Mitwirken und ihre konstruktive Mitarbeit an dieser Stelle ausdrücklich gedankt:

Tabelle 1: Teilnehmer des Arbeitskreises

Teilnehmer	Funktion
Herr Dietmar Bergmann	Bürgermeister der der Gemeinde Nordkirchen
Herr Josef Klaas	Leiter des Fachbereiches Bauen, Planung, Umwelt der Gemeinde Nordkirchen
Herr Michael Baier	Fachbereich Bauen, Planung, Umwelt der Gemeinde Nordkirchen
Herr Manuel Lachmann	Wirtschaftsförderung der Gemeinde Nordkirchen
Frau Elisabeth Grewe	Bezirksregierung Münster
Frau Gunhilde Greiwe	Bezirksregierung Münster
Herr Dr. Jürgen Grüner	Wirtschaftsförderung Kreis Coesfeld
Herr Johannes H. Höing	IHK NRW - Die Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen
Herr Markus Pieper	Nordkirchen Marketing e. V.
Frau Alexandra Rempe	„Händler Stammtisch“ – Miss Marple`s Buchladen
Herr Stefan Kruse	Büro Junker + Kruse
Frau Christina Nitz	Büro Junker + Kruse

Quelle: eigene Zusammenstellung

Einbindung der Politik und der Bürgerschaft

Das vom Gutachterbüro vorgelegte Einzelhandelskonzept soll zukünftig eine politische Entscheidungsgrundlage darstellen, deren Anwendung beziehungsweise Umsetzung nicht zuletzt auch von der Akzeptanz der politischen Entscheidungsträger in der Gemeinde Nordkirchen abhängt. Daher wurden u. a. am 25. August 2015 im Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus der Gemein-

de Nordkirchen die einzelnen Bausteine des Konzeptes präsentiert und diese mit den politischen Entscheidungsträgern diskutiert. Die Bürger der Gemeinde Nordkirchen erhalten im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung die Möglichkeit sich über die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes zu informieren und zu beteiligen. Abschließend soll das Konzept im Rat der Gemeinde Nordkirchen vorgestellt und als „sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen werden.

3 Methodische Vorgehensweise

Die Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nordkirchen stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen als auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Erarbeitung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Gemeindegebiet.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Gemeinde Nordkirchen gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants, Köln.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild der Einkaufssituation in Nordkirchen ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

3.1 Angebotsanalyse

Bestandserhebung

Zur Analyse der Angebotssituation in Nordkirchen wurde im April 2015 eine flächendeckende Vollerhebung des Nordkirchener Einzelhandelsbestandes durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer Begehung des gesamten Gemeindegebietes bei gleichzeitiger Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe. Im Rahmen dieser Erhebung wurde die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortiment aufgenommen. Weiterhin wurde durch eine Kartierung die räumliche Verortung und Lagezuordnung vorgenommen.

Im Rahmen dieser Erhebung wurden die jeweils angebotenen Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen³ der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfas-

³ 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, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Dabei können aufgrund unterschiedlicher Definitionen des Begriffs Verkaufsfläche durchaus Differenzen zwischen den nach dieser Methodik ermittelten Verkaufsflächenzahlen und anderen Datenquellen entstehen (z. B. durch Nicht-Berücksichtigung von Kassenzonen und/oder gewichteten Außenflächen). Die Zugehörigkeit solcher Flächen zur Verkaufsfläche wurde jedoch durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt (vgl. BVerwG 4 C 10.04 Beschluss vom 24. November 2005).

sungsgeräte – soweit zugelassen und möglich⁴ – erhoben und die räumliche Zuordnung der Geschäfte überprüft.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebots sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ortsteilebene von Bedeutung. Vor allem mit Blick auf die jüngste Rechtsprechung zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Hauptsortimenten eine zentrenprägende Funktion einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher alle geführten Sortimentsgruppen differenziert erfasst (rund 50 Einzelsortimente) und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der späteren Auswertung und Analyse wurden diese Sortimentsgruppen (insbesondere zur Übersichtlichkeit der Ergebnisse) den der nachfolgenden Tabelle zu entnehmenden 17 Warengruppen zugeordnet.

⁴ Wenn eine Erhebung mittels lasergestützter Flächenerfassungsgeräte nicht erlaubt wurde, ist die Verkaufsfläche abgeschritten bzw. geschätzt worden.

Tabelle 2: Warengruppenschlüssel zur Einzelhandelserhebung Nordkirchen

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe			
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	<u>Nahrungs- und Genussmittel</u>	dazu zählen Feinkost, Fisch, Kaffee, Obst und Gemüse, Süßwaren, Tabakwaren, Tee, Wein, Sekt, Spirituosen
	Backwaren/Konditoreiwaren	<u>Backwaren/Konditoreiwaren</u>	
	Fleischwaren	<u>Fleisch- und Metzgereiwaren</u>	
	Getränke	<u>Getränke</u>	inkl. Wein, Sekt, Spirituosen
Blumen (Indoor)/Zoo	Blumen	<u>Schnittblumen</u>	inkl. Zimmergestecke, exkl. Topf- und Zimmerpflanzen
	Topfpflanzen/Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	<u>Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen</u>	Topf- und Zimmerpflanzen sowie Blumentöpfe und Vasen für die Innennutzung
	Zoologische Artikel	<u>Zoologische Artikel, lebende Tiere</u>	zoologische Gebrauchsartikel, Reinigungs-, Pflege und Hygienemittel, Heim- und Kleintiere, Tiere für Aquarien und Terrarien
Gesundheit und Körperpflege	pharmazeutische Artikel	<u>pharmazeutische Artikel</u>	
	Drogeriewaren	<u>Drogeriewaren/Körperpflegeartikel, Kosmetikartikel/Parfümeriewaren</u>	inkl. Wasch-, Putz-, Pflege- und Reinigungsmittel
Papier/Büroartikel/Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	Bücher	<u>Bücher</u>	inkl. Antiquariat
	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	<u>Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Büromaschinen</u>	zu Büromaschinen zählen Aktenvernichter, Beschriftungssysteme, Bindegeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner
	Zeitungen/Zeitschriften	<u>Zeitungen/Zeitschriften</u>	
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe			
Bekleidung	Bekleidung	<u>Bekleidung</u>	dazu zählen Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung, Bademoden, Berufsbekleidung, Hüte/Mützen, Miederwaren, Motorradbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Socken/Strümpfe, Wäsche
	Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle	<u>Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle</u>	dazu zählen Knöpfe, Nadeln, Reißverschlüsse, Schnallen, Zwirne, Stoffe, Leder etc.
Schuhe/Lederwaren	Schuhe	<u>Schuhe</u>	inkl. Schuhpflegemittel, exkl. Sportschuhe
	Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme	<u>Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme</u>	
Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren	Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren	<u>Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren</u>	Geschirr aus Porzellan, Steinzeug, Steinzeug und Glas, Besen und Bürstenware, Besteck, Eimer, Kehrblech, Küchenartikel, Küchen- und Haushaltsbehälter, Messbecher, Messer, Pfannen, Scheren, Töpfe, Wäscheständer und -körbe, Kerzen, Servietten u.a.

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
Spielwaren/Hobbyartikel	Hobbyartikel	<u>Künstlerartikel/Bastelzubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen</u>	Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.
	Musikinstrumente und Zubehör	<u>Musikinstrumente und Zubehör</u>	inkl. Instrumentenkoffer, Noten, Notenständer, Pflegemittel etc.
	Spielwaren	<u>Spielwaren</u>	inkl. Modellbau, Modelleisenbahnen und Zubehör
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen	<u>Angler-, Jagdartikel und Waffen</u>	
	Campingartikel	<u>Campingartikel</u>	dazu gehören Campingkocher, Campingmöbel, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte
	Fahrräder und technisches Zubehör	<u>Fahrräder und technisches Zubehör</u>	inkl. Fahrradanhänger, Fahrradhelme, Fahrradkörbe, Felgen, Kabel und sonstiges Kleinmaterial für Fahrräder, Lichtsysteme, Mantel, Sattel, Schlauch, Tachometer
	Sportartikel	<u>Sportartikel/-kleingeräte</u> <u>Reitsportartikel</u>	dazu zählen Bälle, Bandagen, Boxhandschuhe, Boxsäcke, Dartboards & Zubehör, Fahnen, Fanartikel, Flossen, Gewichte, Gymnastikmatten, Hanteln, Hantelstangen, Helme, Herzfrequenzmessgeräte, Inlineskates und Zubehör, Pokale/Sportpreise, Schläger, Schlitten, Schlittschuhe, Schwimmbrillen, Skateboards, Skier, Snowboards, Springseile, Stepper, Stöcke, Stutzen, Tauchermasken, Trikots, Trinkflaschen, Waveboards
	Sportbekleidung und Sportschuhe	<u>Sportbekleidung/Sportschuhe</u>	
	Sportgroßgeräte	<u>Sportgroßgeräte</u>	dazu zählen Billardtische, Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Großhanteln, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Fach-Einzelhandel mit Sportbooten, Yachten)
überwiegend langfristige Bedarfsstufe			
Wohneinrichtung	Bettwaren/Matratzen	<u>Bettwaren/Matratzen</u>	umfasst Schlafdecken, Ober- u. Unterbetten, Kopfkissen, Steppdecken, Bettfedern, Daunenden, Matratzenschoner
	Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe	<u>Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe</u>	dazu zählen Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche (darunter Hand-, Bade-, Geschirr- u. Gläsertücher, Tischdecken und -tücher), Zubehör für Gardinen und Dekostoffe, Vorhänge, Stuhl- und Sesselauflagen, dekorative Decken und Kissen
	Teppiche (Einzelware)	<u>Teppiche (Einzelware)</u>	
	Wohneinrichtung	<u>Kunstgewerbe/Bilder/Bilderahmen, Wohndekorationsartikel</u>	kunstgewerbliche Artikel/Erzeugnisse, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
Möbel	Möbel	<u>Möbel</u>	dazu zählen Antiquitäten, Bad-, Büro-, Küchen- und Wohnmöbel, Gartenmöbel (inkl. Polsterauflagen), Lattenroste
Elektro/Leuchten	Elektrogroßgeräte	<u>Elektrogroßgeräte</u>	dazu zählt weiße Ware wie Kühl- und Gefrierschrank, Kühltruhe, Herd, Backofen, Waschmaschine, Trockner etc.
	Elektrokleingeräte	<u>Elektrokleingeräte</u>	dazu zählen elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte (Kaffeemaschine, Wasserkocher, Mikrowelle, Mixer, Toaster, Föhn, Rasierapparat, Staubsauger etc.)
	Lampen/Leuchten/Leuchtmittel	<u>Lampen/Leuchten/Leuchtmittel</u>	Wohnraumleuchten wie Wand, Decken-, Stand- und Tischleuchten inkl. Zubehör
Elektronik/Multimedia	Elektronik und Multimedia	<u>Bild- und Tonträger,</u> <u>Computer und Zubehör,</u> <u>Fotoartikel,</u> <u>Telekommunikation und Zubehör,</u> <u>Unterhaltungselektronik und Zubehör</u>	Musik- und Film-CD's/DVD's, Computer, Notebooks, Drucker, Scanner, Monitore, Tastaturen, Mouse, Speichermedien (CD/ DVD-Rohlinge, USB-Sticks), Festplatten, Gehäuse, Grafik- und Soundkarten, Computerkabel und -adapter, Kühler & Lüfter, Laufwerke, Modems, Prozessoren, Tintenpatronen, Toner, Software, Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör, Telefone, Handys, Smartphones, Faxgeräte und Zubehör, Fernseher, Radio, HiFi-Geräte, Satelliten-Schüssel, Receiver, DVD-Player etc.
medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel	<u>Hörgeräte,</u> <u>Optik/Augenoptik,</u> <u>Sanitätsartikel</u>	
Uhren, Schmuck	Uhren/Schmuck	<u>Uhren/Schmuck</u>	
Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente/Baustoffe	<u>Bauelemente/Baustoffe</u>	dazu zählen Baumaterialien und -elemente aus Metall, Glas, Stein, Styropor oder Kunststoff, Dämmstoffe, Holz (Schnittholz, Holzfasern, Holzspanplatten, Bauelemente aus Holz), Fenster, Türen, Tore, Saunen, Baustoffe (u.a. Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Sand, Zement, Bautenschutz, Folien), Flachglas, Zäune/Zaunsysteme
	baumarktspezifisches Sortiment	<u>Bodenbeläge,</u> <u>Eisenwaren und Beschläge,</u> <u>Elektroinstallationsmaterial,</u> <u>Farben/Lacke,</u> <u>Fliesen,</u> <u>Heizungs- und Klimageräte,</u> <u>Kamine/Kachelöfen,</u> <u>Rollläden/Markisen,</u> <u>Sanitärartikel,</u> <u>Tapeten,</u> <u>Installationsmaterial,</u> <u>Maschinen/Werkzeuge</u>	Kork-, Laminat-, Parkett- und PVC-Beläge sowie Teppichbeläge (Auslegware) inkl. Reinigungs- und Pflegemittel, Schrauben, Nägel, Metallbeschläge, Scharniere, Schlösser, Schlüssel, elektrotechnisches Zubehör, Batterien, Kabel, Schalter, Steckdosen, Sicherungen, elektr. Bauteile, elektr. Mess-, Prüf-, Regel- und Steuerungsgeräte, Elektroinstallationschränke, Anstrichmittel, Polituren, Mattierungen, Tape-ablösemittel, Klebstoffe, Klebmörtel, Kite, Holz- und Brandschutzmittel, Malerpinsel und -bürsten, Sonnenschutz,

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
			Armaturen, Bad- und WC-Keramik wie Spülbecken, Dusch- und Badewannen, Duschabtrennungen, Kleister, Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkstatteinrichtungen, Regalsysteme und Leitern, Handtransportgeräte, Lager- und Transportbehälter
	Gartenartikel und -geräte	<u>Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäße/Terrakotta (Outdoor)</u>	Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör, Gartenwerkzeug wie z.B. Schaufeln, Harken, Scheren, Gartenmaschinen wie z.B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer, Grill und -zubehör, Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche, Großspielgeräte für den Garten, Überläufe, Pflanzschalen und -behälter etc.
	Pflanzen/Samen	<u>Pflanzen/Samen</u>	dazu zählen abgetropfte und preislich ausgezeichnete Beet- und Gartenpflanzen (Wasserpflanzen, Stauden, Wurzelstöcke, Gehölze, Sträucher, Schnittgrün, Blattwerk, Zweige, Weihnachtsbäume), Saatgut, Zwiebeln und Knollen von Pflanzen/ Blumen
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	<u>Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör</u>	inkl. Autokindersitze
Sonstiges	Erotikartikel	<u>Erotikartikel</u>	
	Kinderwagen	<u>Kinderwagen</u>	

Quelle: eigene Zusammenstellung, in Anlehnung an die Warengruppendifferenzierung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants Köln, 2015

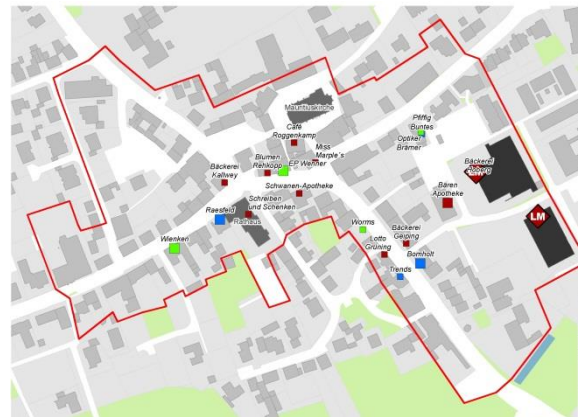
Die in Anlehnung an die vorstehende Tabelle durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Nordkirchener Einzelhandels im gesamten Gemeindegebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Aktualisierung der Analyse und Neubewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowie deren Veränderungen gegenüber der letzten Vollerhebung aus dem Jahr 2009 dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten sowie 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. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erarbeitende beziehungsweise zu überprüfende „Nordkirchener Sortimentsliste“ zwingend geboten.

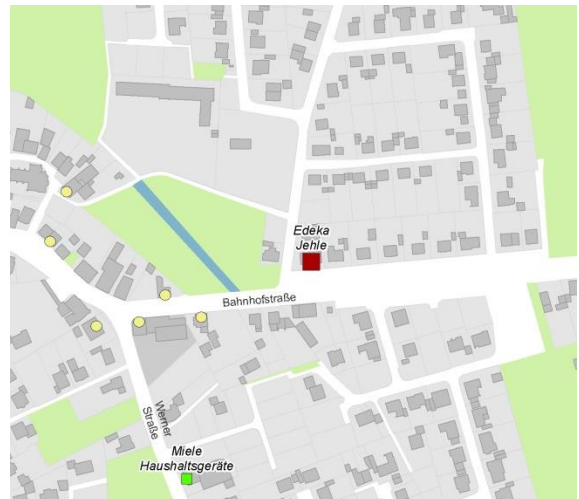
Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentrale Bereiche, städtebaulich integrierte (Solitär-) Lagen, städtebaulich nicht integrierte Lagen zugeordnet, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle erläutert werden:

Tabelle 3: Definition von Lagekategorien**Zentraler (Versorgungs-) Bereich**

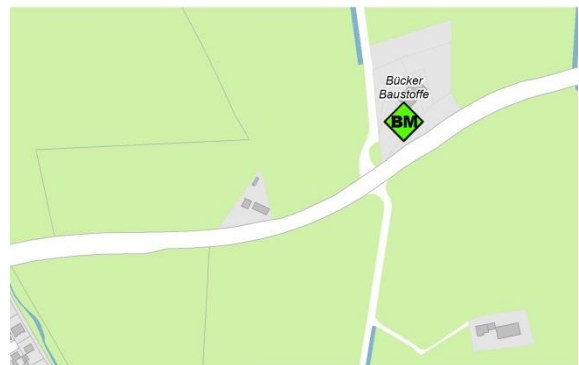
Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO.

Beispiel: Ortskern Nordkirchen**Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage**

Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lagen“ existiert nicht. Im Sinne des Nordkirchener Einzelhandelskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Gemeinde integriert sind und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreichen, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahnleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Beispiel: Lebensmittelanbieter in Capelle**Städtebaulich nicht integrierte Lage**

Die nicht-integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht oder nur in geringem Maße im Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und rein autokundenorientierte Standorte (z. B. in Gewerbegebieten).

Beispiel: Baustoffhandel an der Capeller Straße

Quelle: eigene Zusammenstellung und Darstellung; Geodatenbasis © Kreis Coesfeld 2015

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Nordkirchener Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Betriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Nordkirchen. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

Definition „Nahversorgung“

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt insbesondere auch vor dem Hintergrund einer wohnort- beziehungsweise wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und der kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter *Nahversorgung* beziehungsweise der wohnungsnahen Grundversorgung wird hier die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern des *kurzfristigen Bedarfs* werden zahlreiche Sortimente der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Papier/Büroartikel/Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher sowie Blumen (Indoor)/Zoo gezählt (vgl. Tabelle 2). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis und somit auch in diesem Einzelhandelskonzept wird **als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation** einer Gemeinde insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. das Sortiment Lebensmittel herangezogen.

Dabei kann es unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungstandorte geben. Neben einer rein *quantitativen* Betrachtung sind vor allem *räumliche* und *qualitative* Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation zu berücksichtigen sind. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und -vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Einzelhandelsbetriebe*, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Wohnquartier gewährleisten⁵ sollen.

Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Stadt-/Ortsteile oder -bereiche einnehmen. Insbesondere folgende Sortimente und Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnort- beziehungsweise wohnungsnahen Nahversorgung eingestuft werden:

⁵ Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte fußläufige Distanz eruiert. Aufgrund der siedlungsräumlichen Struktur in Nordkirchen wird im Weiteren eine Distanz von ca. 600 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen definiert.

Tabelle 4: Angebotsbausteine einer wohnort- bzw. wohnungsnahen (Grund-) Versorgung

„idealtypische“ Ausstattung ⁶ :	Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel pharmazeutische Artikel
	Bank(automat) Arzt, Friseur, Lotto
Mögliche Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Zusammenstellung

3.2 Nachfrageanalyse

Ein zweiter wichtiger Baustein der Grundlagenermittlung stellt die Darstellung und Bewertung der Nachfragesituation dar. Sie liefert ein umfassendes Bild über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Nordkirchener Bevölkerung sowie der Region. Und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

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 zur 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 IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) Nürnberg herausgegeben. In der vorliegenden Untersuchung wird auf Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. Tabelle 2) angepasst werden.

Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurch-

⁶ Diese „idealtypische Ausstattung“ ist nicht im Sinne einer Mindestausstattung zu verstehen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 15. Februar 2012 – 10 D 32/11.NE). In Abhängigkeit von der Siedlungsstruktur sowie der räumlichen Verteilung insbesondere des nahversorgungsrelevanten Angebotes im Stadtgebiet, können auch Bereiche mit einem nicht der „idealtypischen Ausstattung“ entsprechenden Angebot als Nahversorgungszentren ausgewiesen werden.

schnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

Kundenherkunftserhebung

Die Kundenherkunftserhebung gibt Auskunft über das Einzugsgebiet des Nordkirchener Einzelhandels und stellt somit eine empirische Basis für die Bestimmung des Einzugsgebietes dar. Dieses gibt zum einen Aufschluss über die Ausstrahlungskraft des Nordkirchener Einzelhandels und dient zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Diese Erhebung wurde in enger Kooperation mit ausgewählten örtlichen Einzelhändlern in Nordkirchen durchgeführt. Hierzu wurden in einem Zeitraum von einer Woche im Mai 2015 in 27 teilnehmenden Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Hauptbranchen und Größenordnungen im gesamten Gemeindegebiet die Postleitzahlen der Wohnorte der jeweils zahlenden Kunden erfasst.

Hierdurch ergibt sich eine valide empirische Grundlage, die neben anderen Faktoren in die Bestimmung des aktuellen Einzugsgebietes der Gemeinde Nordkirchen eingeflossen ist.

Ergänzend dazu bilden 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

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Nordkirchen im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den *zentralen Bereichen*. Auch im Einzelhandelskonzept von 2009 wurde ein zentraler Versorgungsbereich (Ortskern Nordkirchen) abgegrenzt. Dieser wird anhand einer transparenten und einheitlichen Bewertungsmatrix überprüft und falls notwendig angepasst.

Durch die Lage im Zentrum einer Stadt beziehungsweise eines Orts- bzw. Stadtteils sind für die Prosperität eines zentralen Bereiches neben dem Einzelhandelsprofil insbesondere auch städtebauliche Belange wie beispielsweise die räumliche Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tiefergreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden.

Die Kriterien der städtebaulichen Analyse lauten wie folgt:

- Einzelhandelsdichte⁷
- Lage der Einzelhandelsmagneten

⁷ Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden.

- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen bzw. touristischen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nordkirchen. Hierdurch können nicht nur Veränderungen seit der letzten Analyse aus dem Jahr 2009 bewertet werden, sie liefert auch die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Gemeinde. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereiches vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung⁸ keine planerische „Abgrenzungsübung“ sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine belastbare Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Rechtsprechung zu bieten.

⁸ 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)

4 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden zunächst die allgemeinen standortrelevanten Rahmenbedingungen dargestellt, die zur Einordnung der Gemeinde Nordkirchen hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Situation dienen. Diese Rahmenbedingungen wirken sich sowohl direkt als auch indirekt auf die Positionierung, die kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des Einzelhandelsstandortes aus (vgl. Kapitel 4.1). Anschließend werden die nachfrageseitigen Rahmenbedingungen, und hier insbesondere das Einzugsgebiet des Nordkirchener Einzelhandels (vgl. Kapitel 4.2) sowie die im Einzugsgebiet vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft (vgl. Kapitel 4.3), ermittelt.

Insgesamt stellen die in diesem Untersuchungsschritt gewonnenen Erkenntnisse einen wichtigen Baustein zur Ermittlung möglicher quantitativer Entwicklungsspielräume in der Gemeinde dar.

4.1 Standortrelevante Rahmenbedingungen

Zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Nordkirchen erfolgt nachstehend eine Übersicht der Rahmenbedingungen in Bezug auf die Rolle der Gemeinde in der Region, ihre verkehrliche Anbindung an bzw. in das nähere Umland, die landesplanerische Versorgungsfunktion, die Siedlungsstruktur sowie die gesamtstädtische Wohnbevölkerungsverteilung.

Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die Gemeinde Nordkirchen besteht in ihrer heutigen Form seit der Gemeindereform am 01. Januar 1975, die einen Zusammenschluss der ehemals eigenständigen Gemeinden Nordkirchen, Südkirchen und Capelle mit sich brachte. Sie ist mit rund 10.000 Einwohnern⁹ die kleinste Gemeinde im Kreis Coesfeld und befindet sich im Städtedreieck zwischen Dortmund, Münster und Hamm. Die direkten Nachbarkommunen sind Lüdinghausen, Senden, Ascheberg sowie Werne und Selm.

Der Bahnhof im Ortsteil Capelle bindet die Gemeinde an das Schienennetz der Deutschen Bahn an. Die Strecke Münster-Dortmund wird über eine Regionalverbindung stündlich bedient. Die Anbindung an den Ortsteil Nordkirchen erfolgt über eine Regionalbuslinie zwischen dem Bahnhof Capelle und dem Ortskern Nordkirchen.

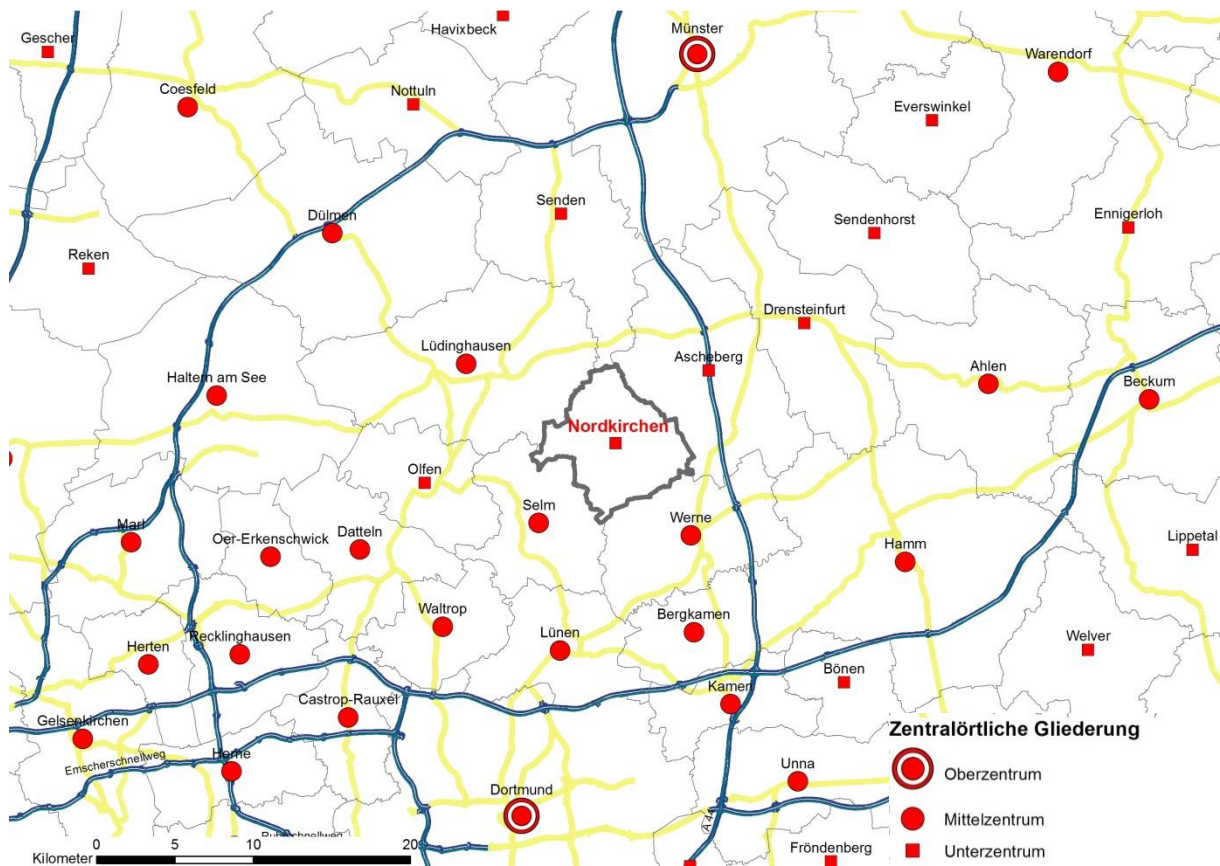
Mit dem Individualverkehr erreicht man Nordkirchen über den nördlich gelegenen Anschluss an die Bundesstraße 58. Die Bundesstraße B 236, die Richtung Süden in das westliche Ruhrgebiet führt, ist etwa sechs Kilometer entfernt. Über diese Verbindung wird auch die Autobahn A 2 erreicht. Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich in Ascheberg, die Anschlussstelle an die Autobahn A 1 ist rund zehn km entfernt.

Gemäß der landesplanerischen Einordnung ist der Gemeinde Nordkirchen die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Neben verwaltungstechnischen und sozialen Aspekten liegt der Versorgungsauftrag der Gemeinde vor allem in der Bereitstellung von Einrichtungen und Angeboten, die eine Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen im gesamten Gemeindegebiet ermöglichen sollen. Alle darüber hinausgehenden Funktionen werden in den in un-

⁹ Quelle: Gemeinde Nordkirchen, Stand: 2015

mittelbarer Umgebung liegenden Mittelzentren Lüdinghausen, Selm, Werne und Hamm sowie den Oberzentren Dortmund und Münster abgedeckt.

Karte 1: Lage im Raum



Quelle: eigene Darstellung

Bevölkerungsverteilung und Siedlungsstruktur

Derzeit leben rund 10.000 Einwohner¹⁰ in der Gemeinde Nordkirchen, die sich auf einer Fläche von rund 52 km² erstreckt. Die Siedlungsschwerpunkte stellen dabei die drei Ortsteile Nordkirchen, Südkirchen und Capelle dar. Im Kernort Nordkirchen wohnen ca. 4.800 Einwohner, in Südkirchen ca. 3.200 Einwohner und in Capelle ca. 1.900 Einwohner.

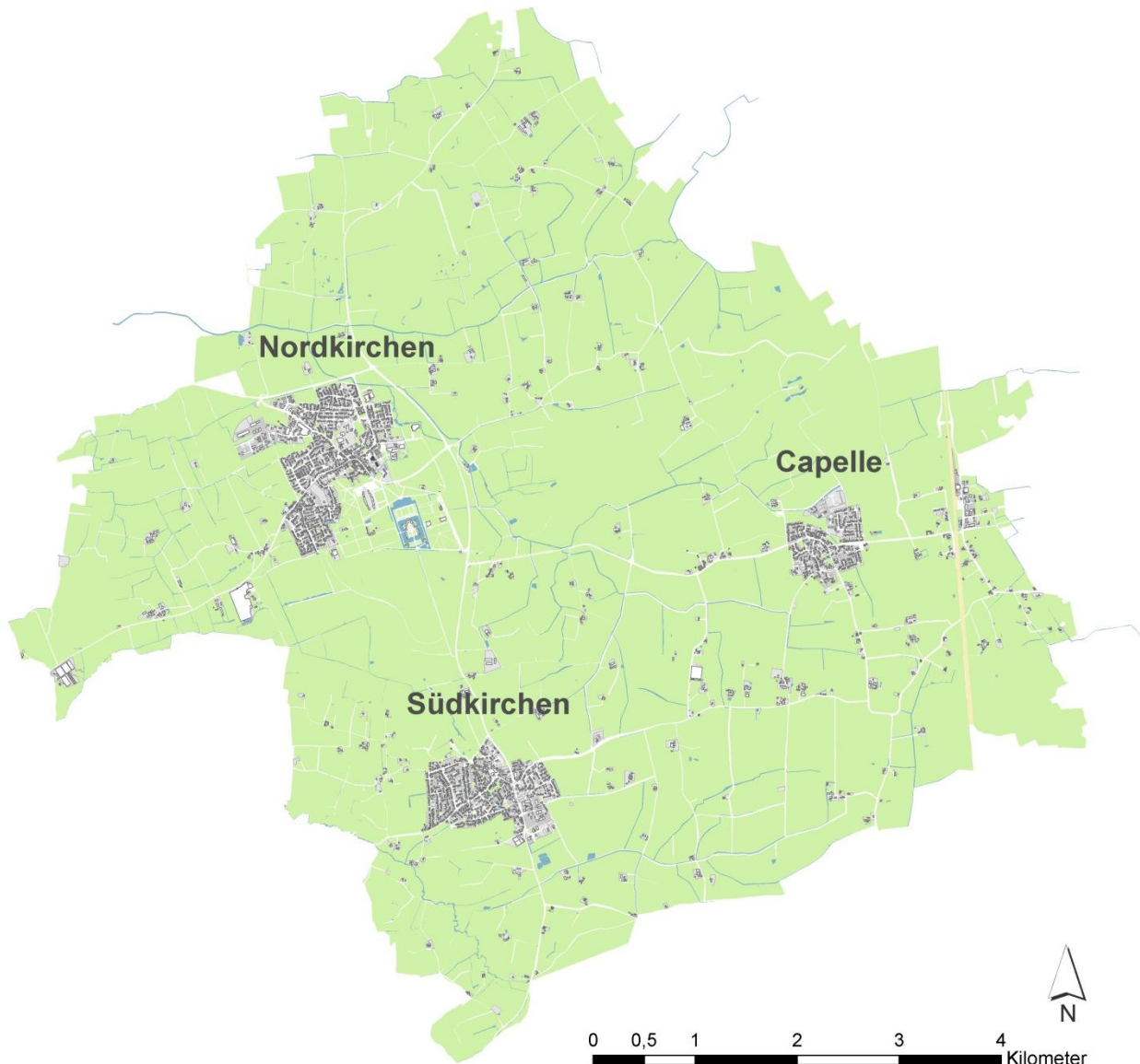
Der Kernort Nordkirchen zeichnet sich durch eine kompakte Siedlungsstruktur aus und verfügt über einen zentral gelegenen historisch gewachsenen Ortskern mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, die von Wohngebieten umgeben sind. Im nördlichen Siedlungsbereich, in unmittelbarer Nähe zum Ortskern, befindet sich das Gewerbegebiet Aspastraße/Lüdinghauser Straße, mit vorwiegend kleinteiligen gewerblichen Strukturen und einigen wenigen Einzelhandelsbetrieben. Südlich des Ortskerns hat die Fachhochschule für Finanzen NRW ihren Standort. Kulturhistorisch ist Nordkirchen durch das ebenfalls südlich gelegene Schloss Nordkirchen bekannt, das regelmäßig zahlreiche Besucher anzieht.

Die Ortsteile Südkirchen und Capelle befinden sich in deutlich abgesetzter Lage und weisen eher dörfliche Strukturen mit geringeren Einwohnerzahlen auf. Südkirchen konnte aufgrund verschiedener Neubaugebiete die Einwohnerzahl in den letzten Jahren stabilisieren. Darüber hinaus ver-

¹⁰ Quelle: Gemeinde Nordkirchen, Stand: 2015

fügt der Ortsteil über ein weiteres Gewerbegebiet, unmittelbar am südöstlichen Siedlungsrand.

Karte 2: Siedlungsstruktur der Gemeinde Nordkirchen



Quelle: eigene Darstellung

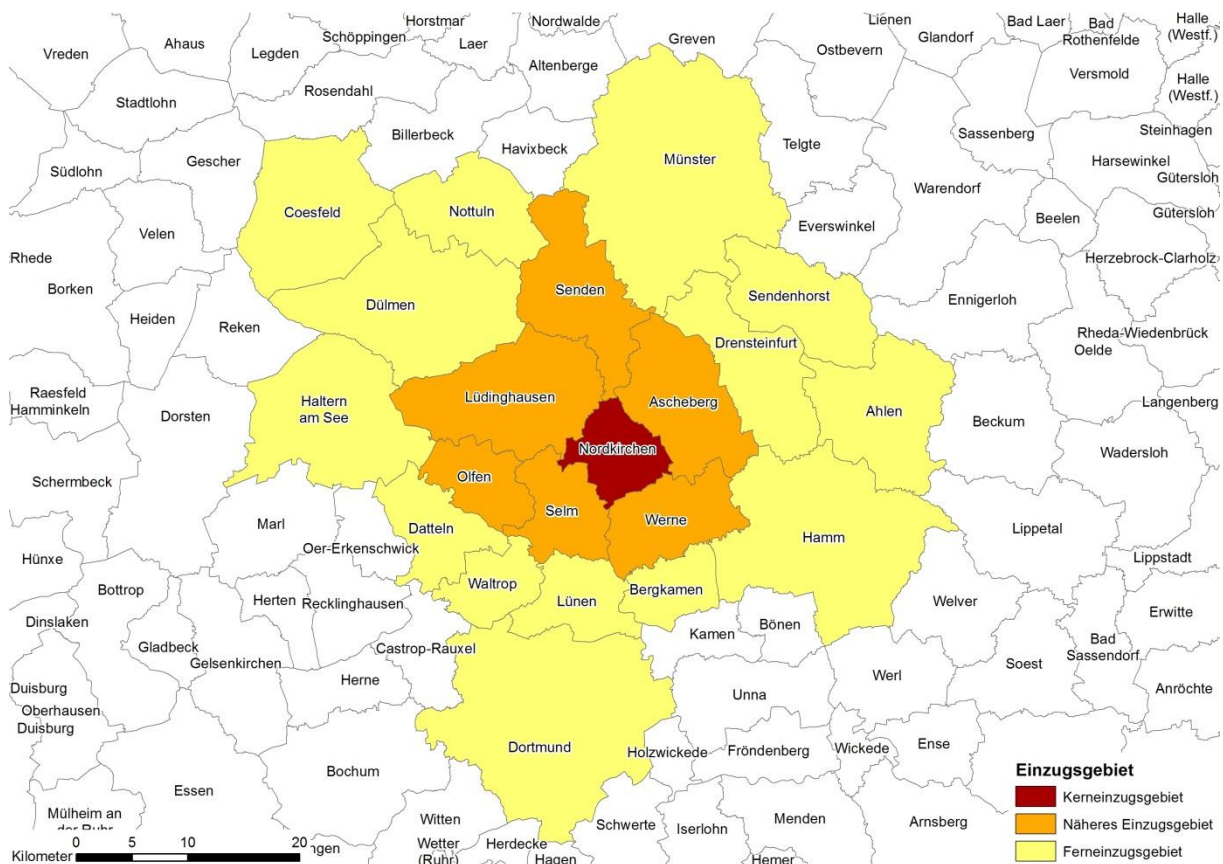
4.2 Einzugsgebiet des Nordkirchener Einzelhandels

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten in der Gemeinde und den Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch für die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsinanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer Kommune als Einzelhandelsstandort. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Kernort 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 Nordkirchener Einzelhandels, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Zur **empirischen Bestimmung des Einzugsgebiets** wurde im Mai 2015 eine Kundenherkunftserhebung in teilnehmenden Nordkirchener Einzelhandelsbetrieben durchgeführt (s. Kapitel 3.2). Die im Rahmen dieser Erhebung ermittelten absoluten Kundenzahlen ($n = 5.963$) wurden in Relation zur Bevölkerungsanzahl des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die relative Bedeutung des Standortes als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf dieser Grundlage sind Tendenzaussagen zum Verflechtungsbereich des Nordkirchener Einzelhandels möglich.

Die nachfolgende Abgrenzung des Einzugsgebietes (vgl. dazu Karte 3) dient zum einen der Bewertung der derzeitigen **Ausstrahlungskraft des Nordkirchener Einzelhandels** sowie zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des **externen Nachfragepotenzials**. Die Abgrenzung des Einzugsgebietes stützt sich dabei im Wesentlichen auf die zentralörtliche Gliederung des Raumes, die Lage der einzelnen zentralen Orte zueinander sowie die verkehrliche Erreichbarkeit der jeweiligen Ober-, Mittel- und Grundzentren. Der Abgrenzung liegt dabei die Prämisse zu Grunde, dass das einzelhandelsrelevante Angebot einer Gemeinde umso eher nachgefragt wird, je attraktiver und verkehrlich gut erreichbar es ist. Folglich nimmt die Bindung außerhalb Nordkirchens lebender Einwohner an das in der Gemeinde lokalisierte Einzelhandelsangebot mit zunehmender Entfernung vom Gemeindegebiet ab. Basierend auf diesen Überlegungen lässt sich das Einzugsgebiet der Gemeinde Nordkirchen wie folgt abgrenzen:

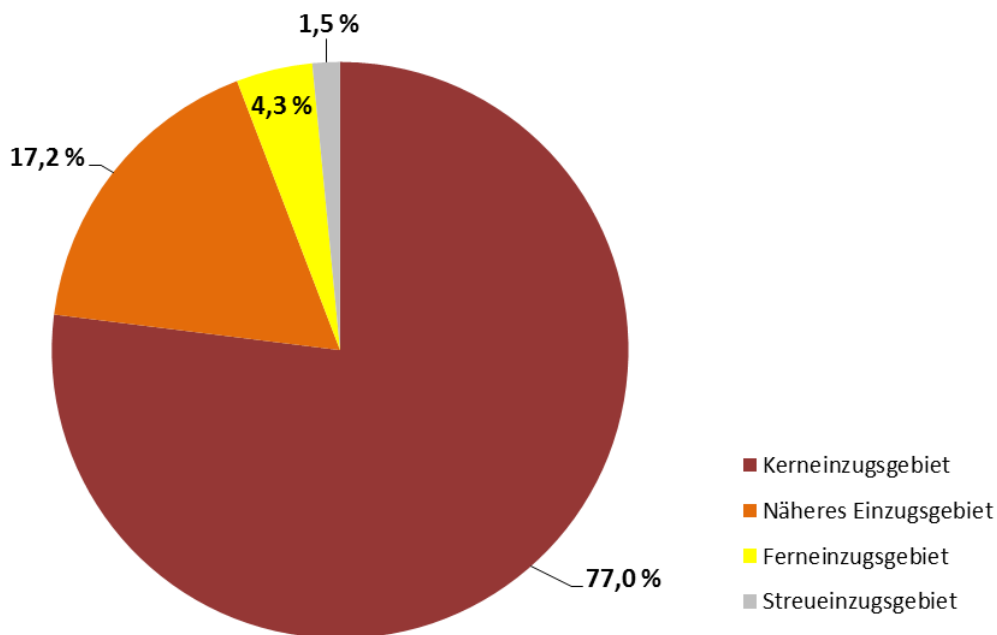
Karte 3: Einzugsgebiet des Nordkirchener Einzelhandels

Quelle: eigene Darstellung unter Berücksichtigung der Kundenherkunftserhebung im Mai 2015, n= 5.963; © OpenStreetMap

Kerneinzugsgebiet

Die Gemeinde Nordkirchen wird mit einem gesamten Kundenpotenzial von knapp **10.000 Einwohnern** mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rd. **57 Mio. Euro** als Kerneinzugsgebiet definiert. Rund 80 % aller erfassten Kunden kamen aus der Gemeinde. Im Vergleich zu anderen Gemeinden dieser Größenordnung und vergleichbarer regionaler Konkurrenzsituation entspricht dieser Kundenanteil dem zu erwartenden Anteil.

Abbildung 1: Zusammensetzung der Kundenherkunft des Nordkirchener Einzelhandels



Quelle: eigene Darstellung unter Berücksichtigung der Kundenherkunftserhebung im Mai 2015, n= 5.963

Näheres Einzugsgebiet

Zum näheren Einzugsgebiet zählen in der Regel die in unmittelbarer Nähe zum Kerneinzugsgebiet gelegenen Nachbarkommunen. Aus diesem Bereich kam jeder fünfte der erfassten Kunden. Auch dies ist für ein Grundzentrum durchaus angemessen. Das **Einzugsgebiet** umfasst die Kommunen Lüdinghausen, Senden, Ascheberg, Werne, Selm und Olfen. In diesem Gebiet leben aktuell rund **127.000 Einwohner** mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von ca. **737,4 Mio. Euro**.

Erweitertes Einzugsgebiet (Ferneinzugsgebiet)

Aus dem **erweiterten Einzugsgebiet (Ferneinzugsgebiet)** stammen rund 5 % der befragten Kunden. Dieses Einzugsgebiet umfasst die Kommunen Sendenhorst, Drensteinfurt, Ahlen, Hamm, Bergkamen, Lünen, Waltrop, Datteln, Haltern am See, Dülmen, Nottuln und Coesfeld sowie die beiden Oberzentren Dortmund und Münster. In diesem Gebiet wohnen insgesamt rund 1,35 Mio. Einwohner mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rund 7.500 Mio. Euro.

Streueinzugsgebiet

Als sogenannte *Streuumsätze* des Einzelhandels werden daneben „Zufallskäufe“ durch Personen von außerhalb des eigentlichen Einzugsgebietes bezeichnet. Abgesehen von dem in Nordkirchen vorhandenen Potenzial der Studenten an der Fachhochschule für Finanzen ist davon auszugehen, dass ein eher unwesentlicher Anteil des einzelhandelsrelevanten Umsatzes im Nordkirchener Einzelhandel auf die Kaufkraft aus dem Streueinzugsgebiet entfällt. Der Anteil liegt bei knapp 2 %.

4.3 Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Retail Consultants Köln zurückgegriffen. Diese werden durch die IFH-Marktforschung bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand von Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten beziehungsweise Warengruppen ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Nordkirchen stellt sich für das Jahr 2015 wie folgt dar:

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Nordkirchen

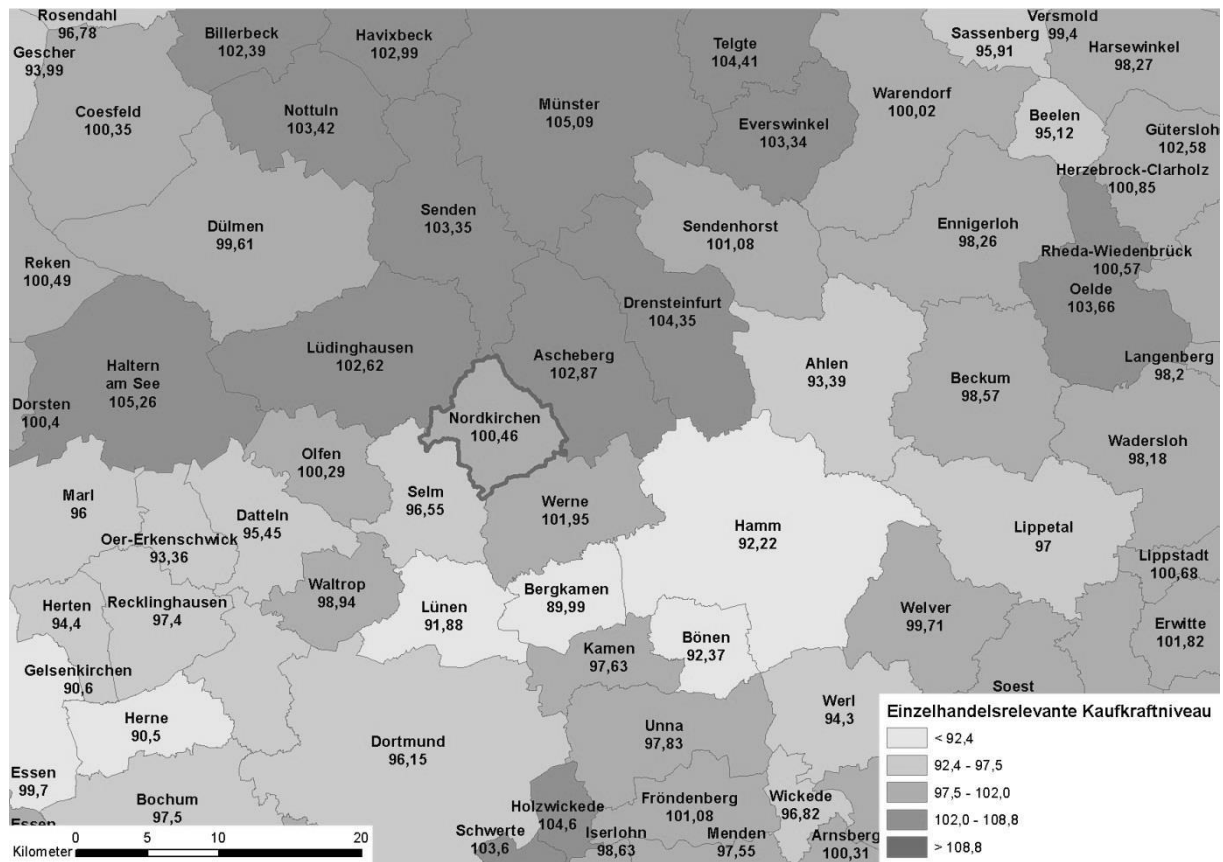
Warengruppe	einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Nordkirchener Wohnbevölkerung	
	pro Kopf (in Euro/Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.327	22,9
Blumen (Indoor)/Zoo	116	1,1
Gesundheit und Körperpflege*	372	3,7
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/ Bücher	189	1,9
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.003	29,6
Bekleidung	550	5,4
Schuhe / Lederwaren	147	1,4
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	71	0,7
Spielwaren / Hobbyartikel	126	1,2
Sport und Freizeit	107	1,1
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.001	9,9
Wohneinrichtung	125	1,2
Möbel	308	3,0
Elektro / Leuchten	169	1,7
Elektronik / Multimedia	421	4,1
medizinische und orthopädische Artikel	78	0,8
Uhren / Schmuck	77	0,8
Bau- und Gartenmarktsortimente	567	5,6
überwiegend langfristiger Bedarf	1.745	17,2
Kaufkraftpotenzial gesamt (inkl. „Sonstiges“)	5.784	57,0

Quelle: IFH Retail Consultants Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2015; * inkl. freiverkäuflichen Apothekenwaren

Diesem monetären **Kaufkraftpotenzial von rd. 57 Mio. Euro** liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Gemeinde Nordkirchen zugrunde. Die sogenannte einzelhandelsrelevante *Kaufkraftkennziffer* beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Nordkirchen vom Bundesdurchschnitt (D=100) an. Derzeit ergibt sich in der **Gemeinde Nordkirchen** eine **einzelhandelsrelevante Kennziffer von**

100,5, das heißt, dass die Nordkirchener Bevölkerung über ein mit dem Bundesdurchschnitt vergleichbares **Kaufkraftniveau** verfügt.

Karte 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern in der Region 2015



Quelle: IFH Retail Consultants Köln, 2015

In Abhängigkeit von der landesplanerischen Funktion, Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer ergeben sich unterschiedliche, einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale für die einzelnen Kommunen. Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer¹¹ von 100,46 bewegt sich Nordkirchen im Durchschnitt der Nachbarkommunen.

Die Stadt Münster dagegen weist aufgrund der Sozial- und Wirtschaftsstruktur einen deutlich höheren Wert auf. Die südlich an Nordkirchen grenzenden Kommunen und somit Teile des nördlichen Ruhrgebietes weisen aufgrund der schwächeren Wirtschaftsstruktur, die u.a. mit vergleichsweise hohen Arbeitslosenzahlen, geringem Einkommensniveau etc. einhergeht, z. T. deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffern auf.

Das **Kaufkraftpotenzial im oben definierten Einzugsgebiet (hier näheres und weiteres Einzugsgebiet)** um Nordkirchen (vgl. Kapitel 4.2) beträgt insgesamt rd. **737,4 Mio. Euro**. Es sei an dieser Stelle jedoch noch einmal deutlich darauf verwiesen, dass aufgrund regionaler Kaufkraftverflechtungen sowie der bestehenden, sich zum Teil weiter verschärfenden Wettbewerbssituati-

¹¹ Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Das Institut IFH Retail Consultant Köln ermittelt den Anteil für unterschiedliche räumliche Einheiten 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.

on nur gewisse Teile dieses Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet durch den Nordkirchener Einzelhandel abgeschöpft werden können, die mit steigender Entfernung zur Gemeinde (und zunehmender Nähe zu Konkurrenzstandorten) deutlich sinken. Zudem hängt der Anteil der zufließenden Kaufkraft stark von den einzelnen Sortimenten (und den Einzugsbereichen der jeweiligen Anbieter) ab. Nähere Hinweise zum Kaufkraftzufluss aus den Umlandkommunen des Einzugsgebietes geben die im Rahmen der nachfolgenden Angebotsanalyse des Nordkirchener Einzelhandels ermittelten warengruppenspezifischen Zentralitätswerte (vgl. Kapitel 5.1).

Neben dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung steht dem Nordkirchener Einzelhandel zusätzliche Kaufkraft durch die in Nordkirchen aktiven Studenten der Fachhochschule für Finanzen sowie der Besucher des Schlosses Nordkirchen zur Verfügung. Im Schnitt leben rund ein Drittel der Studenten der Fachhochschule für Finanzen in Nordkirchen, diese versorgen sich zumindest teilweise auch in der Gemeinde. Aufgrund der Möglichkeit zur Verpflegung in der Fachhochschule und der starken Orientierung der Studenten in ihre Heimatorte ist jedoch davon auszugehen, dass nur ein geringer Anteil des grundsätzlich zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials auch tatsächlich im Nordkirchener Einzelhandel ausgegeben wird. Daher spielt dieses Kaufkraftpotenzial bisher nur eine eher untergeordnete Rolle und wird auch nicht weiter konkretisiert.

Auch Tages- und Übernachtungsgäste verfügen über ein gewisses Kaufkraftpotenzial, das vor Ort ausgegeben wird. Hier spielen vor allem die Besucher des Schlosses Nordkirchen eine Rolle. Jedoch unterliegt dieses Potenzial deutlichen saisonalen Schwankungen und konzentriert sich vorwiegend auf die Wochenenden. Somit ergeben sich auch aus diesem Potenzial derzeit keine signifikanten Kaufkraftpotenziale.

5 Einzelhandelsrelevantes Standortprofil

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen werden im Folgenden das Standortprofil und die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Nordkirchen dargestellt. Im Rahmen des Standortprofils werden sowohl einzelhandelsrelevante als auch städtebauliche Gesichtspunkte betrachtet. Hierfür wird zunächst ein Betrachtungsbogen gespannt, der das gesamte Gemeindegebiet umfasst, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie die Betrachtung der Grundversorgungssituation erfolgen.

Um die Entwicklungen des Einzelhandelsbesatzes vergleichbar darstellen zu können, basieren die nachfolgenden Erläuterungen zur räumlich-funktionalen Angebotsstruktur auf dem bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009. Das heißt: der zentrale Versorgungsbereich Nordkirchen wurde entsprechend der damaligen Funktion und Abgrenzung in die Analyse eingestellt. Im Rahmen der Fortschreibung ist es möglich, dass sich – entsprechend der zwischenzeitlich erfolgten einzelhandelsrelevanten Entwicklungen – Veränderungen in den räumlichen Abgrenzungen ergeben haben. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der nachfolgenden Analyse um eine „Momentaufnahme“ des einzelhandelsrelevanten Angebotes zum Erhebungszeitpunkt handelt. Zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte Betriebsschließungen oder betriebliche Veränderungen konnten nur bedingt berücksichtigt werden.

5.1 Gesamtstädtische einzelhandelsrelevante Kennziffern

Der einzelhandelsrelevante Angebotsbestand in der Gemeinde Nordkirchen stellt sich zum Zeitpunkt der Erhebung (April 2015) wie folgt dar:

- Die gesamtstädtische Verkaufsfläche von rund **11.000 m²** verteilt sich auf insgesamt **47 Einzelhandelsbetriebe**.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** beträgt etwa **222 m²** und liegt damit knapp unter dem bundesdeutschen Schnitt von rd. 230 m².
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt etwa **1,12 m²** pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – unter dem bundesdeutschen Mittel von rund 1,5 m² pro Einwohner. Der Vergleich zu anderen Kommunen ähnlicher Größenordnung zeigt eine ähnliche Abweichung vom Durchschnittswert. Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen zwischen 8.000 und 15.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank beträgt rund 1,5 m² pro Einwohner.
- Die **quantitativen Angebotsschwerpunkte liegen in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen**, wie **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. 4.000 m² Verkaufsfläche), **Gesundheit- und Körperpflegeartikel** (rd. 900 m² Verkaufsfläche) sowie in den Warengruppen **Möbel** (rd. 700 m² Verkaufsfläche) und **Baumarktsortimente** (rd. 1.900 m² Verkaufsfläche).

Im Vergleich zum Jahr 2009 hat sich die Gesamtverkaufsfläche um ca. 15 % erhöht. Im Gegensatz dazu hat sich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe um ca. 22 % verringert. Die Ausweitung der Verkaufsfläche ist vor allem auf die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im zentralen Versorgungsbereich und eines Vollsortimenters im Ortsteil Südkirchen zurückzuführen. Dies spiegelt sich auch in der folgenden Analyse der Angebotssituation in den einzelnen Warengruppen wider.

Angebotssituation nach Warengruppen

Differenziert nach Warengruppen stellt sich die gesamtstädtische Angebotssituation des Nordkirchener Einzelhandels wie folgt dar:

Tabelle 6: Einzelhandelssituation in Nordkirchen nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an Gesamt- verkaufsfläche (in %)	einwohnerbezo- gene Verkaufsflä- chenausstattung (in m ² /Kopf)
Nahrungs- und Genussmittel	3.970	36,0%	0,40
Blumen (Indoor)/Zoo	740	6,7%	0,07
Gesundheit und Körperpflege	870	7,9%	0,09
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	230	2,1%	0,02
überwiegend kurzfristiger Bedarf	5.810	52,6%	0,59
Bekleidung	190	1,7%	0,02
Schuhe/Lederwaren	230	2,1%	0,02
GPK/Haushaltswaren	220	2,0%	0,02
Spielwaren/Hobbyartikel	60	0,5%	0,01
Sport und Freizeit	330	3,0%	0,03
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.030	9,3%	0,10
Wohneinrichtung	210	1,9%	0,02
Möbel	720	6,5%	0,07
Elektro/Leuchten	360	3,3%	0,04
Elektronik/Multimedia	230	2,1%	0,02
medizinische und orthopädische Artikel	< 50	0,4%	0,00
Uhren/Schmuck	< 50	0,2%	0,00
Baumarktsortimente	1.880	17,0%	0,19
Gartenmarktsortimente	750	6,8%	0,08
überwiegend langfristiger Bedarf	4.200	39,0%	0,42
Sonstiges	< 50	< 0,1%	< 0,1
Gesamt	11.040	100,0%	1,12

Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung Nordkirchen April 2015 inklusive Rossmann, eigene Berechnungen (Abweichungen durch Rundungen möglich); PBS = Papier/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher; GPK = Glas/Porzellan/Keramik

Überwiegend kurzfristiger Bedarf

- Mit rd. **4.000 m²** Verkaufsfläche entfällt der größte Einzelhandelsanteil (36 %) der Gesamtverkaufsfläche auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Auch einer der größten Anteile der Betriebe (17 Betriebe, zirka 36 %) ist dieser Warengruppe zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang insbesondere auch die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) eine wesentliche Rolle spielen. Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** von **0,40 m²/Einwohner** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (vgl. Tabelle 6) ist vergleichbar mit dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,40 m²/Einwohner. Dieser Wert unterstreicht zum einen die ausreichende **Angebotsausstattung** in dieser Warengruppe und belegt zum anderen die große Bedeutung dieser Warengruppe innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben.
- Auch die Angebotsausstattungen in den **übrigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** sind, insbesondere im Vergleich zu Städten ähnlicher Größenordnung, als vergleichbar einzustufen. Vor allem Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** (rund 900 m² Verkaufsfläche) zeigt hinsichtlich der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung eine positive Entwicklung auf (aktuell 0,09 m² / Einwohner; 2009: 0,06 m² / Einwohner). Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass es sich hierbei nicht nur um randsortimentsorientierte Angebote der im Stadtgebiet lokalisierten Lebensmittelanbieter handelt, sondern auch auf einen vor kurzem angesiedelten Drogeriemarkt.
- In Summe entfallen mit rund **5.800 m²** knapp 53 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche sowie mit **25 Betrieben** rd. 53 % aller Einzelhandelsbetriebe auf **überwiegend dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnende Einzelhandelsangebote**.

Überwiegend mittelfristiger Bedarf

- In den Warengruppen des überwiegend mittelfristigen Bedarfs konzentriert sich ein Verkaufsflächenangebot von rund **1.000 m²**, was einem Anteil von knapp 10 % an der **gesamtstädtischen Verkaufsfläche** entspricht. Die Verkaufsfläche verteilt sich auf 5 Betriebe. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,1 m²/Einwohner liegt dabei deutlich unter der Verkaufsflächenausstattung vergleichbar großer Städte (0,46 m²/Einwohner¹²). Ein eindeutiger quantitativer Angebotsschwerpunkt kristallisiert sich nicht heraus. **Zentrumsprägend** sind die **Leitbranchen Schuhe/ Lederwaren, Glas, Porzellan, Keramik/ Haushaltswaren und Sport und Freizeitartikel**, die mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund **800 m²** jedoch nur über knapp **9 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche** verfügen.

Angebotssituation des überwiegend langfristigen Bedarfs

- Mit insgesamt rd. **4.200 m² Verkaufsfläche** nehmen die Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe einen Anteil von rd. **38 % am gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebot** ein. Die absolut größten warengruppenspezifischen Verkaufsflächenanteile entfallen dabei auf **Bau- und Gartenmarktsortimente** (zusammen rund 2.600 m²). Das Verkaufsflächenangebot verteilt sich dabei auf insgesamt 17 Betriebe. Es zeigen sich also im Gegensatz zum bundesdeutschen Trend keine flächenintensiven Angebotsformen der jewei-

¹² Dieser Wert basiert auf Vergleichsdaten aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank für Städte und Gemeinden zwischen 8.000 – 15.000 Einwohnern.

ligen Anbieter. Vielmehr ist, wie bereits über fast alle Warengruppen, ein kleinteiliges und meist inhabergeführtes Angebot auch in dieser Bedarfsstufe zu finden.

- Die **einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattungen** im langfristigen Bedarfsbereich weisen ein Spektrum zwischen 0,04 m²/Einwohner (**Elektro/Leuchten**) und 0,19 m²/Einwohner (**Bau- und Gartenmarktsortimente**) auf, was in erster Linie ebenfalls auf den Flächenanspruch der einzelnen Produkte zurückzuführen ist.

Stellt man dieses warengruppenspezifisch differenzierte Verkaufsflächenangebot sowie die daraus ermittelbaren warengruppenspezifischen Umsätze des Nordkirchener Einzelhandels der im Gemeindegebiet lokalisierten einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber (vgl. Tabelle 5 in Kapitel 4.3), so ergibt sich sowohl die gesamtstädtische als auch die nach Warengruppen differenzierte einzelhandelsspezifische Zentralität. Hierbei handelt es sich um eine Maßzahl, die den Kaufkraftzu- beziehungsweise -abfluss im Saldo darstellt und Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes zulässt.

Tabelle 7: Einzelhandelsspezifische Zentralität in Nordkirchen differenziert nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufs- fläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	3.970	19,1	22,9	0,83
Blumen (Indoor)/Zoo	740	1,4	1,1	1,28
Gesundheit und Körperpflege	870	3,2	3,7	0,87
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	230	1,1	1,9	0,56
überwiegend kurzfristiger Bedarf	5.810	24,8	29,6	0,84
Bekleidung	190	0,6	5,4	0,10
Schuhe/Lederwaren	230	0,7	1,4	0,52
GPK/Haushaltswaren	220	0,6	0,7	0,80
Spielwaren/Hobbyartikel	60	0,2	1,2	0,15
Sport und Freizeit	330	0,8	1,1	0,72
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.030	2,8	9,9	0,28
Wohneinrichtung	210	0,3	1,2	0,29
Möbel	720	0,8	3,0	0,28
Elektro/Leuchten	360	1,3	1,7	0,77
Elektronik/Multimedia	230	1,0	4,1	0,25
medizinische und orthopädische Artikel	< 50	0,2	0,8	0,31
Uhren/Schmuck	< 50	0,1	0,8	0,18
Baumarktsortimente	1.880	1,9	4,7	0,40
Gartenmarktsortimente	750	0,8	0,8	1,06
überwiegend langfristiger Bedarf	4.200	6,6	17,2	0,39
Gesamt (ohne sonstiges)	11.040	34,2	56,6	0,60

Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung Nordkirchen April 2015 inklusive Rossmann, eigene Berechnungen (Abweichungen durch Rundungen möglich)

PBS = Papier/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher; GPK = Glas/Porzellan/Keramik

- Dem in der Gemeinde Nordkirchen vorhandenen **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial** von rd. **57 Mio. Euro** für das Jahr 2015 steht ein **geschätztes Jahresumsatzvolumen** von rd. **34 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von **0,60** über alle Warengruppen, d. h. der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt deutlich unter dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Per Saldo dominieren somit die Kaufkraftabflüsse an Standorten außerhalb der Gemeinde Nordkirchen. Daher erfüllt die Gemeinde (unabhängig von warengruppenspezifischen und räumlichen Betrachtungen) **die landesplanerische Versorgungsfunktion als Grundzentrum nur unzureichend**.
- Bei nahezu allen Warengruppen liegen Zentralitäten zum Teil deutlich unter dem Wert von 1. Dazu zählen die Leitbranchen **Nahrungs- und Genussmittel** (0,83), **Bekleidung** (0,10), **Gesundheit und Körperpflege** (0,87), **Schuhe/Lederwaren** (0,52), **Spielwaren** (0,15), **Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren** (0,80), **Elektronik/ Multimedia** (0,25) und **Uhren/Schmuck** (0,18).

- Dennoch sind die Werte in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit und Körperpflege vergleichsweise gut und für ein Grundzentrum angemessen. Dies gilt auch für die Bereiche Schuhe/Lederwaren und Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, die für ein Grundzentrum ebenfalls vergleichsweise gute Werte aufweisen. In allen anderen Sortimenten sind jedoch sehr deutliche Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Zentren und Standorte abzulesen.

5.2 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes

Die kleinräumige Verteilung des Einzelhandels im Gemeindegebiet ist insbesondere mit Blick auf die **strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung** von grundlegender Bedeutung. Die nachfolgenden Analyseschritte geben daher einen dezidierten Überblick über die räumliche Verteilung des aktuellen Einzelhandelsangebotes im Nordkirchener Gemeindegebiet. Differenziert nach Ortsteilen stellt sich das derzeitige einzelhandelsrelevante Verkaufsflächenangebot in der Gemeinde Nordkirchen wie folgt dar:

Tabelle 8: Verteilung der Betriebe und Verkaufsfläche auf die Nordkirchener Ortsteile

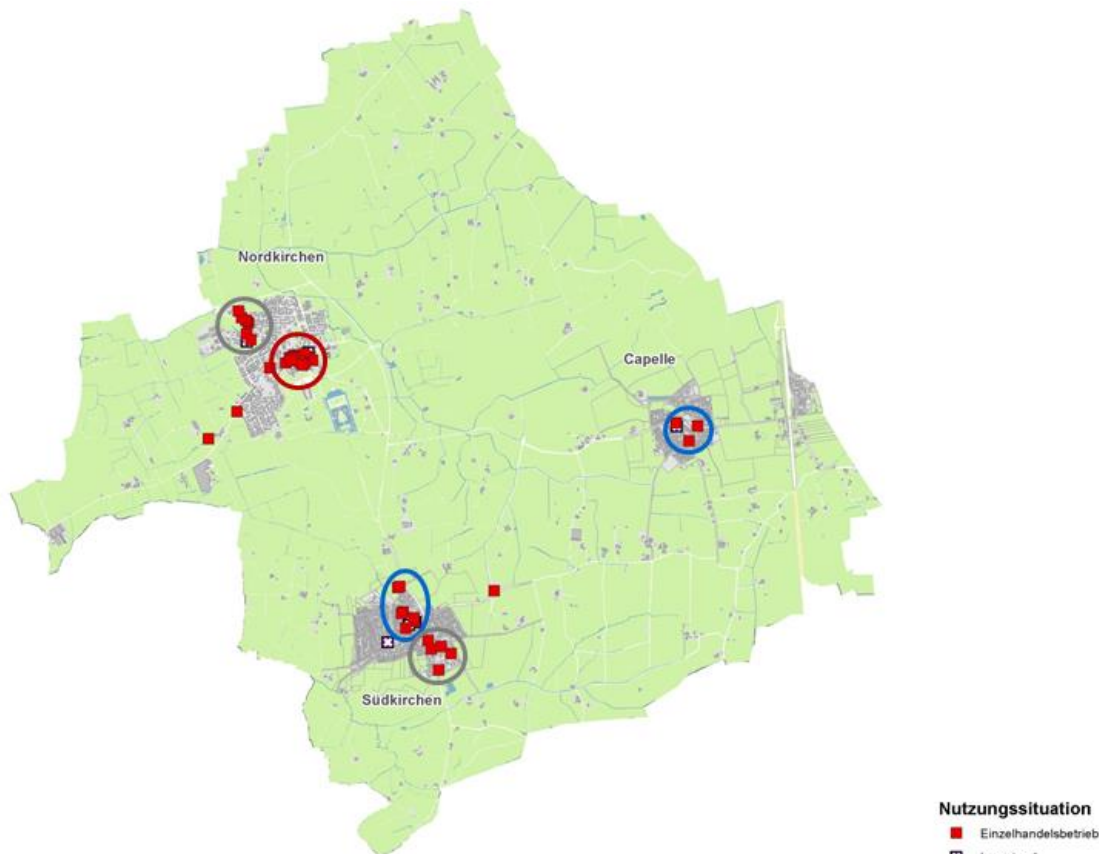
Ortsteil	Betriebe (absolut)	Verkaufsfläche (in m ² , gerundet)	Anteil an Gesamt- verkaufsfläche (in %)	Verkaufsfläche pro Einwohner (in m ²)
Nordkirchen	31	6.800	62%	1,41
Südkirchen	13	4.060	36%	1,27
Capelle	3	190	2%	0,1
Gesamt	47	11.040	100%	1,12

Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung Nordkirchen April 2015, inklusive Rossmann; eigene Darstellung; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

- Insgesamt ist eine räumliche Konzentration des Einzelhandelsangebots in **Nordkirchen** festzustellen. Mit rd. **6.800 m² Verkaufsfläche** befinden sich rd. 62 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebotes beziehungsweise mit **31 Betrieben** knapp 66 % aller Anbieter innerhalb dieses Ortsteiles.
- Die räumlich-funktionalen Schwerpunkte befinden sich im Ortskern von Nordkirchen und im Gewerbegebiet Lüdinghauser Straße. Im Nordkirchener Kern befinden sich **21 Betriebe** mit einer Verkaufsfläche von knapp **3.900 m²** (rd. **35 % der Gesamtverkaufsfläche**). Das hier lokalisierte Angebot konzentriert sich im Wesentlichen entlang der Bergstraße, Schloßstraße bzw. An der Post. Der Angebotsschwerpunkt liegt im **kurzfristigen Bedarf** (rund 2.900 m² Verkaufsfläche) und hier insbesondere auf der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**.
- Im Gewerbegebiet Aspastraße und an der Lüdinghauser Straße sind **sieben Einzelhandelsbetriebe** ansässig. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von rund **2.300 m²** (rd. **21 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche**) entfallen die größten Verkaufsflächenanteile auf Angebote des **langfristigen Bedarfs** (rd. **1.200 m² Verkaufsfläche**).

- Eine weitere Verkaufsflächenkonzentration zeigt sich in Südkirchen. Die **13 Einzelhandelsbetriebe**, die in diesem Ortsteil ansässig sind, verfügen mit einer Verkaufsfläche von rd. **4.000 m²** über rd. 36 % der in der Gemeinde vorhandenen Gesamtverkaufsfläche.
- Im Ortsteil Capelle befinden sich lediglich drei Einzelhandelsbetriebe. Mit rund 200 m² Verkaufsfläche befinden sich knapp 2 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebotes im Ortsteil.

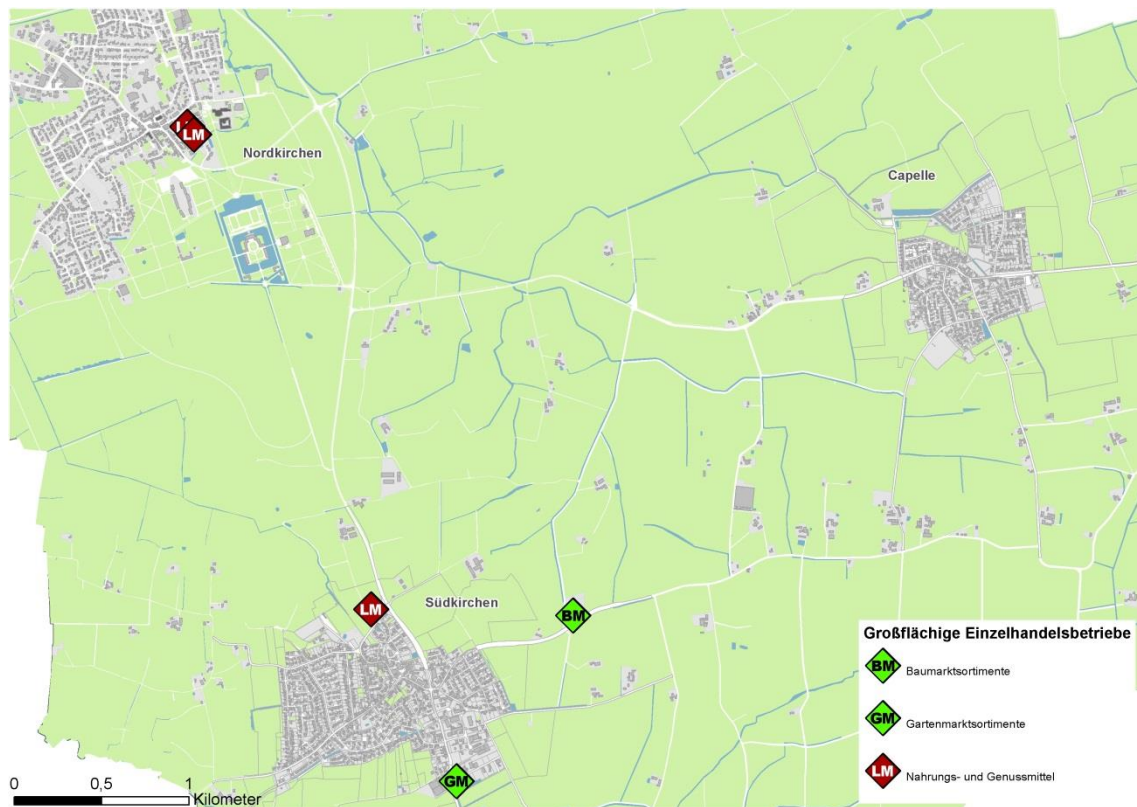
Karte 5: Einzelhandelsschwerpunkte in Nordkirchen



Quelle: eigene Darstellung; Geodatenbasis © Kreis Coesfeld 2015 und primärstatistische Einzelhandelserhebung, April 2015

Großflächiger Einzelhandel

- Aktuell bestehen in Nordkirchen **fünf großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund **5.000 m²**. Der Anteil der Betriebe beträgt rd. 45 % an der Gesamtverkaufsfläche der Gemeinde Nordkirchen.
- Dies sind der **Lebensmitteldiscounter Aldi** mit rd. 850 m² Gesamtverkaufsfläche (geplante Erweiterung auf 1.030 m²) sowie ein Edeka Lebensmittelmarkt mit rd. 1.300 m² Gesamtverkaufsfläche, beide im zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen.
- Drei weitere großflächige Betriebe befinden sich in Südkirchen. Dies sind der K+K Lebensmittelmarkt mit knapp 1.000 m² (beabsichtigt ebenfalls zu erweitern) an der Müns-terstraße, der Raiffeisenmarkt mit rd. 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche im Gewerbegebiet Süd und der Anbieter Baustoff Bucker an der Capeller Straße mit rd. 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche.

Karte 6: Räumliche Verteilung der großflächigen Einzelhandelsanbieter

Quelle: eigene Darstellung; Geodatenbasis © Kreis Coesfeld 2015 und primärstatistische Einzelhandelserhebung, April 2015

Leerstehende Ladenlokale

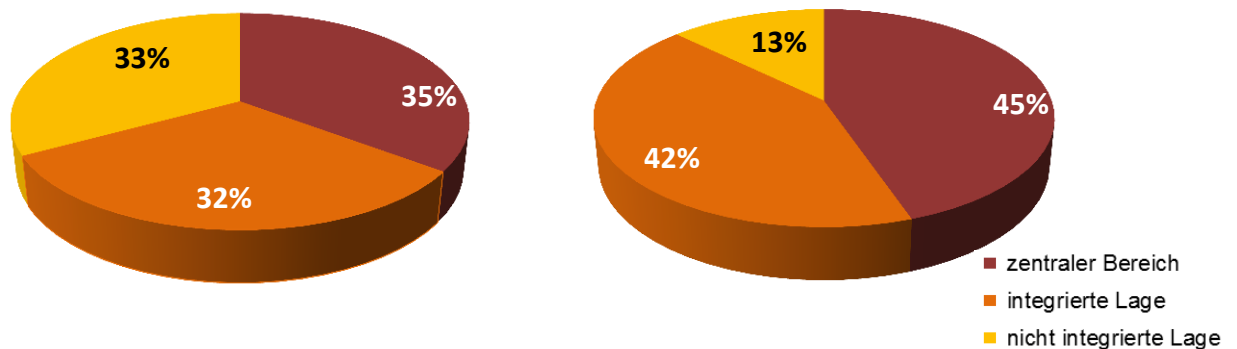
- Zum Erhebungszeitpunkt können im gesamten Gemeindegebiet insgesamt **9 leerstehende Ladenlokale** mit einer Gesamtverkaufsfläche von zirka 460 m² identifiziert werden¹³. Dies entspricht einer Leerstandsquote von nur **rd. 16 % der Ladenlokale** und rund **4,0 % der Verkaufsfläche**. Die Leerstände verteilen sich auf alle drei Ortsteile.

Angebotssituation nach Lagekategorien

Im Rahmen der Erhebung wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu drei städtebaulichen Lagekategorien vorgenommen (vgl. Kapitel 3.1). Eine differenzierte räumliche Auswertung des einzelhandelsrelevanten Angebotes hinsichtlich dieser städtebaulichen Lagekategorien ergibt für den derzeitigen Einzelhandelsbestand in Nordkirchen folgendes Bild:

¹³ Die tatsächlich leerstehende Verkaufsfläche kann abweichen, da einige Ladenlokale nicht einsehbar waren und demnach die Verkaufsflächen weder ausgemessen noch geschätzt werden konnten.

Abbildung 2: Verteilung der Verkaufsfläche und Betriebe nach Lagen



Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung Nordkirchen April 2015 inklusive Rossmann; eigene Darstellung; gerundete Werte

- Im Nordkirchener Gemeindegebiet befindet sich **knapp die Hälfte der Betriebe (45 % beziehungsweise 21 Betriebe)** innerhalb des **Ortskernes von Nordkirchen**. Das bedeutet, dass ein Drittel der **gesamstädtischen Verkaufsfläche** (rd. 35 % beziehungsweise 3.900 m²) hier lokalisiert ist.
- Zusammen mit den **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** sind **somit über 90 % der Betriebe und rd. 70 % der Gesamtverkaufsfläche in integrierten Lagen** zu finden. Dieses sehr erfreuliche Bild zeigt, dass es der Gemeinde gelungen ist – auch flächenintensive Betriebsformen, wie beispielsweise Lebensmittelanbieter, in zentrale und damit integrierte Lagen (beispielsweise der Lebensmitteldiscounter Aldi, der Lebensmittelmarkt Edeka und der Drogeriemarkt Rossmann im Ortskern Nordkirchen) zu lenken bzw. dort zu halten.
- Ergänzend zu den zuvor genannten Lagekategorien befindet sich ein Drittel der einzelhandelsrelevanten Angebote der Gemeinde Nordkirchen in **städtebaulich nicht integrierten Streulagen**. Dieses Einzelhandelsangebot vereint eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.600 m² (verteilt auf 6 Einzelhandelsbetriebe). Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Angeboten jeweils um solitäre Einzelstandorte – in der Regel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten – handelt, die in der Regel auch nicht im zentralen Versorgungsbereich zu finden sind.

5.3 Städtebauliche Analyse der Angebotsschwerpunkte

Die Gemeinde Nordkirchen setzt sich aus drei Ortsteilen, die deutlich voneinander abgesetzt sind, zusammen. Der größte Bevölkerungsanteil befindet sich im Hauptort Nordkirchen (rund 4.800 Einwohner). Neben dem zentralen Versorgungsbereich in Nordkirchen besteht ein weiterer Versorgungsstandort in Südkirchen (rund 3.200 Einwohner). Der Ortsteil (rund 1.900 Einwohner) Capelle hat in den vergangenen Jahren an Einzelhandelsattraktivität verloren, dennoch kann auch hier eine sehr eingeschränkte Grundversorgung gewährleistet werden. Anhand der räumlich funktionalen Angebotsstruktur der Gemeinde Nordkirchen werden im Folgenden die in Kapitel 5.2 differenzierten Angebotsstandorte näher analysiert und unter strukturellen und städtebaulichen Gesichtspunkten bewertet.

5.3.1 Ortskern Nordkirchen

Der Hauptgeschäftsbereich mit dem zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich des Kernortes. Dieser Bereich ist ein wichtiger siedlungsräumlicher, wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt. Der multifunktionale Ortskern ist geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen. Die bauliche Substanz im Ortsbild ist in einem guten Erhaltungszustand und weist kaum auffallende Mängel auf. Den gewachsenen Ortskern bildet die Mauritiuskirche mit dem angrenzenden Markt. Der Ludwig-Becker-Platz wurde im Jahr 2015 städtebaulich aufgewertet.

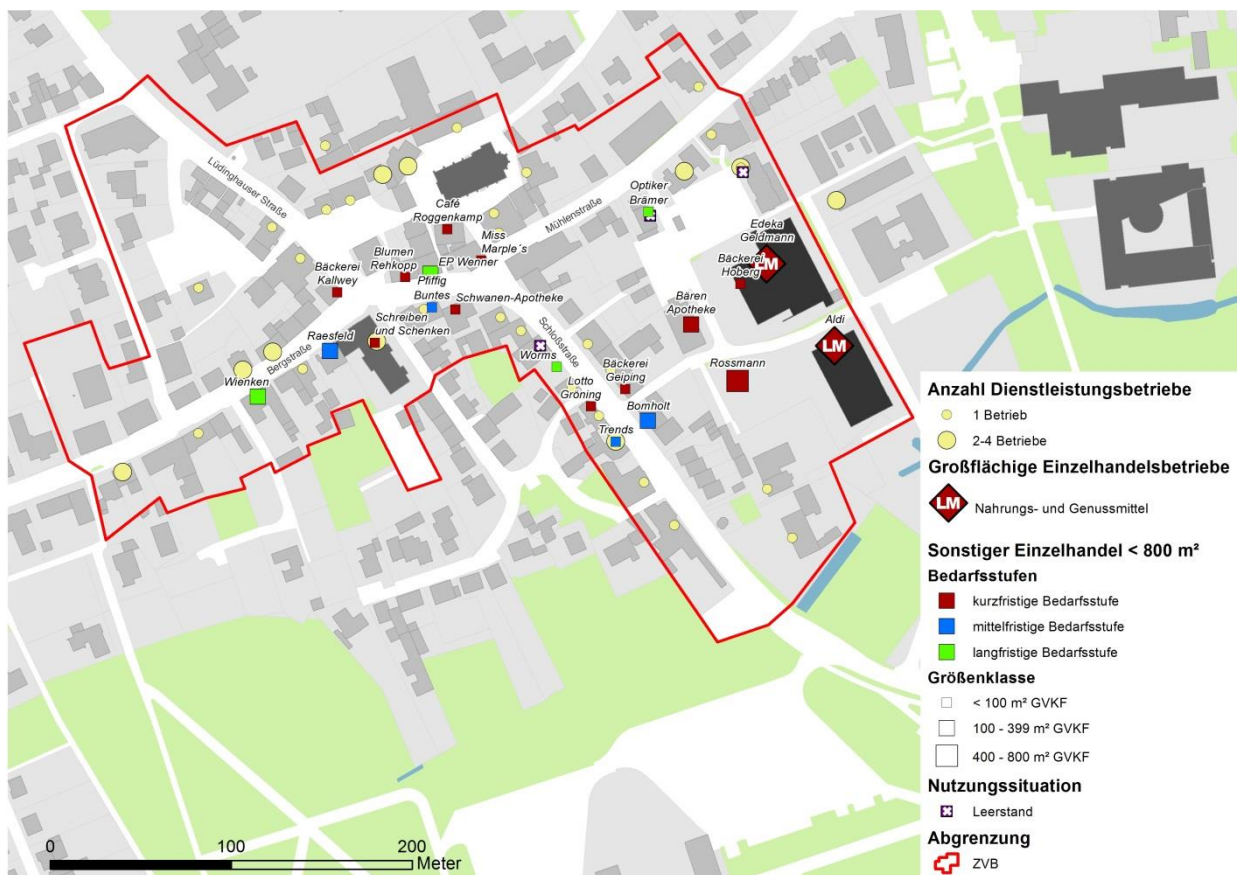
Fotos 1 und 2: Schloßstraße und Bergstraße in Nordkirchen



Quelle: Junker + Kruse

Über die Schloßstraße, Mühlenstraße, Lüdinghauser Straße und Bergstraße ist der Kernort Nordkirchen gut erschlossen und erreichbar. In diesen vier Straßen konzentriert sich auch der Einzelhandelsbesatz. Die heute vorhandene Einzelhandelsstruktur besteht überwiegend aus inhabergeführten Fachgeschäften, die eher kleinteilige Geschäftsflächen betreiben. Dieses Angebot wird durch zahlreiche Dienstleistungsangebote und gastronomische Einrichtungen am Ludwig-Becker-Platz mit der angrenzenden Mauritiuskirche ergänzt.

Der quantitative Einzelhandelsschwerpunkt befindet sich im sogenannten Mühlenpark. Hier befinden sich auch mit den beiden Lebensmittelanbietern Edeka (rund 1.300 m² Verkaufsfläche) und Aldi (rund 850 m² Verkaufsfläche) die größten Betriebe im Kern, die sich in einem Standortortverbund An der Post befinden. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen Rossmann Drogeriemarkt (rund 600 m² Verkaufsfläche). Zudem verfügt der Mühlenpark über ein ausreichendes Stellplatzkontingent und übernimmt eine wichtige Magnet- und Nahversorgungsfunktion in Nordkirchen. Ergänzt durch einige Dienstleistungs- und Gastronomieangebote im näheren Umfeld wie z. B. die Sparkasse, bildet er damit auch den quantitativen Angebotsschwerpunkt im zentralen Bereich Nordkirchen. Angebunden ist der Standort an die Schloßstraße und die Mühlenstraße.

Karte 7: Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Nordkirchen (Abgrenzung 2009)

Quelle: eigene Darstellung; Geodatenbasis © Kreis Coesfeld 2015 und primärstatistische Einzelhandelserhebung, April 2015 mit Rossmann

In der Mühlenstraße befinden sich nur vereinzelt Angebote des Dienstleistungsbereiches. Die Schloßstraße dagegen verfügt auch heute noch über einen eher kleinteiligen Einzelhandelsbesatz, der durch gastronomische Angebote bereichert wird. Die Schloßstraße verbindet das Schloß Nordkirchen, das einen wichtigen Besucher- bzw. Touristenmagneten darstellt, mit dem Ortskern und übernimmt dadurch auch eine wichtige Eingangsfunktion. Zudem befindet sich zwischen dem Schloß und dem Ortskern die Fachhochschule für Finanzen, die als Bildungseinrichtung auch eine überregionale Bedeutung hat.

Tabelle 9: Einzelhandelsbestand im zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen Vergleich 2015 mit 2009

Warengruppe	2015			2009		
	Verkaufs- fläche (in m ²)	Anteil an Ge- samt- verkaufsfläche (in %)	Betriebe (absolut)	Verkaufs- fläche (in m ²)	Anteil an Gesamt- verkaufs- fläche (in %)	Betriebe (absolut)
Nahrungs- und Genussmittel	1.880	17,1	7	2.000	20,9	7
Blumen (Indoor)/Zoo	100	0,9	1	100	1,1	-
Gesundheit und Körperpflege	760	6,9	3	400	4,2	4
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	170	1,5	2	150	1,6	3
überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.910	26,4	13	2.640	27,7	14
Bekleidung	130	1,2	2	190	2,0	2
Schuhe/Lederwaren	230	2,1	2	310	3,2	2
GPK/Haushaltswaren	190	1,7	-	140	1,5	-
Spielwaren/Hobbyartikel	< 50	0,2	-	70	0,7	1
Sport und Freizeit	< 50	0,4	-	60	0,6	1
überwiegend mittelfristiger Bedarf	610	5,5	4	770	8,1	6
Wohneinrichtung	60	0,5	1	50	0,5	1
Möbel	-	-	-	-	-	-
Elektro/Leuchten	100	0,9	1	80	0,8	1
Elektronik/Multimedia	150	1,4	1	160	1,7	1
medizinische und orthopädische Artikel	< 50	0,4	1	< 50	0,4	1
Uhren/Schmuck	-	-	-	< 50	0,4	1
Baumarktsortimente	-	-	-	60	0,6	-
Gartenmarktsortimente	< 50	0,2	-	100	1,0	2
überwiegend langfristiger Bedarf	370	3,4	6	530	5,6	7
Gesamt	3.900	35,3	21	3.940	41,3	27

Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung Nordkirchen April 2015 inklusive Rossmann, eigene Berechnungen
(Abweichungen durch Rundungen möglich)

PBS = Papier/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher; GPK = Glas/Porzellan/Keramik

Der Vergleich mit dem Einzelhandelsbestand im Jahr 2009 zeigt, dass die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe rückläufig ist. Heute befinden sich bei nahezu gleichbleibender Verkaufsflächendimension rund 30 % weniger Betriebe im zentralen Versorgungsbereich. Dies ist u. a. auf Geschäftsaufgaben, aber auch auf Verlagerungen an andere Standorte zurückzuführen. Dennoch hat der zentrale Versorgungsbereich bis heute nicht an Funktionsfähigkeit eingebüßt. Er übernimmt weiterhin die zentrale Aufgabe der Grundversorgung, dies wird insbesondere bei den nahversorgungsrelevanten (kurzfristigen) Warengruppen deutlich. An Vielfalt verloren hat der Kernbereich jedoch im mittelfristigen Bedarf.

5.3.2 Gewerbegebiet Aspastraße/Lüdinghauser Straße

Das Gewerbegebiet Aspastraße/Lüdinghauser Straße befindet sich nördlich des Ortskerns Nordkirchen. Die sieben Einzelhandelsbetriebe vereinen rund 2.300 m² Verkaufsfläche. Neben Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment befindet sich am Standort auch ein Betrieb (Getränkemarkt) mit nahversorgungsrelevantem bzw. zentrenrelevantem Kernsortiment.

Karte 8: Gewerbegebiet Aspastraße/Lüdinghauser Straße



Quelle: eigene Darstellung; Geodatenbasis © Kreis Coesfeld 2015 und primärstatistische Einzelhandelserhebung, April 2015

Foto 3 und 4: Gewerbegebiet Aspastraße mit Lüdinghauser Straße



Quelle: Junker + Kruse

**Tabelle 10: Einzelhandelsbestand im Gewerbegebiet Aspastraße/Lüdinghauser Straße
Vergleich 2015 mit 2009**

Warengruppe	2015			2009		
	Verkaufs- fläche (in m ²)	Anteil an Ge- samt- verkaufsfläche (in %)	Betriebe (absolut)	Verkaufs- fläche (in m ²)	Anteil an Gesamt- verkaufs- fläche (in %)	Betriebe (absolut)
Nahrungs- und Genussmittel	780	7,1	1	800	8,3	1
Blumen (Indoor)/Zoo	-	-	-	-	-	-
Gesundheit und Körperpflege	-	-	-	-	-	--
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	-	-	-	-	-	-
überwiegend kurzfristiger Bedarf	780	7,1	1	800	8,3	1
Bekleidung	-	-	-	-	-	-
Schuhe/Lederwaren	-	-	-	-	-	-
GPK/Haushaltswaren	-	-	-	-	-	-
Spielwaren/Hobbyartikel	-	-	-	-	-	-
Sport und Freizeit	290	2,6	1	-	-	-
überwiegend mittelfristiger Bedarf	290	2,6	1	-	-	-
Wohneinrichtung	100	0,9	-	420	4,4	1
Möbel	720	6,5	2	50	0,5	-
Elektro/Leuchten	220	2,0	1	-	-	-
Elektronik/Multimedia	80	0,7	-	70	0,7	1
medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	-	-	-
Uhren/Schmuck	-	-	-	-	-	-
Baumarktsortimente	-70	0,6	1	50	0,5	1
Gartenmarktsortimente	-	-	-	-	-	-
überwiegend langfristiger Bedarf	370	3,4	4	590	6,2	3
Gesamt	2.260	20,5	6	1.390	14,6	4

Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung Nordkirchen April 2015 inklusive Rossmann, eigene Berechnungen
(Abweichungen durch Rundungen möglich)

PBS = Papier/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher; GPK = Glas/Porzellan/Keramik

Im Vergleich zur Bestandsaufnahme im Jahr 2009 hat sich die Anzahl um zwei Betriebe erhöht. Dies ist vorrangig auf die Verlagerung von Betrieben zurückzuführen. Die Angebotsschwerpunkte liegen weiterhin im nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortiment.

5.3.3 Ortsteil Südkirchen

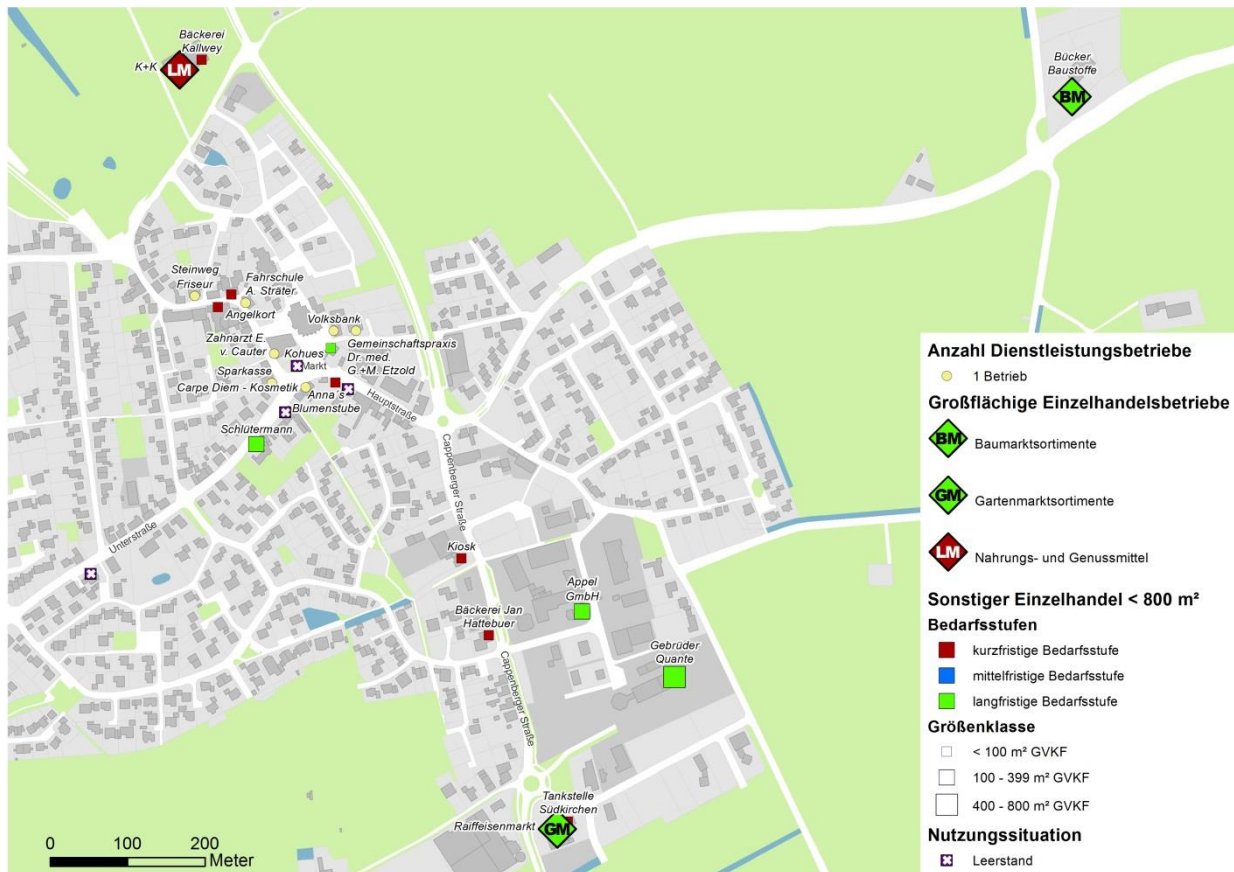
Im Ortsteil Südkirchen übernehmen die insgesamt 13 Einzelhandelsbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die dort lebende Bevölkerung. Die Einzelhandelsbetriebe verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rund 4.000 m², das entspricht einem Anteil von ca. 37 % an der Gesamtverkaufsfläche. Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters mit rund 1.000 m² Verkaufsfläche und angeschlossenenem Bäcker konnte in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsbereich ein solitärer Nahversorgungsstandort geschaffen werden, der die wohnungsnahe Grundversorgung in Südkirchen sichert.

Foto 5 und 6: Sparkasse an der Oberstraße und K+K an der Nordkirchener Straße



Quelle: Junker + Kruse

Karte 9: Ortsteil Südkirchen



Quelle: eigene Darstellung; Geodatenbasis © Kreis Coesfeld 2015 und primärstatistische Einzelhandelserhebung, April 2015

Darüber hinaus befinden sich im gewachsenen Ortskern einige kleinflächige Einzelhandelsanbieter, die vorrangig in der Nähe der St. Pankratius-Kirche bzw. an der Oberstraße lokalisiert sind. Neben diesen wenigen Anbietern wird der Ortskern Südkirchen jedoch durch zahlreiche Ladenleerstände geprägt. Baulich betrachtet lässt sich auch in Südkirchen der gewachsene Ortskern erkennen, bezogen auf die Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter ist ein städtebaulich-funktionales Zentrum heute jedoch nicht mehr ablesbar.

Im Süden des Ortsteiles Südkirchen an der Cappenberger Straße sind weitere Einzelhandelsbetrie-
be vorhanden. Die Angebote setzen sich aus dem Raiffeisenmarkt und weiteren Baustoffhändlern
zusammen, die durch eine Bäckerei mit Café ergänzt werden. Des Weiteren wird der Standort e-
her durch Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe geprägt.

Tabelle 11: Einzelhandelsbestand in Südkirchen (gesamt) Vergleich 2015 mit 2009

Warengruppe	2015			2009		
	Verkaufs- fläche (in m ²)	Anteil an Ge- samt- verkaufsfläche (in %)	Betriebe (absolut)	Verkaufs- fläche (in m ²)	Anteil an Gesamt- verkaufs- fläche (in %)	Betriebe (absolut)
Nahrungs- und Genussmittel	1.180	10,7	6	560	5,9	5
Blumen (Indoor)/Zoo	340	3,1	1	310	3,2	1
Gesundheit und Körperpflege	90	0,8	-	150	1,6	1
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	60	0,5	-	< 50	0,3	1
überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.670	15,1	7	1.050	11,0	8
Bekleidung	60	0,5	-	110	1,2	1
Schuhe/Lederwaren	-	-	-	-	-	-
GPK/Haushaltswaren	< 50	0,3	-	50	0,5	1
Spielwaren/Hobbyartikel	50	0,5	-	60	0,6	-
Sport und Freizeit	-	-	-	< 50	0,1	-
überwiegend mittelfristiger Bedarf	140	1,3	-	220	-	2
Wohneinrichtung	50	0,5	1	-	-	-
Möbel	-	-	-	-	-	-
Elektro/Leuchten	-	-	-	50	0,5	1
Elektronik/Multimedia	-	-	-	-	-	-
medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	-	-	-
Uhren/Schmuck	< 50	0,2	1	< 50	0,4	1
Baumarktsortimente	1.810	16,4	3	940	9,9	2
Gartenmarktsortimente	380	3,4	1	410	4,3	1
überwiegend langfristiger Bedarf	2.260	20,5	6	1.440	15,1	5
Gesamt	4.080	37,0	13	2.720	28,5	15

Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung Nordkirchen April 2015 inklusive Rossmann, eigene Berechnungen
(Abweichungen durch Rundungen möglich)

PBS = Papier/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher; GPK = Glas/Porzellan/Keramik

Im Vergleich zum Jahr 2009 hat sich die heutige Verkaufsfläche durch die Ansiedlung des Lebensmittelanbieters (K+K) und die Flächenerweiterungen des Baustoffhandels an der Capeller Straße erhöht. Trotz Zunahme der Ladenleerstände hat sich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe nur um zwei Anbieter verringert. Dies ist vorrangig auf die Nachnutzung von Geschäftsflächen zurückzuführen. Insgesamt ist die Nahversorgungsfunktion für die Südkirchener Bevölkerung durch den Lebensmittelanbieter langfristig gesichert.

5.3.4 Ortsteil Capelle

Im Ortsteil Capelle befinden sich heute drei Einzelhandelsbetriebe, von denen der Edeka mit rund 100 m² Verkaufsfläche eine wichtige, wenn auch deutlich eingeschränkte, Versorgungsfunktion übernimmt. Darüber hinaus sind in Capelle keine prägenden Betriebe ansässig.

Karte 10: Ortsteil Capelle



Quelle: eigene Darstellung; Geodatenbasis © Kreis Coesfeld 2015 und primärstatistische Einzelhandelserhebung, April 2015

Foto 7 und 8: Dorfstraße und Bahnhofstraße



Quelle: Junker + Kruse

Die ehemals vorhandenen Einzelhandelsflächen stehen heute leer bzw. wurden durch Dienstleistungsanbieter nachgenutzt oder in Wohnflächen umgewandelt. Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung ist eine quantitative bzw. qualitative Einzelhandelsentwicklung im Ortskern unter betriebswirtschaftlichen Aspekten nahezu ausgeschlossen.

Tabelle 12: Einzelhandelbestand in Capelle (gesamt) Vergleich 2015 mit 2009

Warengruppe	2015			2009		
	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an Gesamtverkaufsfläche (in %)	Betriebe (absolut)	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an Gesamtverkaufsfläche (in %)	Betriebe (absolut)
Nahrungs- und Genussmittel	80	0,7	1	160	1,7	2
Blumen (Indoor)/Zoo	-	-	-	< 50	0,1	-
Gesundheit und Körperpflege	< 50	0,2	-	90	0,9	1
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	< 50	0,1	-	-	-	-
überwiegend kurzfristiger Bedarf	110	1,0	1	260	2,7	3
Bekleidung	-	-	-	< 50	0,3	-
Schuhe/Lederwaren	-	-	-	-	-	-
GPK/Haushaltswaren	-	-	-	< 50	0,4	-
Spielwaren/Hobbyartikel	-	-	-	< 50	0,2	-
Sport und Freizeit	-	-	-	< 50	0,3	1
überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	-	-	110	1,2	2
Wohneinrichtung	-	-	-	-	-	-
Möbel	-	-	-	-	-	-
Elektro/Leuchten	50	0,5	1	50	0,5	1
Elektronik/Multimedia	-	-	-	-	-	-
medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	-	-	-
Uhren/Schmuck	-	-	-	-	-	-
Baumarktsortimente	-	-	-	< 50	0,2	-
Gartenmarktsortimente	< 50	0,3	1	-	-	-
überwiegend langfristiger Bedarf	80	0,7	2	70	0,7	1
Gesamt	190	1,7	3	440	4,6	6

Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung Nordkirchen April 2015 inklusive Rossmann, eigene Berechnungen
(Abweichungen durch Rundungen möglich)

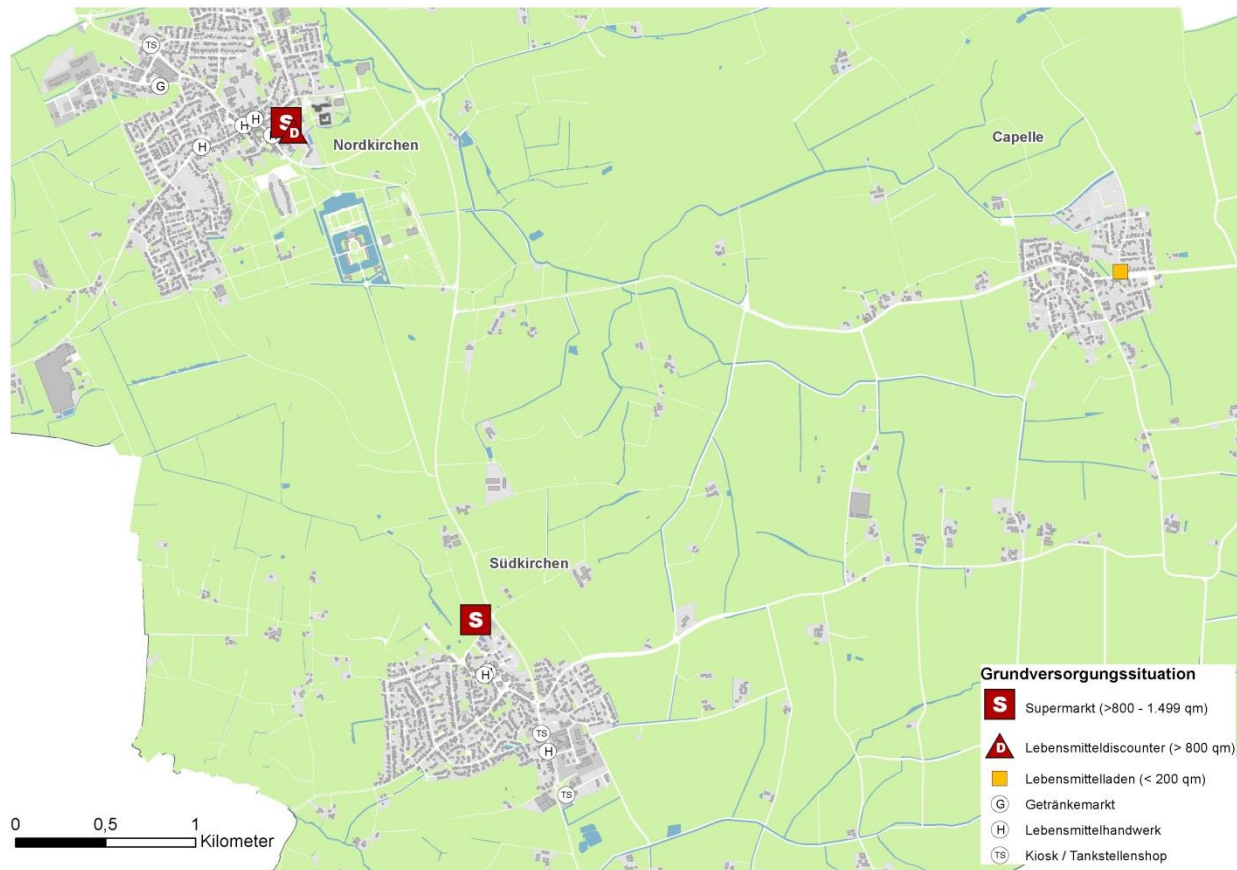
PBS = Papier/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher; GPK = Glas/Porzellan/Keramik

5.4 Wohnungsnahe Grundversorgung in der Gemeinde Nordkirchen

Wie in den vorstehenden Ausführungen bereits geschildert, ist in der Gesamtschau für die Gemeinde Nordkirchen eine aus **rein quantitativer Sicht** gute Angebotsausstattung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu verzeichnen:

Derzeit führen im Gemeindegebiet Nordkirchen **17 Einzelhandelsbetriebe** Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment und weitere Betriebe als (dem Hauptsortiment untergeordnetes) Rand- bzw. Nebensortiment. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot entfallen rund **4.000 m² Verkaufsfläche** auf diese Warengruppe, was einem Anteil von rund 36 % an der Gesamtverkaufsfläche in der Gemeinde Nordkirchen entspricht.

Karte 11: Grundversorgung in der Gemeinde Nordkirchen



Quelle: eigene Darstellung; Geodatenbasis © Kreis Coesfeld 2015 und primärstatistische Einzelhandelserhebung, April 2015

Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt **0,4 m² pro Kopf** und liegt damit im Mittel ähnlich großer Gemeinden. Mit rund **23 Mio. Euro Umsatz** entfallen rund 40 % des Gesamtumsatzes des Nordkirchener Einzelhandels auf die Branche Nahrungs- und Genussmittel. Der **Zentralitätswert von 0,83** zeigt dennoch, dass der Umsatz der lokalen Einzelhandelsbetriebe in der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel ca. 17 % unter dem sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen der Bevölkerung in Nordkirchen und damit unterhalb des Zielwertes einer „Vollversorgung“ (Zielzentralität: 1,0) liegt.

Bei der Betrachtung der Kennzahlen in den **Nordkirchener Ortsteilen** wird deutlich, dass im Hinblick auf die Lebensmittelverkaufsflächenausstattung zum Teil erhebliche Unterschiede, entsprechend der Einwohnergröße bzw. der vorhandenen Mantelbevölkerung, bestehen.

Tabelle 13: Kennziffern zum Lebensmittelangebot in den Nordkirchener Ortsteilen

Ortsteil	Einwohner 2015 (absolut)	Anzahl der Betriebe NuG	Verkaufsfläche NuG (in m²)	Verkaufsflächenaus- stattung NuG (in m² je Einwohner)
Nordkirchen	4.800	10	2.700	160
Südkirchen	3.200	6	1.190	< 50
Capelle	1.900	1	< 100	90
Gesamt	9.900	17	3.970	440

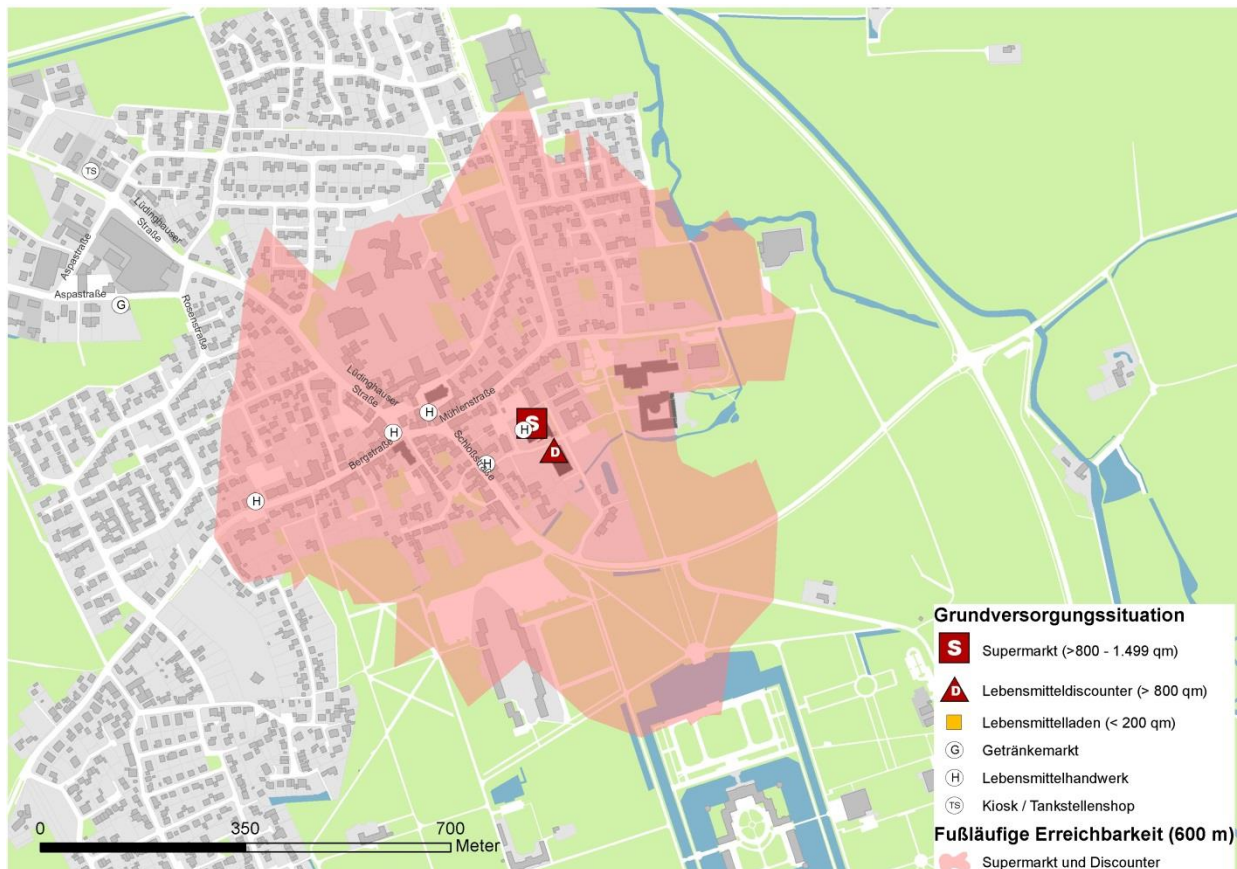
Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung, April 2015

- Gegenüber der Verkaufsflächenausstattung im Jahr 2009 (0,35 m² pro Einwohner) ist ein Anstieg für den Ortskern Nordkirchen festzustellen, der auf eine leichte Abnahme der Einwohner bei gleichzeitiger Zunahme der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche zurückzuführen ist. Diese sehr gute Verkaufsflächenausstattung entspricht nach wie vor der Versorgungsfunktion des Nordkirchener Ortskerns besonders auch für den Ortsteil Capelle, in dem aufgrund der geringeren Bevölkerungsdichte kein adäquates Lebensmittelangebot vorgehalten werden kann.
- In Südkirchen liegt die Verkaufsflächenausstattung bei einem Wert von 0,37 m² pro Einwohner; im Vergleich zum Jahr 2009 (0,17 m² pro Einwohner) hat sich der Wert mehr als verdoppelt. Dies ist auf die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes K+K zurückzuführen.
- In Capelle wird die Versorgungsfunktion heute von lediglich einem kleinteiligen Anbieter übernommen. Die Verkaufsflächenausstattung ist entsprechend gering und liegt bei 0,05 m² pro Einwohner. Im Vergleich zum Jahr 2009 (0,07 m² pro Einwohner) hat sich der Wert noch einmal verringert. Dies ist vorrangig auf die Schließung von Anbietern im zentralen Ortskern in Capelle zurückzuführen.

Im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung durch zusätzliche, strukturprägende Lebensmittelanbieter ist festzuhalten, dass aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht eine ausreichende Mantelbevölkerung (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) vorhanden sein muss. Sie liegt mit Blick auf heutige Markteintrittsgrößen bei rund 5.000 Einwohnern.

Die qualitative Angebotsmischung in Nordkirchen, bestehend aus zwei Lebensmittelsupermärkten, einem Lebensmitteldiscounter und zahlreichen Anbietern des Lebensmittelhandwerks sowie einem Getränkemarkt und Hofläden, ist als positiv zu bewerten. Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung spielt neben der quantitativen Ausstattung und strukturellen Zusammensetzung des Angebots an Nahrungs- und Genussmitteln vor allem die räumliche Verteilung dieses Angebotes eine wichtige Rolle. Im folgenden Schritt wird daher das nahversorgungsrelevante Angebot mit Lebensmitteln auch räumlich differenziert betrachtet. Als Bewertungsmaßstab können die siedlungsräumliche Integration und fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelanbieter herangezogen werden. In Karte 12 und 13 werden alle größeren Lebensmittelanbieter im Nordkirchener Gemeindegebiet mit einer Fußwegedistanz von 600 m dargestellt, was im Mittel einem noch akzeptablen Fußweg von rund 5 min. Dauer entspricht.

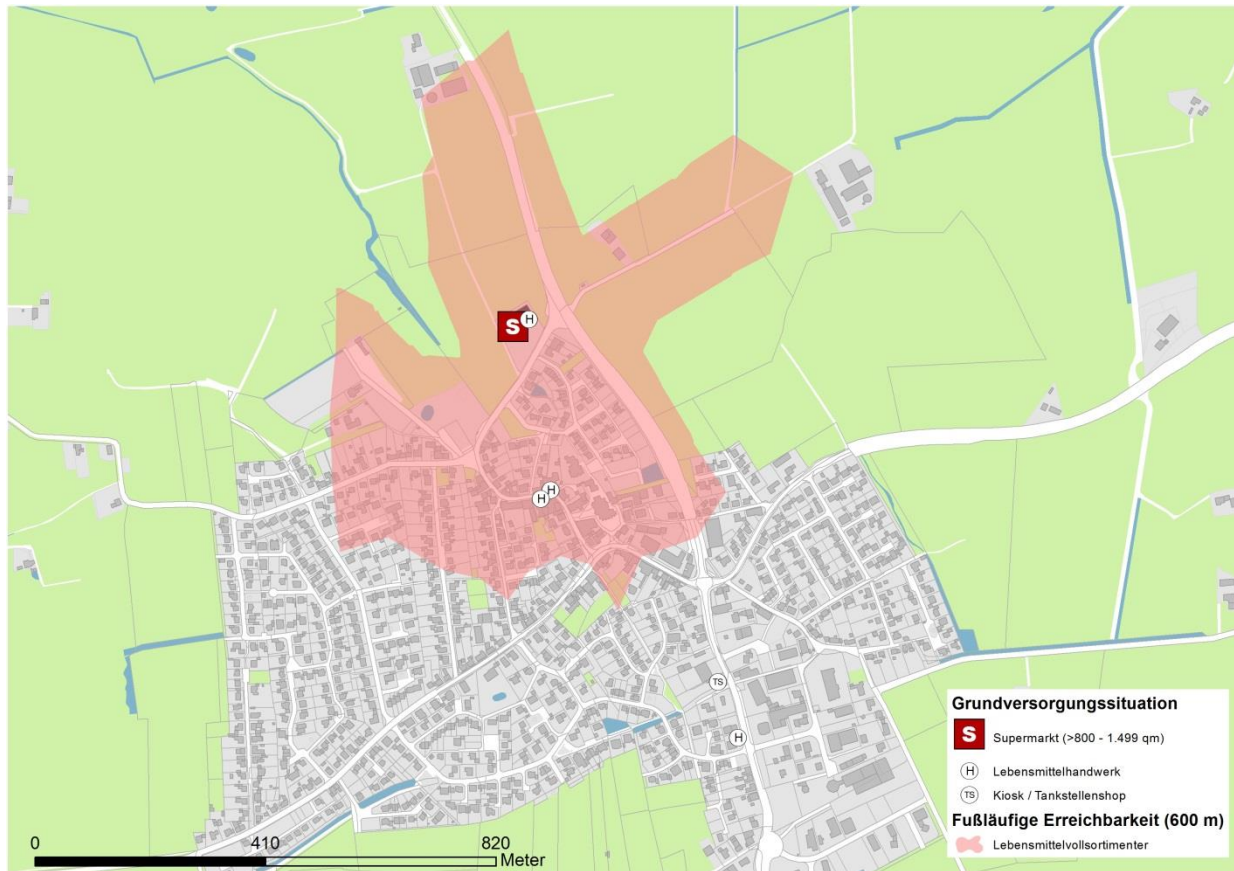
Karte 12: Strukturprägende Lebensmittelanbieter im Ortskern Nordkirchen mit 600 m Fußwegedistanzen



Quelle: eigene Darstellung; Geodatenbasis © Kreis Coesfeld 2015 und primärstatistische Einzelhandelserhebung, April 2015

Die Isodistanzen der fußläufigen Einzugsbereiche der beiden Anbieter in Nordkirchen verdeutlichen eine Konzentration im Ortskern. Die zentrale Lage der Lebensmittelanbieter hat für Nordkirchen deutliche Vorteile und nur einige wenige Nachteile. Sie sind Magnet- und Frequenzbringer für den Ortskern insgesamt und auch „Lebensnerv“ für die übrigen Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsangebote. Zudem stellen sie die wesentlichen Eckpfeiler des zentralen Versorgungsbereiches dar. Diese räumliche Konzentration führt jedoch auch dazu, dass Randbereiche des Ortskernes fußläufig nicht versorgt sind, die Situation wird sich dort auch nicht verändern, da das Kaufkraftpotenzial für weitere Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches deutlich zu gering ist und somit eine städtebauliche, ökonomische und „friedliche“ Koexistenz nicht möglich ist und daher konsequent vermieden werden muss.

Karte 13: Strukturprägende Lebensmittelanbieter im Ortsteil Südkirchen mit 600 m Fußwegedistanzen



Quelle: eigene Darstellung; Geodatenbasis © Kreis Coesfeld 2015 und primärstatistische Einzelhandelserhebung, April 2015

Im Ortsteil Südkirchen stellt der Lebensmittelanbieter in unmittelbarer Nähe zum gewachsenen Ortskern den einzigen Frequenzbringer und Angebotsmagneten dar. Er übernimmt damit eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung in Südkirchen und zum Teil auch für den Ortskern Capelle. Die Lage am Siedlungsrand führt jedoch auch dazu, dass vor allem im südlichen Ortsteil Wohnsiedlungsbereiche (im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit) nicht angebunden sind. Aufgrund des nicht vorhandenen Kaufkraftpotenzials ist jedoch die Ansiedlung eines weiteren strukturprägenden Lebensmittelanbieters aus ökonomischer und betriebswirtschaftlicher Sicht nicht möglich.

Im Ortsteil Capelle zeigt sich ein deutliches räumliches Versorgungsdefizit. Der vorhandene Lebensmittelmarkt kann die Versorgungsfunktion nur unzureichend erfüllen. Vor dem Hintergrund der geringen Mantelbevölkerung in Capelle ist die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes ökonomisch und betriebswirtschaftlich ausgeschlossen.

5.5 Fazit der aktuellen Angebots- und Nachfrageanalyse

- Mit insgesamt 47 Einzelhandelsbetrieben, die rund 11.000 m² Gesamtverkaufsfläche bereitstellen, präsentiert sich die Gemeinde Nordkirchen derzeit mit einer nicht über alle Warengruppen ausreichenden quantitativen Angebotsausstattung für ein Grundzentrum. Umgerechnet auf die rund 10.000 Einwohner ergibt sich eine Verkaufsflächenausstattung von rund 1,12 m² je Einwohner, die jedoch sowohl im bundesweiten Vergleich (Bundesdurchschnitt:

1,4 m²/Einwohner) als auch im Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung oder Versorgungsfunktion¹⁴ (1,5 m²/Einwohner) einen unterdurchschnittlichen Wert darstellt. Seit der Untersuchung aus dem Jahr 2009 ist lediglich ein leichter Zuwachs der Verkaufsfläche um rund 1.500 m² zu verzeichnen. Dies ist in erster Linie auf die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters K+K in Südkirchen und den Rossmann in Nordkirchen zurück zu führen. Die Gesamtanzahl der Betriebe hat sich dagegen verringert.

- Es sind Angebote aus nahezu allen Warengruppen vorhanden, insgesamt zeigen sich jedoch auch Angebotslücken. Eine unterdurchschnittliche Angebotsausstattung, die auf einen gewissen Entwicklungsspielraum hindeutet, zeigt sich vor allem in den Warengruppen Schuhe/Lederwaren, Bekleidung/Wäsche, Spielwaren, Elektronik/Multimedia, medizinische und orthopädische Artikel und Uhren/Schmuck.
- Mit einer Kaufkraftkennziffer von 100,5 verfügt die Bevölkerung der **Gemeinde Nordkirchen** über ein mit dem Bundesdurchschnitt vergleichbares **Kaufkraftniveau**. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Nordkirchen umfasst rund 56,6 Mio. Euro. Dem gegenüber steht ein jährlicher Umsatz von rund 34,2 Mio. Euro im Nordkirchener Einzelhandel, so dass sich im Verhältnis eine Zentralitätskennziffer von rund 0,6 ergibt. Per Saldo sind deutliche Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Städte und Gemeinden nachweisbar, was jedoch der landesplanerischen Versorgungsfunktion grundsätzlich nicht widerspricht.
- Im Vergleich zu 2009 ist die Zentralitätskennziffer von rund 0,5 leicht gestiegen. Steigerungen ergeben sich im kurzfristigen Bedarf in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Körperpflegeartikel und PBS/Zeitungen, Zeitschriften/Bücher und im mittelfristigen Bedarf in den Branchen GPK/Haushaltswaren und Sport und Freizeit. Rückläufige Zentralitätswerte sind vor allem in den Branchen Schuhe/Lederwaren, Spielwaren, Elektronik/Multimedia, medizinische und orthopädische Artikel und Uhren/Schmuck zu verzeichnen.
- Das Einzugsgebiet des Nordkirchener Einzelhandels erstreckt sich neben dem eigenen Gemeindegebiet vor allem auf die unmittelbar angrenzenden Nachbarkommunen. Im Rahmen einer Kundenherkunftserhebung wurde ein Anteil auswärtiger Kunden von knapp 20 % ermittelt. Knapp 80 % der Kunden stammen aus Nordkirchen selbst.
- Bedeutendster Angebotsschwerpunkt in der Gemeinde Nordkirchen ist der Hauptgeschäftsbereich/Kernort Nordkirchen. Dieser präsentiert sich mit einer gewachsenen städtebaulichen Struktur und einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen sowie Kultur-/Gastronomieangeboten grundsätzlich als attraktiver Standort. Unter einzelhandelsseitigen Gesichtspunkten handelt es sich um einen quantitativ gut ausgestatteten Ortskern mit Angebotsschwerpunkten im kurzfristigen Bedarf und hier vor allem in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie- und Körperpflegeartikel. Die Angebote werden durch drei ansässige prägende Anbieter, davon zwei großflächige Lebensmittelanbieter, bereitgestellt. Darüber hinaus besteht die Betriebsstruktur weitestgehend aus kleinen, inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben. Die Haupteinkaufslage erstreckt sich über die Schloßstraße, Bergstraße, Lüdinghauser Straße bis zum Ludwig-Becker-Platz und die Mühlenstraße inklusive dem angrenzenden Standort Mühlenpark. Die historisch gewachsene Mitte Nordkirchens bildet das Ensemble aus Ludwig-Becker-Platz mit der Mauritiuskirche.

¹⁴ Junker + Kruse Datenbank – eigene Erhebungen in Grundzentren mit einer Einwohnerzahl von 8.000 – 15.000 im Rahmen der Erstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte

- In Südkirchen existiert ein Nahversorgungsstandort am Siedlungsrand der die Nahversorgung der im Ortsteil lebenden Bevölkerung sicherstellt. Darüber hinaus befindet sich im Süden des Ortsteils ein nicht integrierter Standort mit Einzelhandelsbetrieben mit vorwiegend nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Im Ortsteil Capelle wird die Nahversorgung heute ausschließlich durch einen kleinflächigen Lebensmittelanbieter eher unzureichend gesichert. Darüber hinaus existiert kein weiterer Einzelhandel mit einer Versorgungsfunktion für Bevölkerung in Capelle.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Nordkirchener Einzelhandel mit Blick auf die landesplanerische Versorgungsfunktion als Grundzentrum eine durchaus positive Angebotsausstattung aufweist. Dies wird insbesondere durch die drei strukturprägenden Lebensmittelanbieter und den Drogeriefachmarkt im kurzfristigen Bedarf gewährleistet. Gleichwohl existieren jedoch auch Angebotsdefizite, vor allem in den so genannten Leitsortimenten, in denen Verbesserungsbedarf besteht. Hinsichtlich der räumlichen Verteilung des Einzelhandels im Gemeindegebiet ist festzustellen, dass der zentrale Versorgungsbereich den eindeutigen Angebotsschwerpunkt darstellt.

6 Entwicklungsspielräume des Nordkirchener Einzelhandels

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont 2030) des Einzelhandels in der Gemeinde Nordkirchen erfolgen. Für die Gemeinde als Träger der Planungshoheit können diese Aussagen als **Orientierungsrahmen** zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In der Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Nordkirchen fließen folgende Faktoren ein:

Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse erstellt (vgl. dazu Kapitel 3 und 4). Insbesondere der warengruppenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten sind Bestandteil der Ermittlung künftiger Entwicklungsspielräume.

Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern/ Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität¹⁵ wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter 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 mindestens wieder mit leicht steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die Gemeinde Nordkirchen von einer konstanten Entwicklung der Flächenproduktivitäten ausgegangen.

Bevölkerungsentwicklung in Nordkirchen

Die vorliegenden Bevölkerungsvorausberechnungen der Landesdatenbank Nordrhein-Westfalen¹⁶ prognostizieren für die nächsten Jahre für die Gemeinde Nordkirchen eine **ansteigende Bevölkerungsentwicklung** bis 2030. Ausgehend von dem Basisjahr 2011 (10.434) geht die Geschäftsstelle Statistik der Landesdatenbank NRW von einer Einwohnerzahl bis 2030 von 11.400 aus.

Folglich wird sich auch das dem Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial in den nächsten Jahren sukzessive leicht erhöhen. Allein durch die prognostizierte Einwohnerzunahme in Nordkirchen ist – unter der Annahme eines konstanten Kaufkraftniveaus – mit einer **absoluten Kaufkraftzunahme von bis zu 5,8 Mio. Euro** zu rechnen.

Entwicklung des privaten Verbrauchs bzw. der warengruppenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben:

¹⁵ Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche

¹⁶ Quelle: Landesdatenbank NRW, Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsstelle Statistik: Kommunalprofil Nordkirchen, Kreis Coesfeld; Ausgabe 2013; <http://www.it.nrw.de>

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage ist die Veränderung der warenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

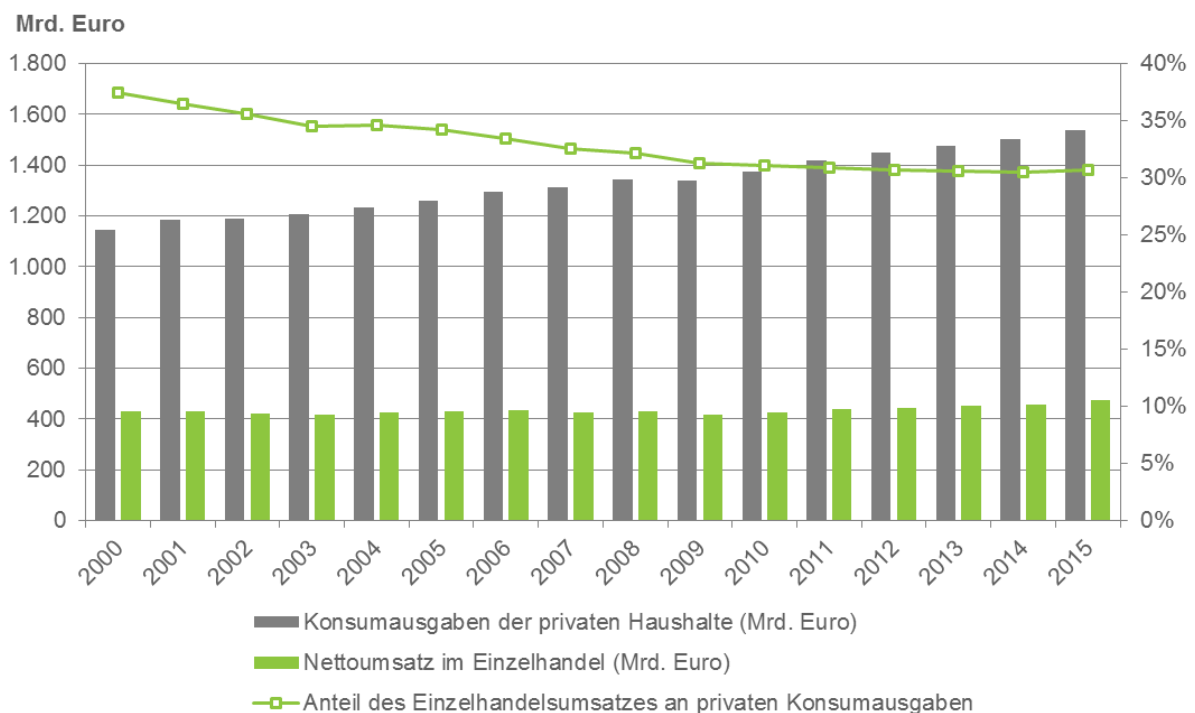
- zum einen vom privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabenanteile nach Warengruppen).

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 13 Jahren um jährlich ca. zwei Prozent gestiegen¹⁷.

Deutlich zugenommen haben die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit 1990 um mehr als zehn Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell weniger als einem Drittel (29 % im Jahr 2010) zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend¹⁸.

In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Ausgaben** weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen **Einzelhandelsumsatz**, der seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen -2 % und +2 % weitestgehend stagniert (2015: rd. 430 Mrd. Euro)¹⁹.

Abbildung 3: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit)



Quelle: eigene Darstellung nach EHI Retail Institute 2016 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2016 (www.destatis.de)

¹⁷ EHI Retail Institut 2015; Statistisches Bundesamt 2014 (www.destatis.de); Handelsjournal et. Al. (Hrsg.) (2008-2011); Factbook Einzelhandel; Handelsverband Deutschland (2010), zitiert nach www.handelsdaten.de

¹⁸ ebenda

¹⁹ ebenda

Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass zwar insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen²⁰ Kaufkraft zu rechnen ist, jedoch müssen **spezifische Entwicklungen** in den einzelnen **Warengruppen** berücksichtigt werden, das heißt es muss eine Prognose erfolgen, die veränderte Ausgabenanteile für einzelne Warengruppen berücksichtigt.

Entwicklung des E-Commerce (=Onlinehandel)²¹ in Deutschland

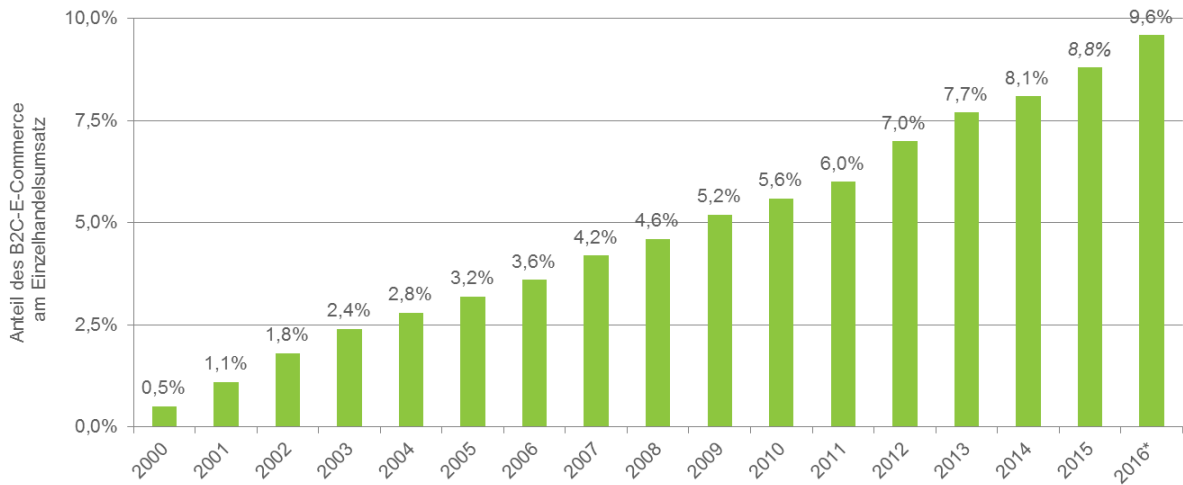
Ein Trend, der den stationären Einzelhandel auch zukünftig vor große Herausforderungen stellen wird, ist der sogenannte E-Commerce. Die Vorteile des Onlinehandels, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und / oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und / oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus haben in den vergangenen Jahren zu einem sukzessiven Bedeutungszuwachs dieses Vertriebsweges geführt. Der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rund 2,3 Mrd. Euro im Jahr 2000 bis auf rund 42 Mrd. Euro im Jahr 2015. Für das Jahr 2016 wird eine weitere Zunahme auf rund 46 Mrd. prognostiziert²². Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entsprechen diese Werte relativen Umsatzanteilen von ca. **0,5 %** im Jahr 2000 bzw. ca. **8,8 %** im Jahr 2015 (vgl. nachfolgende **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

²⁰ Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

²¹ „E-Commerce – der elektronische Handel E-Commerce umfasst alle Ein- und Verkäufe von Waren und Dienstleistungen, die über elektronische Netze wie etwa das Internet oder EDI (Electronic Data Interchange) getätigt werden. EDI ist der elektronische Datenaustausch in strukturierter Form (zum Beispiel auf Basis des Standards EDI FACT) zwischen Computersystemen verschiedener Unternehmen über so genannte Standleitungen, bei denen der Datenaustausch beispielsweise über Telefonleitungen erfolgt. Voraussetzung einer E-Commerce-Aktivität ist die Bestellung von Waren oder Dienstleistungen über diese elektronischen Netze, Zahlung und Lieferung können online oder auf herkömmlichen Wegen erfolgen. Bestellungen per E-Mail sind darin nicht enthalten.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; www.destatis.de, zuletzt zugegriffen am 04.02.2016)

²² Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Nettoumsatz im B2C-E-Commerce in Deutschland in den Jahren 1999 bis 2015 mit Prognose für 2016 (in Milliarden Euro), Zugriff unter www.handelsdaten.de im Februar 2016

Abbildung 4: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2015 (mit Prognose für 2016)



Basis: Nettoumsätze; Einzelhandel ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken; *Prognose

Quelle: eigene Darstellung nach EHI Retail Institute unter www.handelsdaten.de (zuletzt zugegriffen am 04. Februar 2016)

Grundsätzlich werden inzwischen nahezu alle Sortimente über den Internethandel vertrieben, jedoch ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Onlinehandels profitieren. Gemäß der Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland wurden im Jahr 2014 rund 55 % des im interaktiven Handel²³ erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen Bekleidung, Bücher, Unterhaltungselektronik und -artikel, Schuhe sowie Haushaltswaren und -geräte erwirtschaftet²⁴. Diese seit jeher „onlineaffinen“ Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig die Umsatzzahlen und -zuwächse im Onlinehandel bestimmen. Bislang relativ gering sind mit rund 2 % die Anteile der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel an den Umsätzen des Online-Handels²⁵, aber auch hier werden deutliche Zuwächse prognostiziert.

Trotz dieser aktuell hohen Zuwachsraten, wird der Onlinehandel den stationären Handel jedoch auch zukünftig nicht ersetzen können. Verschiedene Einkaufsmotive, wie die persönliche Beratung im Geschäft, das Aus- bzw. Anprobieren des jeweiligen Produktes und / oder die direkte Verfügbarkeit der Ware, genießen in Kundenkreisen weiterhin ebenfalls einen hohen Stellenwert. Ein Beleg für die anhaltende Attraktivität auch des stationären Einzelhandels ist nach wie vor die dynamische Verkaufsflächenentwicklung: So ist im letzten Jahrzehnt die bundesweite Gesamtverkaufsfläche im stationären Einzelhandel um rund 13 % von 109 Mio. m² im Jahr 2000 auf knapp 123,1 Mio. m² im Jahr 2014 angestiegen²⁶.

Es sind jedoch nicht die reinen Online-Händler (Pure Player), die die Veränderungen im Einzel-

²³ Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Onlinehandel“ auch der Vertriebsweg „Versandhandel“ zu zählen

²⁴ vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland. Daten abrufbar unter www.bevh.org (zuletzt zugegriffen im Dezember 2015)

²⁵ ebenda

²⁶ vgl. EHI Retail Institute Köln 2016. Daten abrufbar unter www.handelsdaten.de (zuletzt zugegriffen am 04. Februar 2016)

handel bestimmen, vielmehr gewinnen **Multichannel-Konzepte**²⁷ an Bedeutung. Während vormals reine Online-Händler mittlerweile auch Ladenlokale im stationären Handel eröffnen (z. B. Cyberport), gehen einst ausschließlich stationäre Händler auch online. Es werden in diesem Zuge unterschiedlichste Mischformen entwickelt, wie beispielsweise Bestellung im Internet, Abholung im Laden vor Ort oder Umtausch oder Retoure vor Ort.

Zudem kann auch der stationäre Einzelhandel vom multioptionalen Kunden bzw. dem oben genannten Multi-Channel-Konzept profitieren. Unter anderem über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. Für den Non-Food-Einzelhandel im Jahr 2015 werden die nachfolgend aufgelisteten Umsatzanteile je Vertriebsweg prognostiziert: 73 % rein stationär erzielte Umsätze, 10 % rein online erzielte Umsätze und 17 % Umsatzgenerierung mittels Multi-Channel-Konzept²⁸.

Die dargestellten Trends zeigen, dass der Onlinehandel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein kann. Um sich weiterhin im Wettbewerb um den Kunden behaupten zu können, gilt es vor allem, auch zukünftig die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebotes in die städtischen Zentren, sogenannte kompakte Strukturen zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Zentralitäten für das Jahr 2025

Die perspektivische Zentralität für die Gemeinde definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der **raumordnerischen Versorgungsfunktion** der Gemeinde Nordkirchen als Grundzentrum, der **regionalen Wettbewerbssituation** sowie der **lokalen Bevölkerungsentwicklung**. Entsprechend ist im Zuge der landesplanerischen Versorgungsaufgabe in erster Linie von einer auf das eigene Gemeindegebiet begrenzten zentralörtlichen Versorgungsfunktion auszugehen.

Unter Berücksichtigung dieser Überlegungen sowie unter Einbeziehung der vorangestellten Parameter ergeben sich für die Gemeinde Nordkirchen bis zum Jahr 2025 folgende Zielzentralitäten.

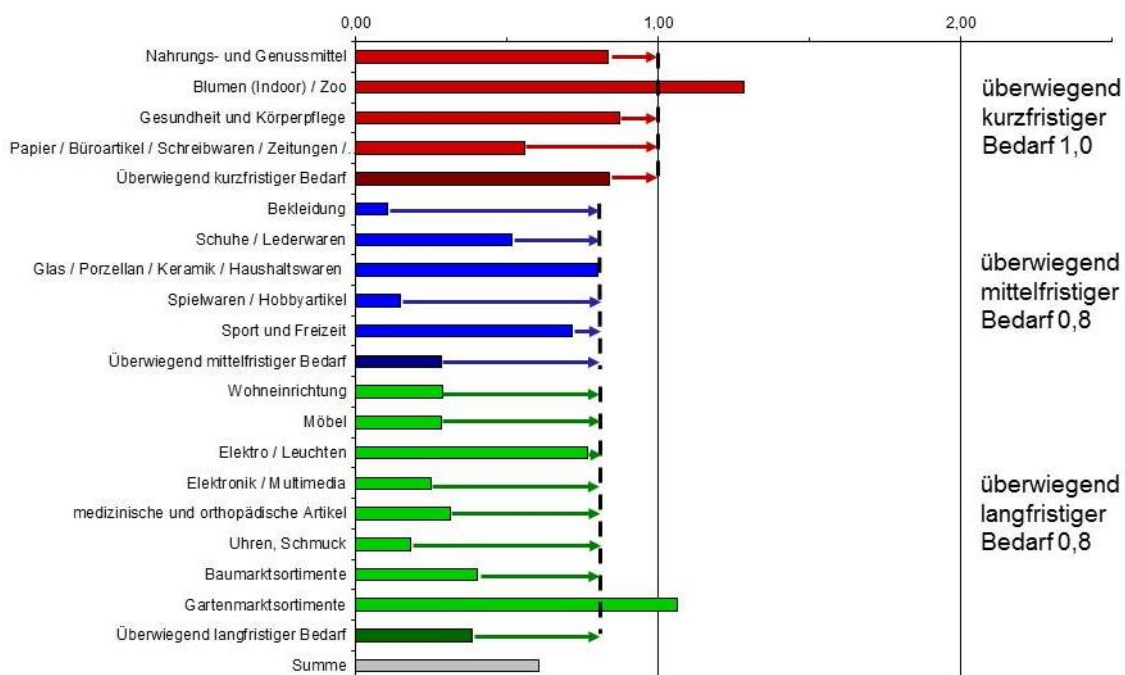
- Im Hinblick auf eine optimale Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfs wird eine Zentralität von 1,0 angenommen. Dieser Wert wird heute lediglich in der Warengruppe Blumen (Indoor)/Zoo erreicht und sogar überschritten. In den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege und PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher sind aus quantitativer Sicht leichte Arrondierungsspielräume erkennbar. In allen Warengruppen bestehen darüber hinaus strukturelle Optimierungsmöglichkeiten unter qualitativen Aspekten.

²⁷ Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

²⁸ vgl. EHI Retail Institute Köln 2013. Daten abrufbar unter www.handelsdaten.de (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014)

- Im mittelfristigen Bedarfsbereich werden Zentralitäten von bis zu 0,8 angenommen, die die grundzentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde Nordkirchen widerspiegeln. Da dieser Wert ausschließlich in der Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik erreicht wird, ergibt sich in den übrigen Bereichen ein quantitativer Entwicklungsspielraum. Darüber hinaus ist auch der qualitative Aspekt bei zukünftigen Entwicklungen zu betrachten.
- Im langfristigen Bedarfsbereich werden über alle Warengruppen ebenfalls Zentralitäten von bis zu 0,8 angenommen. Dieser Wert wird aktuell lediglich von den Warengruppen Elektro/Leuchten und Gartenmarktsortiment erreicht bzw. überschritten.

Abbildung 5: Zentralitäten des Einzelhandels in Nordkirchen als rein qualitative Orientierungshilfe



Quelle: eigene Darstellung auf der Basis der errechneten Zentralitätskennziffern in Nordkirchen

Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich für die Gemeinde Nordkirchen aus rein quantitativer Sicht in zahlreichen Branchen absatzwirtschaftlich Verkaufsflächenpotenziale. Demnach sind grundsätzlich in allen Sortimentsbereichen Entwicklungsspielräume gegeben, aufgrund der regionalen Konkurrenzsituation zu starken Mittelzentren in der Region und unter Berücksichtigung des zunehmenden Onlinehandels insbesondere in Sortimentsbereichen wie Bücher, Spielwaren und Elektronik sind diese Spielräume in Nordkirchen jedoch begrenzt. Realistisch besteht eher ein Veränderungspotenzial für bestehende Anbieter als ein Neuansiedlungspotenzial. Das bedeutet, dass bei potenziellen Ansiedlungsvorhaben insbesondere im Ortskern Nordkirchen, aber auch in den Ortsteilen Südkirchen und Capelle im Hinblick auf eine Stärkung der Versorgungsfunktion der Bevölkerung auf folgende Aspekte zu achten ist:

- Handelt es sich um einen städtebaulich geeigneten Standort?
- Passen die Größe und der Betriebstyp des Vorhabens in die Strukturen der Gemeinde Nordkirchen?

- Und ergeben die Ansiedlungen Synergien / Ergänzungsfunktionen zu bestehenden Anbietern in der Gemeinde Nordkirchen?

Vor allem sind einer „zügellosten“ Ausweitung von Verkaufsflächen Grenzen zu setzen, da zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maß und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, kann dies zu Umsatzumverteilungen innerhalb der Nordkirchener Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzeinbußen bzw. auch zu Marktverdrängungsprozessen ansässiger Betriebe führen. Vorhaben an gemeindeentwicklungspolitisch gewünschten Standorten, insbesondere im Ortskern Nordkirchen, können dagegen zur Verbesserung und Stärkung des Einzelhandelsangebotes in der Gemeinde beitragen. Die Tatsache, dass dies ggf. zu Lasten weniger geeigneter Standorte (wie z. B. die Gewerbegebiete in Nordkirchen und Südkirchen) im Stadtgebiet geschieht, sollte / kann dabei bewusst in Kauf genommen werden. Zukünftige Entwicklungen müssen somit generell mit Blick auf die Ziele des Nordkirchener Einzelhandelskonzeptes (vgl. dazu Kapitel 7) abgewogen werden. Für bisher nicht in der Gemeinde Nordkirchen 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.

7 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nordkirchen

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation in Nordkirchen (vgl. Kapitel 3 und 4) und die daraus ableitbaren Entwicklungsperspektiven (vgl. Kapitel 5) zeigen, dass sich Entwicklungsspielräume nach wie vor für gemeindeentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation ergeben.

Dabei sind Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte kritisch zu bewerten, wenn diese nicht dem zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Sonder- oder Ergänzungsstandorten zugeordnet sind.

Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nordkirchen umfasst dementsprechend die nachfolgenden konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 7.1)
- Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kapitel 7.2)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 7.3)
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kapitel 7.4.1)
- Definition von Ergänzungsstandorten und Empfehlungen zu deren zentrenverträglicher Weiterentwicklung (vgl. Kapitel 7.5)
- Identifizierung und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 7.6)
- Nordkirchener Sortimentsliste (vgl. Kapitel 7.7)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kapitel 8)

7.1 Räumliches Entwicklungsleitbild

Bei zukünftigen Entwicklungen gilt es weiterhin die klare räumliche Angebotsstruktur mit der Konzentration auf den Kernort Nordkirchen zu bewahren und zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist vor allem eine Verschärfung der innerkommunalen Konkurrenzsituation zu vermeiden und der Entwicklungsfokus auf den zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen sowie eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung im Ortsteil Südkirchen beizubehalten und in Capelle zu verbessern.

Dazu hat sich das Leitbild der „räumlichen-funktionalen-Gliederung“ für die Gemeinde Nordkirchen grundsätzlich etabliert und in der Umsetzung bewährt. Es setzt einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung:

Der Einzelhandel wird weiterhin in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelschwerpunkte im Nordkirchener Gemeindegebiet konzentriert. Eine stringente Steuerung seitens

der Gemeinde Nordkirchen innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht wie bisher auch die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Karte 14: Räumliches Entwicklungsleitbild für die Gemeinde Nordkirchen



Quelle: eigene Darstellung; Geodatenbasis © Kreis Coesfeld 2015 und primärstatistische Einzelhandelserhebung, April 2015

Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung sortiments- und größenspezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert und (möglicherweise) eine bessere Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung erreicht werden. Durch die Zielvorgaben der Gemeinde Nordkirchen bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch im zentralen Versorgungsbereich, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandortes Nordkirchen können – durch das Zusammenwirken von Entwicklungsleitbild und Zielen zur Einzelhandelsentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukünftigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.

Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; die Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber – ist somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer Steuerungsfunktion für die Gemeindeentwicklung gerecht und die aktive Rolle der Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung des Nordkirchener Einzelhandels wird zudem das Entwicklungsziel eines attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Ortskernes unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbildes setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Gemeindeentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.

Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Für Investoren ist Planungs- und Rechtsicherheit im Gemeindegebiet gegeben. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitplanverfahren, werden erleichtert. In rechtlichen Streitfällen ist durch die klare Linie eine verbesserte rechtliche Position gegeben.

7.2 Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung

Wie bereits vorstehend erläutert leiten sich die übergeordneten zukünftigen Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandelsentwicklung in Nordkirchen aus der spezifischen Situation der Gesamtgemeinde, den allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z. B. Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation; Berücksichtigung der Einzelhandelsstruktur) ab. Bereits im Einzelhandelskonzept 2009 wurden eben diese Ziele und Empfehlungen formuliert. In Anbetracht der zwischenzeitlichen Einzelhandelsentwicklungen ist zu empfehlen, an den grundlegenden Zielen festzuhalten und diese entsprechend der Angebots- und Nachfragesituation anzupassen.

Das übergeordnete Handlungsziel bleibt auch heute die Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Gemeinde als Grundzentrum und der Erhalt eines attraktiven und wettbewerbsfähigen Einzelhandelsangebotes. Dabei wird die **Attraktivität eines Einkaufsstandortes** u. a. bestimmt durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche) und seiner strukturellen Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenzuordnungen) sowie der Qualität des vorhandenen Angebots. Nur durch das Miteinander dieser Komponenten kann es auch zukünftig gelingen, den Einzelhandelsstandort Nordkirchen attraktiv zu gestalten und langfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang auch die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Prioritäten** in Form eines Zielsystems für die funktionale Entwicklung der Gemeinde Nordkirchen.

Ausbau und Sicherung der landesplanerischen Funktion der Gemeinde Nordkirchen als Grundzentrum

Aus landesplanerischer Sicht sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als Grundzentrum übernimmt die Gemeinde Nordkirchen somit die Aufgabe die eigene Bevölkerung im Gemeindegebiet zu versorgen. Dieser Funktion wird Nordkirchen heute nicht vollumfänglich gerecht. Potenzielle Einzelhandelsentwicklungen müssen sowohl im gesamtgemeindlichen und auch regionalen Kontext stehen. Das übergeordnete Ziel ist dabei die Stärkung und vor allem die Sicherung der Funktion als Grundzentrum und der damit einhergehenden Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Nordkirchen.

Sicherung und Ausbau eines attraktiven Hauptgeschäftsbereiches (zentralen Versorgungsbereiches) Nordkirchen

Der gewachsene Hauptgeschäftsbereich Nordkirchen stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Gemeinde dar. Als einziger zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde ist er zudem ein besonders schützenswerter Bereich des Kernortes. Im Vergleich zu anderen, ebenfalls quantitativ bedeutsamen Einzelhandelsstandorten, zeichnet sich der zentrale Versorgungsbereich insbesondere durch seine Multifunktionalität (Ein-

zelhandel, Dienstleister, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung und Erholungseinrichtungen bzw. touristischen Einrichtungen etc.) aus.

Die Einzelhandelsentwicklungen der vergangenen Jahre haben den zentralen Versorgungsbereich – bezogen auf die Einzelhandelsfunktion – sowohl quantitativ als auch qualitativ gestärkt. Dies wird vor allem deutlich durch die Ansiedlung und Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Bereich des Mühlenparks.

Auch zukünftig muss der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (der klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment) auf den Hauptgeschäftsbereich Nordkirchen gelenkt werden. Dieser genießt als zentraler Versorgungsbereich oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Gemeinde. Alle anderen Standorte haben sich vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen. Darüber hinaus sind weitere Qualifizierungen des Angebots durch Ergänzungen der Sortimentsstruktur und Betriebsformen- bzw. -größen, anzustreben. Die Ansiedlung weiterer Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten kann zur Verbesserung des Angebotes und zur Attraktivitätssteigerung im zentralen Versorgungsbereich beitragen.

Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Gemeindegebiet

In der Gemeinde Nordkirchen soll eine wohnungsnah (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht bzw. erhalten werden. Ein wichtiger Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nordkirchen ist deshalb ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ergänzt, durch soziale und kommunikative Aspekte. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie), dies spiegelt sich auch im zentralen Bereich Nordkirchen wider. Oft stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch insbesondere im ländlichen Raum betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten²⁹ gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf Siedlungsbereiche und Wohnbereiche mit geringem Einwohnerpotenzial wie den Ortsteil Capelle zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich wie funktional abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im gesamten Nordkirchener Gemeindegebiet zu schaffen bzw. diese zu erhalten. Ein primäres Ziel sollte es deshalb sein, die vorhandene Nahversorgung insbesondere in Südkirchen - neben Nordkirchen - zu erhalten und soweit möglich qualitativ zu verbessern und zu stärken. Im Ortsteil Capelle besteht nur noch ein vergleichsweise geringes Angebot. Im Falle einer Schließung des Betriebes erscheint eine Nachfolgenutzung wenig wahrscheinlich. In Zukunft sollten alternative Belegungskonzepte entwickelt werden, vielleicht auch durch bereits bestehende wie Betriebe wie k+k und Edeka wahrgenommen werden können.

Sicherung und Stärkung einer räumlich- funktional gegliederten Versorgungsstruktur

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtgemeindliche Einzelhandelssituation ist eine ausgewogene, räumlich und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist

²⁹ Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines Warensortiments haben Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsbiet benötigen.

unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziellen negativen Folgewirkungen zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten im zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen sowie grundversorgungsrelevanten Sortimenten an ergänzenden Standorten.

Eine Öffnung oder Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen wie z. B. das Gewerbegebiet Aspastraße kann zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und städtebauliche Fehlentwicklungen nach sich ziehen.

Für eine langfristige und erfolgreiche Siedlungsentwicklung in Nordkirchen im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der gemeindlichen Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen und dem Nahversorgungsstandort Südkirchen auf der einen sowie den Ergänzungsstandort Aspastraße/Lüdinghauser Straße auf der anderen Seite ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote angestrebt werden muss.

Zentrenverträgliche Entwicklung von ergänzenden Einzelhandelsstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe

Der Ergänzungsstandort im Gewerbegebiet Aspastraße/Lüdinghauser Straße, der sich außerhalb des gewachsenen Zentrums Nordkirchens befindet, stellt einerseits einen Wettbewerbsstandort dar, andererseits ist er eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels im Kernort.

Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung ist der Standort auch weiterhin als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort zu sichern und – soweit erforderlich – weiter zu entwickeln. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe³⁰ angestrebt werden muss.

Bei Neuansiedlung, Erweiterung oder Umnutzung bestehender Betriebe an allen Standorten außerhalb des Kernortes sind jeweils die Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gemeindlichen Zielen und Empfehlungen zu überprüfen. An geeigneten städtebaulich nicht integrierten Standorten im Gemeindegebiet sind Angebotsausweitungen in nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach einer solchen positiven Einzelfallprüfung prinzipiell möglich. Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind an nicht integrierten Standorten jedoch konsequent auszuschließen.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die mit Hilfe des Bau –uns Planungsrechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbegebieten der komplette Aus-

³⁰ Großflächiger Einzelhandel i. S. v. § 11 (3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine konsequente Stadtplanung gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit sowohl zentren- als auch nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Entwicklung dieser Betriebe in den Kernort Nordkirchen bzw. den Ergänzungsstandort zu lenken.

schluss von Einzelhandelsnutzungen (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine mögliche Entwicklungsoption.

Stärkung des Tourismusbereiches – Ausbau des Angebotes im gemeinschaftlichen Interesse

Der Wettbewerb zwischen Gemeinden ähnlicher Größenordnung und Versorgungsfunktion hat zugenommen. Vergleichbares gilt für die Gemeinde Nordkirchen und die umliegenden Gemeinden und Städte. Damit sich Nordkirchen zukünftig noch besser profilieren und von den regionalen Konkurrenzstädten abheben kann, ist eine Attraktivitätssteigerung über das Einzelhandelsangebot hinaus notwendig. Neben den aktuellen städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen im Kernort und dem Angebot an Bildungseinrichtungen sowie sozialen Dienstleistungen bietet auch der Tourismusbereich Möglichkeiten zur Profilierung. Die Stärkung insbesondere mit Blick auf Tagesbesucher geht dabei über die bereits durch die Gemeinde bereitgestellte Infrastruktur hinaus. Entwicklungspotenziale werden vor allem im Ausbau der Angebote gesehen, die im gemeinschaftlichen und privaten Interesse angesiedelt sind, wie z. B. die Optimierung der Sortimentsbereiche, spezialisierte gastronomische Angebote oder die Bereitstellung gemeindespezifischer Freizeitangebote z. B. in Verbindung mit dem Schloß Nordkirchen.

Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel

Im Rahmen der Diskussion um neue Einzelhandelsentwicklungen in einer Gemeinde werden oft bestehende Einzelhandelsbetriebe nur unzureichend in die Überlegungen und Entwicklungsvorstellungen mit einbezogen. Dabei ist es der Einzelhandelsbestand, der die Attraktivität und Anziehungskraft eines Einkaufsstandortes nicht unwesentlich mitbestimmt. Dies darf jedoch nicht mit einer Unberührbarkeit des bestehenden Einzelhandels gleichgesetzt werden. Es bedeutet vielmehr, dass im Sinne der Bestandspflege sowie bei zukünftigen Planungen die bestehenden Strukturen im Gemeindegebiet verstärkt in die Überlegungen und Diskussionen mit einzubeziehen sind.

Sicherung einer „nachhaltigen“ Gemeindeentwicklung und Verhinderung konterkarierender Planungen

Eine räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß dem gemeindeentwicklungspolitischen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Insbesondere ein kompakter Hauptgeschäftsbereich mit kurzen Wegen ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor dem Hintergrund ist es das Ziel der Gemeindeentwicklung, keine zusätzlichen Einzelhandelsstandorte – an städtebaulich wie gemeindeentwicklungspolitisch unerwünschten Standorten – zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Nordkirchen (vgl. Kapitel 5) besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten (Agglomerationen) außerhalb des Kernortes und bestehenden Ergänzungsstandortes. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen und haben ggf. einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es auch vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann

und somit der Umsetzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Nordkirchen entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

7.3 Räumliches Standortstrukturmodell

Auf Basis der in der Nachfrage- und Angebotsanalyse gewonnen Erkenntnisse, dem räumlichen Entwicklungsleitbild für die Gemeinde Nordkirchen sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Nordkirchener Gemeindegebiet unter **städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten** in ein arbeitsteiliges Strukturmodell eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Angebotsstandortes in das weiterentwickelte Standortstrukturmodell haben das derzeitige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Standortes. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und gemeindeentwicklungspolitische Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll.

Als Grundgerüst des aktuellen Standortstrukturmodells dient die bereits im Jahr 2009 formulierte Standortstruktur des Nordkirchener Einzelhandels, die in ihren Grundzügen beibehalten sowie unter Berücksichtigung der seitdem eingetretenen einzelhandelsseitigen Entwicklungen fortgeschrieben wird. Aktuell sind folgende Standortkategorien im Gemeindegebiet vorzufinden:

Abbildung 6: Standortstrukturmodell für die Gemeinde Nordkirchen



Quelle: eigene Darstellung

Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Nordkirchen“

Dieser Zentrentyp soll vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet sein:

- gemeindeweite Versorgungsbedeutung,
- z. T. Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituation,
- r Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Dienstleistungen.

Der **Ortskern Nordkirchen** mit seinem Hauptgeschäftsbereich wird nach wie vor als zentraler Versorgungsbereich mit örtlicher und gemeindlicher Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die städtebauliche Qualität und funktionalen Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung³¹ entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren.

³¹ „Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgegrenzte Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein Versorgungsbereich setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teil des Gemeindegebietes – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...]. Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch [...] zu verstehen, [...] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. [...] Dem Bereich muss [...] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. [...]. Hiervon ausgehend könne als zentrale Versorgungsbereiche angesehen werden: Innenstadtzentren [...] Nebenzentren [...] Grund- und Nahversorgungszentren [...]“ (Quelle: OVG NRW, Urt. V. 11.12.2006 – 7 A 964/05). Vgl. hierzu ergänzend Ausführungen Kapitel 7

(Solitäre) Nahversorgungsstandorte

Als (solitäre) Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (auch) fußläufigen Nahversorgungsfunktion der Nordkirchener Bevölkerung, die nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgebiet dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung auswirken.

In Nordkirchen sind derzeit folgende Angebotsstandorte als Nahversorgungsstandorte zu definieren:

- Südkirchen K+K

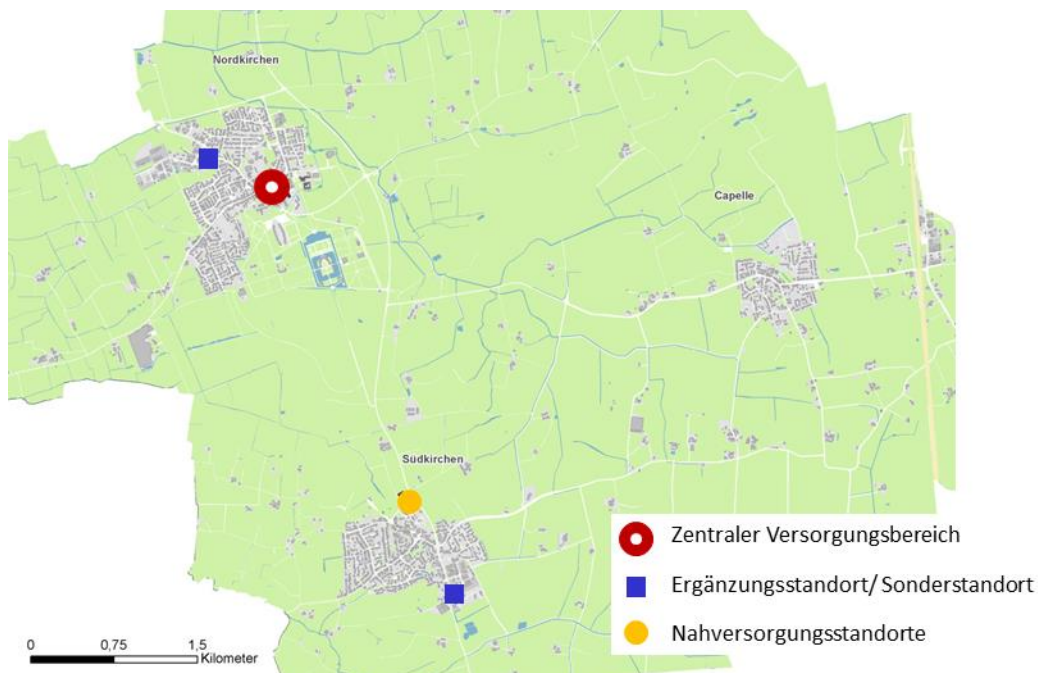
Sonderstandorte

Diese Angebotsstandorte sind vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- Mindestens teilgemeindlicher(s) und teilweise auch überörtliche(s) Einzugsgebiet/ Versorgungsbedeutung
- Angebotsschwerpunkt in bestimmten Warengruppen, Verkaufsflächenschwerpunkt im nicht zentrenrelevanten Einzelhandels, ,
- autokundenorientierte Standorte in peripherer Lage,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaften,
- i. d. R. keine Ergänzungsangebote (Dienstleistung und Gewerbe).

Entsprechend der vorangestellten Kriterien kann nach wie vor der Angebotsstandort Aspastraße/ Lüdinghauser Straße und der Standort an der Cappenberger Straße in Südkirchen als ergänzender Sonderstandort bezeichnet werden. Dieser Standort dient auch zukünftig insbesondere als funktionaler Ergänzungsstandort für klein- und großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Potenzielle Angebotsausweitungen an diesem Standort mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind mit Blick auf die Entwicklungen im zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen restriktiv zu behandeln.

Die räumliche Verteilung der zuvor definierten, versorgungsstrukturellen bedeutsamen Standortbereiche in Nordkirchen stellt sich wie folgt dar:

Karte 15: Perspektivische Standortstruktur in Nordkirchen

Quelle: eigene Darstellung; Geodatenbasis © Kreis Coesfeld 2015 und primärstatistische Einzelhandelserhebung, April 2015

Vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotssituation und der somit begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume in Nordkirchen ergeben sich im Sinne der geordneten Gemeindeentwicklung nur für bestimmte Standorte im Gemeindegebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die Entwicklungsbereiche, an denen der vorhandene Einzelhandelsbestand gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standortes im Rahmen des definierten Standortmodells – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Umkehrschluss umfassen Tabubereiche vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche angesprochen werden. Dadurch werden hier insbesondere Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde. Hinsichtlich der Handhabung in der Praxis wird in der vorliegenden Fortschreibung von der abstrakten Darstellung der Tabubereiche im Zusammenhang mit der Standortstruktur abgesehen.

7.4 Zentraler Versorgungsbereich

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition des zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nordkirchen dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt er doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition

Unter zentralen Versorgungsbereichen sind räumlich abgegrenzte Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.³² Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus auch mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentrum). Auch Grund- und Nahversorgungszentren können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und /oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs, versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.³³

Sonderstandorte (wie z. B. Fachmarktzentren) und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen können.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur³⁴ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen)
- raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium. Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch Erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein.³⁵

7.4.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für Nordkirchen ist der **zentrale Versorgungsbereich** als jener Bereich im Gemeindegebiet zu verstehen, der eine funktionale Einheit mit einem breiten Nut-

³² Vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

³³ Vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

³⁴ vgl. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn 2007

³⁵ Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

zungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bildet. Dieses Kriterium erfüllt als einziger Bereich der Hauptgeschäftsbereich in Nordkirchen.

Wichtige Abgrenzungskriterien des zentralen Versorgungsbereiches sind Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen Aspekten** auch **städtebauliche Kriterien** zur **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** heranzuziehen sind.

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Ladengestaltung und -präsentation

Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nordkirchen sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsf lächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen des zentralen Versorgungsbereiches stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Fein-

steuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Nordkirchener Sortimentsliste; siehe Kapitel 7.7) unabdingbar.

7.4.2 Der Hauptgeschäftsbereich Nordkirchen

Der zentrale Versorgungsbereich als Hauptgeschäftsbereich der Gemeinde Nordkirchen umfasst den gewachsenen Ortskern des Kernortes Nordkirchen. Im Westen erstreckt er sich entlang der Bergstraße, wobei der überwiegende Teil der Straße aufgrund dominierender Wohnnutzung und dementsprechend geringer – nahezu fehlender – Einzelhandelsdichte nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich zählt. Mit Blick auf die südliche Randbebauung der Bergstraße ergeben sich durch die rückwertigen Grundstückverläufe große Zacken in der Abgrenzung. Die jedoch der parzellenscharfen Abgrenzung geschuldet sind. Im Vergleich zum Jahr 2009 befindet sich die westliche Abgrenzung heute bereits im Bereich der Bergstraße 10.

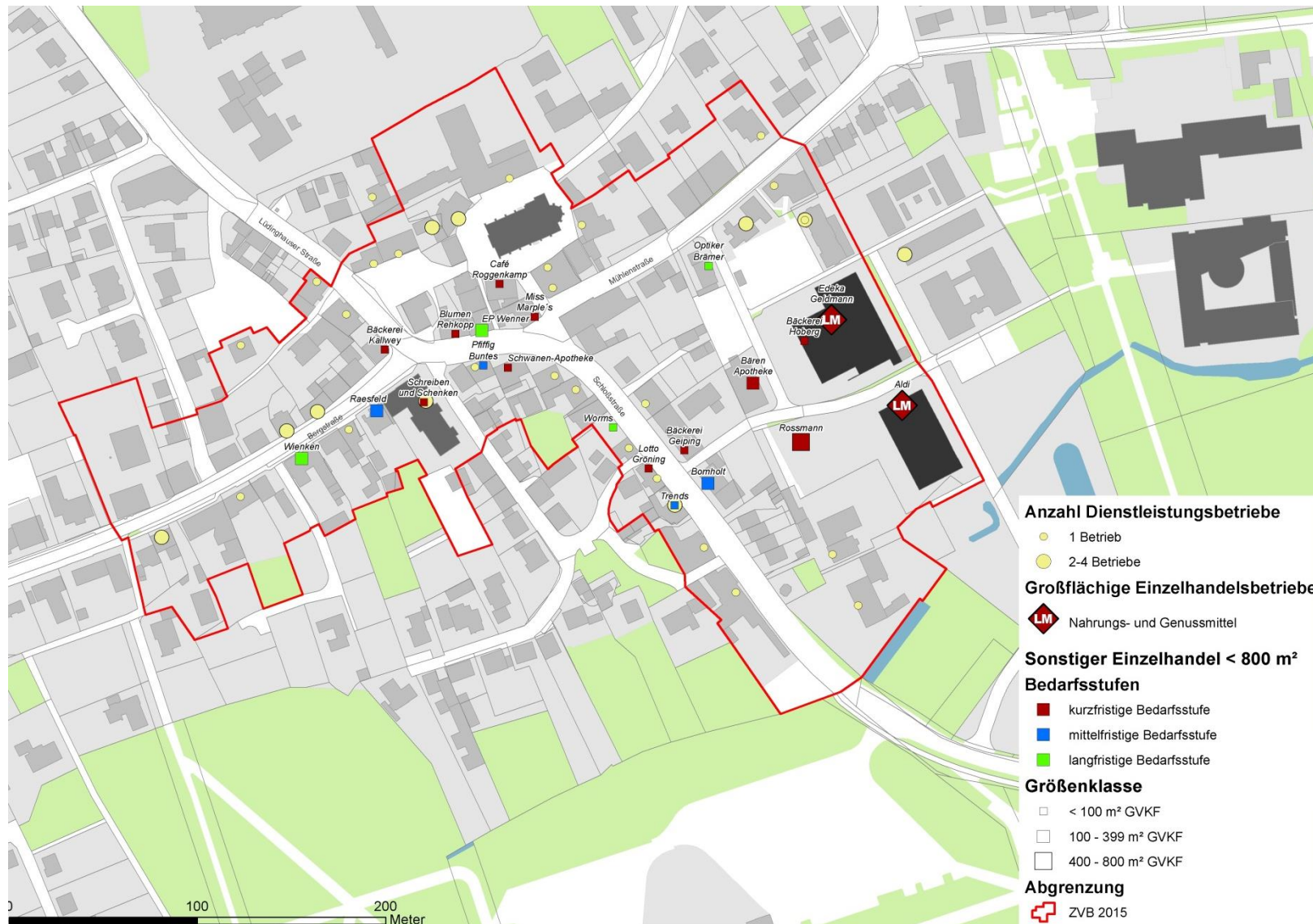
Im Norden stellen der Ludwig-Becker-Platz und der unmittelbar angrenzende Abschnitt der Lüdinghauser Straße die Grenze dar. Im Vergleich zum Jahr 2009 hat sich der zentrale Versorgungsbereich um den Abschnitt der Lüdinghauser Straße bis Rasenstraße verkleinert. Ehemals ansässige Einzelhandelsbetriebe haben diesen Bereich aufgegeben. Der Standort definiert sich heute über Wohnnutzungen.

Im Osten des Ortskerns sind die Mauritiuskirche sowie der westliche Teil der Mühlenstraße Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches. Hier befinden sich verschiedene Dienstleister und Banken, die eine zentrale Funktion für den Ortskern übernehmen. Darüber hinaus ist der Mühlenpark mit den ansässigen Lebensmittel- und Drogerieanbietern mit Magnetfunktion ein wesentlicher Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches, der zugleich eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gemeinde Nordkirchen übernimmt.

Die Schloßstraße gehört bis zum südlichen Siedlungsrand zum zentralen Versorgungsbereich und weist sowohl Einzelhandels-, Dienstleistungs- als auch gastronomische Angebote auf. Letztgenannte spielen eine wichtige Rolle, da sie durchaus Synergieeffekte zum nahegelegenen Schloß Nordkirchen als Besuchermagnet in der Region generieren können. Zudem befindet sich die Finanzhochschule in fußläufiger Erreichbarkeit und trägt zu einer erhöhten Passantenfrequenz bei.

Neben dem aktuellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbestand befinden sich im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen auch Entwicklungsbereiche. Diese definieren sich derzeit nicht über vorhandene Freiflächen sondern vorrangig über leerstehende Erdgeschossflächen bzw. Immobilien und befinden sich schwerpunktmäßig in der Schloßstraße. Darüber hinaus bietet sich langfristig auch eine Entwicklungsfläche in der Mühlenstraße. Der Standort wird heute noch aktiv von einem Gewerbeunternehmen genutzt. Der Bereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zum heutigen Einzelhandelsschwerpunkt, dem Mühlenpark. Eine zukünftige Nutzung durch Einzelhandelsbetreiber bietet die Chance, den Mühlenpark mit den durch kleinteilige Nutzungen geprägten Hauptlagen Mauritiuskirche und Burgstraße zu verbinden.

Karte 16: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftsbereich Nordkirchen



Quelle: eigene Darstellung; Geodatenbasis © Kreis Coesfeld 2015 und primärstatistische Einzelhandelerhebung, April 2015

7.4.3 Handlungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich

Auch zukünftig Konzentration der Einzelhandelsnutzungen

Fehlende Einzelhandelsdichten und solitäre Einzelhandelslagen schwächen den zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen als Einzelhandelsstandort. Wie heute deutlich sichtbar ist, wurde das Ziel Einzelhandelsnutzungen im Ortskern zu konzentrieren (Mühlenpark) in den vergangenen Jahren stringent verfolgt. Leer gefallene Einzelhandelsflächen – insbesondere in weniger frequentierten und abgelegenen Lagen - konnten hauptsächlich in Wohnraum umgenutzt werden. Teilweise sind Neubauten entstanden, durch die die städtebauliche Struktur in Nordkirchen an Qualität gewonnen hat. Auch der Mühlenpark hat mit dem dritten Einzelhandelsmagneten mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und gleichzeitige Konzentration beigetragen.

Erhöhung der Aufenthaltsqualität

Die Aufwertung des Ludwig-Becker-Platzes hat maßgeblich zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität beigetragen. Insbesondere die städtebauliche Gestaltung des öffentlichen Raumes ist auch für die Einzelhandelsnutzungen und Gastronomieanbieter von Bedeutung. Nicht nur eine positive Einkaufsstimmung, sondern auch die Verweildauer der Besucher und Kunden lassen sich verbessern. Die Veränderungen am Markt und in der angrenzenden Lüdinghauser Straße zielen ebenso in diese Richtung. Der Mühlenpark dagegen wird heute bestimmt vom ruhenden Verkehr. Aufwertungsmaßnahmen bieten auch an diesem so wichtigen Versorgungsstandort die Möglichkeit die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Außendarstellung und Image

Neben dem öffentlichen Raum sind auch die Fassaden und Schaufenster oft Bereiche die eine Aufwertung und Gestaltung benötigen. Die Qualität der Außendarstellung korreliert beim Käufer mit der Qualität des Warenangebotes und ist ein wichtiges Entscheidungskriterium für den Besuch eines Geschäftes. Darüber hinaus spielen auch der stetig steigende Freizeit- und Erlebniswert eine wichtige Rolle. In diesem Zusammenhang werden Image und Identität eines Standortes bzw. Geschäftes immer wichtiger für den Einkauf. Über die Außendarstellung wie z. B. Werbeanlage, Schaufenster und Eingangsbereich kann dem Besucher ein positiver Eindruck vermittelt werden, der im besten Fall den Einkauf und dessen Wiederholung beeinflusst.

Touristische Einzelhandelsangebote schaffen

Das Schloß Nordkirchen zieht jährlich zahlreiche Besucher und Tagestouristen nach Nordkirchen, sie stellen aber ein bisher nur wenig ausgeschöpftes Kaufkraftpotenzial dar. Dabei geht es nicht um den Versorgungseinkauf sondern eher um den Erlebniseinkauf und die Verweildauer. Die Ausdifferenzierung des Angebotes im Einzelhandelsbereich aber auch gastronomische Angebote sollten daher zukünftig stärker im Fokus stehen. In diesem Zusammenhang bieten vor allem so genannte Manufakturprodukte (regionale Handwerksprodukte) und ortstypische Souvenirangebote ein großes Entwicklungspotenzial.

Finanzhochschule

Die überregional anerkannte Hochschule für Finanzen beschert Nordkirchen ebenfalls ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial. Eine fußläufige als auf nutzungsbedingte Verknüpfung des Hochschulstandortes mit dem Kern Nordkirchen wäre wünschenswert. Dabei geht es hier zum Teil auch um den Versorgungseinkauf, aber schwerpunktmäßig eher um den Erlebniseinkauf und die Verweildauer. Zielgruppenspezifische Angebote im gastronomischen Bereich, aber auch Angebotserweiterungen mit konsumigem Bereich könnten einen Teil der studentischen Kaufkraft am Standort Nordkirchen binden.

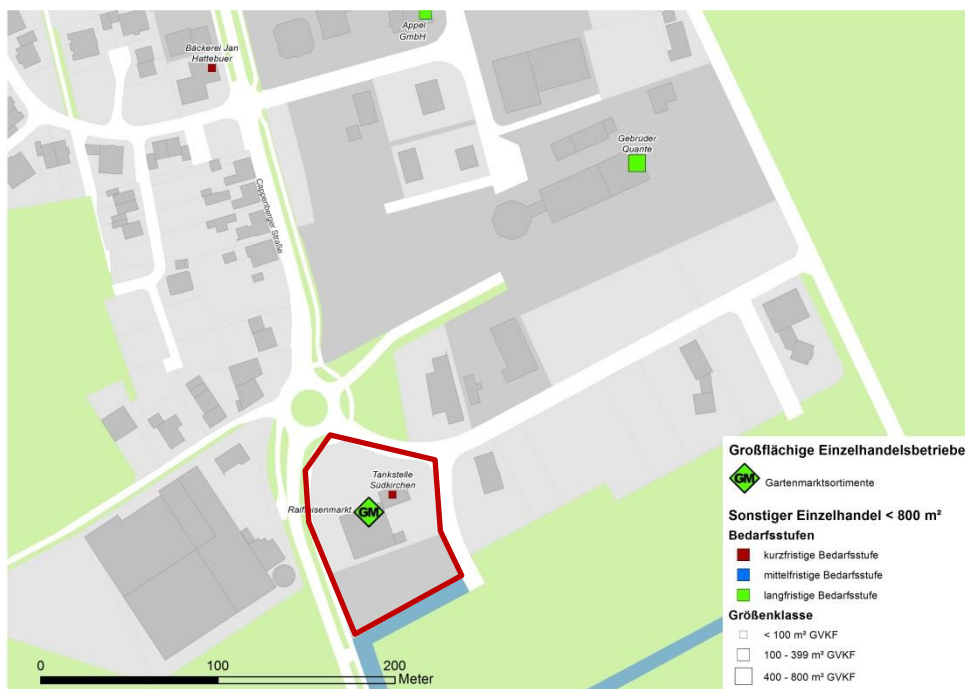
7.5 Definition von Ergänzungsstandorten und Empfehlungen zu deren zentrenverträglicher Weiterentwicklung

Neben dem Hauptgeschäftsbereich als zentraler Versorgungsbereich Nordkirchen lassen sich im Gemeindegebiet zwei Ergänzungsstandorte definieren. Die Standorte bestehen heute aus Gewerbegebieten, die bereits durchmischt sind mit Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und befinden sich in Nordkirchen an der Aspastraße/Lüdinghauser Straße und in Südkirchen an der Cappenberger Straße. In Südkirchen ist der derzeitige Anbieter bereits großflächig. Zukünftig sollen die Entwicklungsbereiche für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment vorgehalten werden.

Karte 17: Ergänzungsstandort Aspastraße/Lüdinghauser Straße in Nordkirchen



Quelle: eigene Darstellung; Geodatenbasis © Kreis Coesfeld 2015 und primärstatistische Einzelhandelserhebung, April 2015

Karte 18: Ergänzungsstandort Cappenberger Straße in Südkirchen

Quelle: eigene Darstellung; Geodatenbasis © Kreis Coesfeld 2015 und primärstatistische Einzelhandelserhebung, April 2015

Eine zentrenverträgliche Weiterentwicklung der beiden Ergänzungsstandorte an der Aspastraße/Lüdinghauser Straße in Nordkirchen (vgl. Karte 17) und an der Cappenberger Straße in Südkirchen (vgl. Karte 18) ist im Sinne dieses Einzelhandelskonzeptes langfristig anzustreben. Um die Standorte auch zukünftig für Gewerbe- und Einzelhandelsentwicklungen zu sichern, erscheint es sinnvoll, jeweils einen Teilbereich der derzeitigen Gewerbegebietsflächen als Sonderstandort im Sinne dieses Einzelhandelskonzeptes für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment abzugrenzen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ist auch zukünftig konsequent zu vermeiden. Dies ist derzeit unter den gegebenen regionalplanerischen Rahmenbedingungen (GIB) jedoch nur bis zur Schwelle der Großflächigkeit möglich. Sofern auch großflächige Einzelhandelsentwicklungen realisiert werden sollen, ist im Sinne des Ziel 2 des LEP Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel eine Änderung der definierten Teilbereiche im Regionalplanes erforderlich (GIB in ASB).

Ansonsten sind zukünftig mit Ausnahme des sogenannten Handwerkerprivilegs keine großflächigen Einzelhandelsnutzungen zulässig. Das Handwerkerprivileg definiert sich über Ansiedlungsperspektiven in Verbindung mit Gewerbebetrieben, jedoch nur wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist. Zudem müssen die angebotenen Waren auf dem Betriebsgrundstück aus eigener Herstellung stammen oder im Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren bzw. den angebotenen Handwerksleistungen stehen. Zudem müssen die Verkaufsfläche und der getätigte Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sein. Da es sich bei den angebotenen Waren auch um zentrenrelevante Sortimente handeln kann, sollte die gesamte Verkaufsfläche auf maximal 200 m² Verkaufsfläche begrenzt werden. Diese Obergrenze leitet sich von der durchschnittlichen und ortsüblichen Betriebsgröße ab.

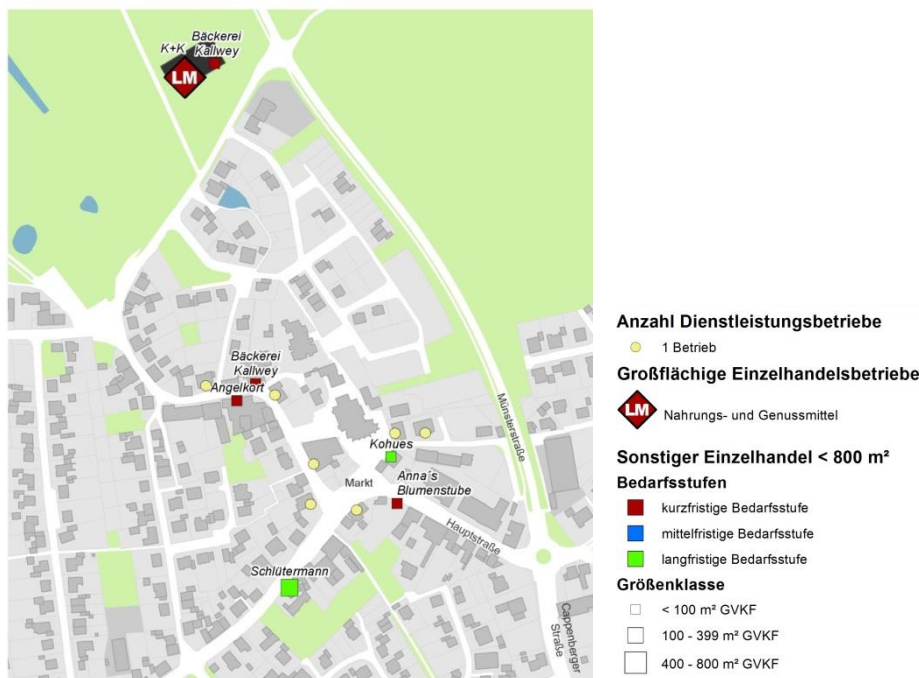
7.6 Identifizierung und Definition (solitärer) Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung

In der Gemeinde Nordkirchen übernimmt der zentrale Versorgungsbereich mit zwei Lebensmittelanbietern heute eine übergeordnete Versorgungsfunktion, auch für die Ortsteile Südkirchen und Capelle. Darüber hinaus lassen sich weitere Standortbereiche definieren die insbesondere in den Ortsteilen die Grundversorgung der Bevölkerung sicherstellen.

Nahversorgungsstandort Kernort Südkirchen und solitärer Nahversorgungsstandort Südkirchen Oberstraße

Im Ortsteil Südkirchen übernehmen insgesamt 13 Einzelhandelsbetriebe eine wichtige Versorgungsfunktion für die dort lebende Bevölkerung. Die Einzelhandelsbetriebe verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rund 4.000 m², das entspricht einem Anteil von ca. 37 % an der Gesamtverkaufsfläche im Gemeindegebiet.

Karte 19: Nahversorgungsstandort Oberstraße Südkirchen



Quelle: eigene Darstellung; Geodatenbasis © Kreis Coesfeld 2015 und primärstatistische Einzelhandelserhebung, April 2015

Die Nahversorgungsfunktion übernimmt neben zwei Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäcker und Metzger) im Ortskern der vor einigen Jahren angesiedelte Lebensmittelanbieter K+K mit rund 1.000 m² Verkaufsfläche und angeschlossener Bäckerei. Mit diesem Anbieter konnte in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsbereich ein solitärer Nahversorgungsstandort geschaffen werden, der die wohnungsnah und ortsteilweite Grundversorgung in Südkirchen sichert. Um den Standort auch langfristig zu sichern, kann dem Lebensmittelanbieter eine maßvolle Entwicklungsoption im Bestand ermöglicht werden. Eine potenzielle Erweiterung erfordert eine Überprüfung möglicher städtebaulicher Auswirkungen und ggf. ist die Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

Nahversorgung in Capelle

Im Ortsteil Capelle besteht die Nahversorgung derzeit aus einem Betrieb. Trotz des geringen Angebotes an Nahrungs- und Genussmitteln übernimmt der örtliche Lebensmittelmarkt eine eingeschränkte Grundversorgung für die dort lebende Bevölkerung.

Karte 20: Nahversorgung in Capelle



Quelle: eigene Darstellung; Geodatenbasis © Kreis Coesfeld 2015 und primärstatistische Einzelhandelserhebung, April 2015

Es ist jedoch unklar, wie lange dieses Angebot aufrechterhalten werden kann. Aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur fehlt es insbesondere im Ortsteil Capelle aus Betreibersicht an der notwendigen Mantelbevölkerung für die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelanbieters.

7.7 Nordkirchener Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und der Definition der Ergänzungs- sowie solitären Nahversorgungsstandorte stellt vor allem die „Nordkirchener Sortimentsliste“ ein wichtiges Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Nordkirchen dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten notwendig.

Grundsätzlich orientiert sich die Nordkirchener Sortimentsliste an den aktuellen Einschätzungen und Festlegungen. Die Bewertung einzelner Sortimente trägt insbesondere der aktuellen Angebotssituation im Nordkirchener Gemeindegebiet sowie den zukünftigen Entwicklungsabsichten von Planung und Politik wie den landesplanerischen Zielvorgaben des „Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel“ ebenso Rechnung.

7.7.1 Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchststrichterlich anerkannt³⁶. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z.B.

- für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten),
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss beziehungsweise der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentsspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- bei sortimentsspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich gem. § 9 (2a) BauGB 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 gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden³⁷. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 m²³⁸, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Zur Steuerung des Einzelhandels sollte daher eine ortsspezifische Sortimentsliste vereinbart werden, die einen Bezug zu den **lokalen Verhältnissen**, aber auch zu den **lokalen Entwicklungsperspektiven** aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen³⁹. **Die Ortstypik ist entscheidend.**

Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem **zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante** und **nicht-zentrenrelevante Sortimente**⁴⁰ zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der

³⁶ vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

³⁷ vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

³⁸ vgl. dazu das Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04)

³⁹ vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

⁴⁰ Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das

Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Sortimente** sind in der Regel für einen attraktiven Warengruppenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit beziehungsweise Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen beziehungsweise Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen und Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt hierbei eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt wie auch dem Ortskern Nordkirchen zu.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen beziehungsweise täglichen Bedarfsdeckung. Insbesondere in Klein- und Mittelstädten oder Neben- sowie Grund- und Nahversorgungszentren nehmen sie zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein (wie in Südkirchen). Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher 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.
- Bei **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Bau- und Gartenmärkte) haben diese Sortimente in der Regel für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann.

Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas/Porzellan/Keramik im Möbelhaus).

Tabelle 14: Merkmale zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente

Kriterium	Merkmale	
	zentrenrelevanter Sortimente	nicht-zentrenrelevanter Sortimente
städtebauliche und Einzelhandelsstruktur	notwendig für einen attraktiven Warengruppenmix; hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche; Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht-integriert
Besucherfrequenz	erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang 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 regionale Ausstrahlungskraft
Kopplungsaffinität	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i. d. R. gezielt angefahren, geringe bis keine Koppelungen mit anderen Aktivitäten
Transportfähigkeit	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d. h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i. d. R. Kfz notwendig

Quelle: eigene Darstellung

Landesplanerische Vorgaben in NRW

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren zu berücksichtigen. In NRW ist hierfür der Teilplan Großflächiger Einzelhandel im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW – Sachlicher Teilplan) maßgebend. Im Teilplan, der am 12. Juli 2013 beschlossen wurde, werden zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen. Die Leitsortimente sind als Zielvorgaben der Landesplanung zu beachten und unterliegen somit nicht der kommunalen Abwägung.

Folgende zentrenrelevante Leitsortimente werden im Teilplan Großflächiger Einzelhandel definiert:

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche

- Schuhe, Lederwaren
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Uhren, Schmuck

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Sortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten i.d.R. stärker differenziert sind. Darüber hinaus ergeben sich teilweise unterschiedliche Sortimentseinteilungen bzw. -benennungen. Im Rahmen der Aufstellung der Nordkirchener Sortimentsliste wurden neben den landesplanerischen Vorgaben insbesondere bei den Sortimenten, die nicht eindeutig den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen sind, die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Nordkirchen näher betrachtet.

7.7.2 Herleitung der Nordkirchener Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus⁴¹ stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

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

⁴¹ vgl. Kuschnerus (2007): Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rn. 530

- der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Gemeinde Nordkirchen selbst,
- der Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitativen oder qualitativen Angebotsschwerpunkten, Betriebsstrukturen etc., aber auch
- der allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Waregruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Nordkirchen.

Das folgende Schaubild visualisiert auf Basis der dargelegten Ausführungen das Vorgehen zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente in der Gemeinde Nordkichen:

```
graph TD; A[Bestandsaufnahme der einzelhandelsrelevanten und städtebauliche Situation (sortimentsspezifische Verkaufsfläche, Lagen)] --> B[Lage des überwiegenden Anteils der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche an der Gesamtverkaufsfläche]; B --> C[im zentralen Versorgungsbereich]; B --> D[Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches]; C --> E[ja]; C --> F[nein]; D --> F; D --> G[ja]; E --> H[ja]; F --> I[nein]; G --> J[ja]; H --> K[zentrenrelevant]; I --> L[Nicht zentrenrelevant]; J --> L;
```

The flowchart is titled "Einordnung" (Classification) and is part of a larger process for determining the location of retail stores. It starts with an "Analyse" (Analysis) step, which leads to a decision point: "Bestandsaufnahme der einzelhandelsrelevanten und städtebauliche Situation (sortimentsspezifische Verkaufsfläche, Lagen)". This leads to a box asking: "Lage des überwiegenden Anteils der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche an der Gesamtverkaufsfläche". From here, the flow splits into two main paths: "im zentralen Versorgungsbereich" (in the central supply area) and "Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches" (outside the central supply area). The "im zentralen Versorgungsbereich" path leads to a decision: "ja" (yes) or "nein" (no). If "ja", it leads to "ja" (yes) and then to "zentrenrelevant" (center-relevant). If "nein", it leads to "nein" (no) and then to "Nicht zentrenrelevant" (not center-relevant). The "Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches" path leads to a decision: "ja" (yes) or "nein" (no). If "ja", it leads to "ja" (yes) and then to "Nicht zentrenrelevant" (not center-relevant). If "nein", it leads to "nein" (no) and then to "Nicht zentrenrelevant" (not center-relevant). The flowchart is flanked by two vertical bars: "Ist-Situation" (Current Situation) on the left and "Perspektivische Überlegungen" (Perspective Considerations) on the right. The flowchart is also flanked by two vertical bars: "Analyse" (Analysis) on the left and "Einordnung" (Classification) on the right.

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des in Nordkirchen ansässigen Einzelhandelsangebotes sowie unter Berücksichtigung der 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 beziehungsweise außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Nordkirchen aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger gemeindeentwicklungspolitischer Zielvorstellungen – insbesondere der Stärkung gewachsener Siedlungsstrukturen – ergibt sich die im Folgenden dargestellte Nordkirchener Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 15: Nordkirchener Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	Apotheke / Pharmazeutika ¹ Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Getränke ² Nahrungs- und Genussmittel ³ Parfümerie- und Kosmetikartikel Reformwaren Schnittblumen / Blumen Zeitungen / Zeitschriften
Aktionsware Bekleidung Bettwaren ⁴ Bücher Elektrogroßgeräte Elektrokleingeräte Elektronik / Multimedia ⁶ Glas, Porzellan, Keramik ⁸ / Haushaltswaren ⁹ Handarbeitswaren / Kurzwaren Heimtextilien Heim- und Kleintierfutter Hobbyartikel ¹¹ Lederwaren / Taschen / Koffer	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel medizinische und orthopädische Artikel Musikinstrumente Büro / Papier / Schreibwaren Schuhe Spielwaren Sportartikel ¹⁰ Sportbekleidung Sportschuhe Uhren / Schmuck Vasen Wohneinrichtungsartikel
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Anglerartikel und Waffen ¹² Bauelemente ¹³ baumarktspezifisches Sortiment Campingartikel ¹⁴ Fahrräder und technisches Zubehör Gartenmöbel Gartenartikel und –geräte ⁷ Kfz ¹⁵ -, Caravan ¹⁶ - und Motorradzubehör	Kinderwagen Matratzen ⁵ Möbel ¹⁷ Pflanzen und Samen Teppiche Topfpflanzen, Blumentöpfe zoologische Artikel

Erläuterungen zur Sortimentsliste:

1. nur freiverkäufliche Pharmazeutika
2. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
3. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
4. Bettwaren (Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner)

5. Matratzen ohne Bettwäsche (Heimtextilien);
6. Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Foto, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
7. Gartenartikel und -geräte, beinhaltet auch Pflanzgefäße (Terrakotta) und Gartenhäuser
8. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
9. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
10. Sportartikel / -kleingeräte ohne Sportgroßgeräte
11. Künstlerartikel / Bastelzubehör (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Oel- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), Sammlerbriefmarken und -münzen
12. ohne Schuhe und Bekleidung
13. inkl. Holz
14. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke; (ohne Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe)
15. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
16. zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
17. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel,

Die vorliegende Nordkirchener Sortimentsliste ist, wie eingangs erläutert, ein Ergebnis der gutachterlichen Analysen und Einschätzungen, der landesplanerischen Vorgaben des sachlichen Teilplanes großflächiger Einzelhandel NRW sowie der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Nordkirchen. Sie ist uneingeschränkt im gesamten Gemeindegebiet anwendbar. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich bei der Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente um keine abschließende Liste handelt. Gegenüber der „alten“ Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept 2009 ergeben sich jedoch nur marginale Veränderungen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für nahezu alle als nicht-zentrenrelevant eingestuften Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt. Besonders deutlich wird dies beispielsweise bei Teilsortimenten der Warengruppe Bau- und Gartenmarktsortiment und Möbeln, die nahezu alle zu 100 % außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nordkirchen angeboten werden.

Auch in Bezug auf die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente zeigt sich ein erfreuliches Bild: Zahlreiche Sortimente (beispielsweise die Warengruppen Drogeriewaren, Bekleidung und Haushaltswaren), die unter städtebaulich-versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten in den zentralen Bereich gehören, sind auch in Nordkirchen dort zu finden. An dieser Stelle sollte auch auf die quantitative Angebotsausstattung hingewiesen werden, denn abgesehen von den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Körperpflege und Getränke sind eher geringe Verkaufsflächen im Einzelhandelsbestand vorhanden, was für eine Gemeinde mit rund 10.000 Einwohner jedoch nicht untypisch ist.

Vor diesem Hintergrund lässt sich die konkrete Einstufung einzelner Sortimente wie folgt näher erläutern:

Im Rahmen der Einordnung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ergeben sich für die einzelnen Sortimente Abweichungen von der Bestandssituation. Dabei lassen sich grundsätzlich zwei Kategorien beschreiben:

1. Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die aufgrund des Bestandes nicht zentrenrelevant sind – der Anteil der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist $> 55\%$ – und in der Nordkirchener Sortimentsliste als nahversorgungsrelevant eingestuft sind.

Die Verteilung dieser Verkaufsflächen im Einzelhandelsbestand zeigt, dass einige Warensortimente mehr als 55 % der Verkaufsflächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches haben. Dies sind insbesondere Sortimente wie Fleischwaren, Getränke und Schnittblumen. Darüber hinaus fehlen Betriebe mit stadtkernbedeutsamen Nutzungen und Funktionen wie z. B. Parfümerie/Kosmetik und Reformwaren gänzlich im zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen.

Im Bestand findet sich im nahversorgungsrelevanten Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** rund 70 % der Verkaufsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und leistet hier einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Nicht nur im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, sondern vor allem auch unter dem Gesichtspunkt des Erhalts der wohnungsnahen Grundversorgung ist es wichtig, das Nahrungs- und Genussmittelanangebot (inklusive Getränken) im zentralen Versorgungsbereich sowie an städtebaulich integrierten Standorten zu stärken und dementsprechend das Sortiment als nahversorgungsrelevant einzustufen. Eine weitere Verdichtung/Ausdehnung des Lebensmittelangebotes an sonstigen städtebaulich nicht-integrierten Lagen im Gemeindegebiet ist dagegen, im Sinne des Schutzes sowie dem Aufbau eines engmaschigen Grundversorgungsnetzes, zu verhindern.

Eine Ansiedlung an Einzelhandelsstandorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann i. S. einer wohnungsnahen Grundversorgung jedoch im Einzelfall ebenfalls sinnvoll sein. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen.

2. Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die hinsichtlich des Einzelhandelsbestandes nicht zentrenrelevant sind – der Anteil der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist $> 55\%$ – und in der Nordkirchener Sortimentsliste aufgrund gemeindeentwicklungspolitischer Zielvorstellungen als zentrenrelevant eingestuft sind.

Aufgrund der bisherigen Planungs- und Ansiedlungspraxis in der Stadt Nordkirchen besitzen erfreulicherweise viele der unter Bezug auf die Grundsätze der landesplanerischen Ansiedlungsregeln sowie städtebaulicher Zielvorstellungen als zentrenrelevant einzustufenden Sortimente einen Verkaufsflächenschwerpunkt im zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen.

Die oftmals strittige Bewertung und schwierige Einstufung aller Sortimente die sich in der Warengruppe **Elektronik/Multimedia** zusammenfassen lassen⁴² zeigt sich nicht in Nordkirchen. Mit einem sortimentsspezifischen Verkaufsflächenanteil von rund 65 % befindet sich knapp zwei Drittel des sortimentsspezifischen Angebotes im zentralen Versorgungsbereich, was jedoch nicht über eine relativ geringe Angebotsausstattung in dieser Warengruppe hinwegtäuschen soll. Insbesondere

⁴² Hierzu zählen Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör sowie Unterhaltungselektronik und Zubehör

die Angebote in der Warengruppe **Elektronik/Multimedia übernehmen** häufig eine wichtige frequenzerzeugende Magnetfunktion. Diese Magnetfunktion gilt es auch für die Zukunft zu erhalten und zu fördern, so dass – mit Ausnahme des Sortiments Elektrogroßgeräte⁴³ – alle der Warengruppe Elektronik/Multimedia zuzurechnenden Sortimente als **zentrenrelevant** eingestuft werden.

Lediglich in den Warensortimenten **Hobbywaren, Elektrokleinwaren, Spielwaren und Heimtier- und Kleintierfutter** befinden sich die Angebotsschwerpunkte flächenmäßig außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Des Weiteren sind die Sortimente **Handarbeitswaren und Uhren/ Schmuck** heute flächenmäßig nicht vertreten. Grundsätzlich werden aber auch diese Sortimente / Warengruppen als zentrenrelevant eingestuft, da sie zur Vielfalt im Nordkirchener zentralen Versorgungsbereich beitragen und damit auch langfristig die Attraktivität und Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsangebots in Nordkirchen im Ganzen gewährleisten können.

⁴³ Elektrogroßgeräte werden unter Berücksichtigung der Aspekte „Transportfähigkeit“ und „Flächenanspruch“ als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

8 Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Nordkirchen

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bilden gemeindeentwicklungspolitische Zielvorstellungen für das Gemeindegebiet Nordkirchen (vgl. Kapitel 7.2) die übergeordnete Betrachtungsebene, aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Nordkirchen abgeleitet werden.

Diese als Steuerungsempfehlungen formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden die Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben in Nordkirchen hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

Der wesentliche Vorteil dieser ganzheitlichen Betrachtungsweise ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestandes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nordkirchen berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z. T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Die nachfolgend aufgeführten Regelungen basieren weitgehend auf der bisherigen Steuerungspraxis in Nordkirchen und entwickeln diese unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung fort, so dass diese Grundsätze auch zukünftig bei der Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben angewandt werden können.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Empfehlungen ist vorab noch folgendes herauszustellen:

- die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Empfehlungen für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar;
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation** maßgebend;
- die Empfehlungen betreffen **zukünftige Einzelhandelsentwicklungen**, d. h. sie gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Betrieben;
- **bestehende** bzw. genehmigte **Einzelhandelsbetriebe** bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt (**Bestandsschutz**).

Ansiedlungsregel 1:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – auch zur wohnortnahen Grundversorgung an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in den Ortsteilen ermöglicht.

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen im zentralen Versorgungsbereich (Hauptgeschäftsbereich) liegen und nur dann außerhalb des Kernortes Nordkirchen möglich sein, wenn sie vorwiegend der Versorgung des jeweiligen Ortsteils dienen und städtebaulich integriert sind.

Einzelhandelsbetriebe können außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nordkirchen in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie...

- der Nahversorgung dienen d. h. die sortimentspezifische Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet dabei nicht überschreitet (Nordkirchen gesamtes Gemeindegebiet, Südkirchen und Capelle jeweils nur die Ortsteile),
- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind und
- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz).

Erläuterungen:

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die Nahversorgung zukünftig zu sichern und zu verbessern. Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen daher grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich liegen. Da die Nahversorgung jedoch nicht ausschließlich über den zentralen Versorgungsbereich gewährleistet werden kann, sind unter bestimmten Bedingungen auch ergänzende Nahversorgungsstandorte im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung möglich. Sie dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Gemeindegebiet jedoch nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen.

In städtebaulich integrierten Lagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ausgehen.

Für die Ermittlung einer möglichst verträglichen Dimensionierung bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zum schützenswerten zentralen Versorgungsbereich eine Möglichkeit zu **Operationalisierung** der genannten Kriterien.

Von einer **Nahversorgungsfunktion** kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen **städttebaulich integrierten Standort** mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und

- die **sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktionalen Versorgungsgebiet an einem städtebaulich integrierten Standort die sortimentsspezifische Kaufkraft (z. B. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung dabei nicht überschreitet. Für Nordkirchen wird das gesamte Gemeindegebiet und für Südkirchen und Capelle der jeweilige Ortsteil zugrunde gelegt.

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne des Einzelhandelskonzeptes werden Standorte definiert, deren direktes Umfeld in mindestens zwei Haupt-Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung (zu berücksichtigen ist auch die perspektivische Entwicklung von Wohnsiedlungs- und Baulandausweisungen) geprägt ist und für die eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie z. B. Hauptverkehrsstraßen ohne geeignete Quermöglichkeiten oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben versorgen soll:

Im Ortsteil Nordkirchen übernehmen die Anbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches die Versorgungsfunktion für den Ortsteil und das gesamte Gemeindegebiet. In Ortsteil Nordkirchen ergibt sich daher auch kein(e) Entwicklungspotenzial-/erforderlichkeit außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nordkirchen.

In Südkirchen übernimmt der Nahversorgungsstandort die Versorgung für den Ortsteil Südkirchen und Capelle für den Ortsteil Capelle und die jeweils umliegenden Bauernschaften

Eine über einen Bestandsschutz hinausgehende Erweiterung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an dafür vorgesehenen Sonderstandorten oder anderen städtebaulichen integrierten Standorten ist hingegen konsequent auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske und „Convenience-Stores“) sind ausdrücklich ausgeschlossen, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten.

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich.

Ansiedlungsregel 2:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente) sind zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen möglich.

Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Nordkirchener Sortimentsliste (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß Grundsatz 1) müssen im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Nordkirchen liegen.

Standorte für **nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit zentrenrelevantem Kernsortiment müssen ebenfalls im Hauptzentrum Nordkirchen liegen. In den Ortsteilen Südkirchen und Capelle sind nicht großflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment möglich, wenn sie der spezifischen Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsgebiet (Ortsteil) dienen.

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nicht in **Gewerbe- und Industriegebieten** oder an **städtebaulich nicht integrierten Lagen** angesiedelt werden.

Ausnahme 1: Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen (z. B. in GE-Gebieten) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind und die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist. Im Einzelfall kann eine Begrenzung deutlich unterhalb der Großflächigkeit notwendig sein.

Ausnahme 2: Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches können kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment auch in Allgemeinen Wohngebieten oder Dorfgebieten in Nordkirchen zugelassen werden, wenn sie nachweislich der Versorgung des umliegenden Gebietes dienen.

Erläuterungen:

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches und insbesondere des Nordkirchener Ortskerns mit seiner Versorgungsfunktion als Hauptgeschäftszentrum zu gewährleisten und so das Ortsgefüge innerhalb des Nordkirchener Gemeindegebietes attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment müssen demnach zukünftig in den zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen gelenkt werden, um den Standort mit der Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen, städtebaulichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. Eine klare Priorisierung muss daher in Anbetracht der Funktion als Hauptzentrum auf dem zentralen Versorgungsbereich als „Hauptgeschäftsbereich Nordkirchen“ liegen. Dies gilt insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment. Nicht groß-

flächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment können auch in Südkirchen und Capelle realisiert werden, wenn die Kongruenz zwischen dem Umsatzvolumen des jeweiligen Planvorhabens und der jeweiligen Kaufkraft im Versorgungsbereich des Kernortes gewährleistet ist und sie ausschließlich der Versorgung der jeweiligen Ortsteile dienen.

Eine räumliche Lenkung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne einer positiven Ortskernentwicklung, aber auch einer Entwicklung der Ortsteile Südkirchen und Capelle, ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei der Neuansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment müssen folgende Kriterien überprüft 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) 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 durch Einzelhandel genutzt werden sollte / muss, sondern im Einzelfall auch andere zentrentypische Nutzungen (wie z. B. Dienstleistungen und Gastronomie) im Sinne einer multifunktionalen Ausrichtung des Ortszentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereich umfasst auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe. Auch diese Betriebe sind funktionsbestimmend für den zentralen Versorgungsbereich. Daher impliziert der Grundsatz einen konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Insbesondere die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann in der Summenwirkung dazu führen, dass die Funktionalität des zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches erfordert es, auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment möglichst in den zentralen Versorgungsbereich zu lenken.

Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Abs. 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 und Lederwaren, Elektronik und Multimedia) klar verneint werden. Fachmärkte mit einer Größenordnung von rund 500 m² erreichen schnell relativ hohe Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu den jeweiligen sortiments-spezifischen Angeboten im zentralen Versorgungsbereich, so dass spätestens in der Summe mehrerer solcher Vorhaben städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären. Um dies zu verhindern, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten, Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in reinen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer- auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Anforderlichkeit – stellt sich dieser **Ausschluss für Mischgebiete bzw. für allgemeine Wohngebiete** dar.

Auch die Gemeinde Nordkirchen weist ebenso wie zahlreiche andere Kommunen, 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 der Stadt entspricht. Für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete 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 Geschäfte den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes bzw. den gemeindeentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Gemeinde Nordkirchen entspricht. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment können somit ausnahmsweise auch in den Siedlungsbereichen realisiert werden. Voraussetzung ist, dass von solchen Einrichtungen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- und Nahbereich dieser Geschäfte dienen.

Ansiedlungsregel 3:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe⁴⁴ im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der Nordkirchener Sortimentsliste sollen zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen und vorrangig an dafür vorgesehenen Vorrangstandorten/Sonderstandorten (Lüdinghauser Straße/Aspastraße in Nordkirchen und Cappenbergstraße in Südkirchen) angesiedelt werden.

Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten großflächiger Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind zu begrenzen.

Hierzu ist eine regionalplanerische Umwandlung der gekennzeichneten Teilbereiche (Lüdinghauser Straße/Aspastraße in Nordkirchen und Cappenbergstraße in Südkirchen) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) erforderlich.

Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Nordkirchener Sortimentsliste können im **zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen** liegen. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden können.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auf die definierten **Vorrangstandorte/Sonderstandorte** in Nordkirchen Aspastraße/Lüdinghauser Straße und Südkirchen Cappenbergstraße zu konzentrieren. Voraussetzung hierfür ist, dass der avisierte Standortbereich Bestandteil eines im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) ist.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe ($\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind planungsrechtlich auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches möglich (z. B. im MI, GE). Im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Nordkirchen sollte demnach vor Öffnung neuer Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten, wie Nordkirchen Aspastraße/Lüdinghauser Straße und Südkirchen Cappenbergstraße, geprüft werden.

Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung zu beschränken, so dass schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermieden werden. Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch mehr als maximal 200 m^2 Verkaufsfläche⁴⁵ nicht überschreiten, wobei ggf. weiterführende Beschränkungen für ein Einzelsortiment sinnvoll und notwendig sein können (Einzelfallprüfung erforderlich). Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem Sortiment belegt werden. Zwischen dem Kernsor-

⁴⁴ Es wird darauf hingewiesen, dass Empfehlung 3 ausschließlich Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment betrifft, wird das sowohl das Bauplanungsrecht als auch die übergeordnete Landesplanung keine Ermächtigungsgrundlage zur Steuerung des kleinflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels bereitstellen. So kann – per Definition – ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches, die sich im Wesentlichen auch durch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente definiert, nicht negativ beeinflussen.

⁴⁵ Die Verkaufsflächenangabe leitet sich aus der durchschnittlichen Betriebsgröße in der Gemeinde Nordkirchen ab.

timent und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches sinnvoll sein.

Erläuterungen:

Als Vorhabenstandort für die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment definiert das Einzelhandelskonzept die Vorrangstandorte/Sonderstandorte Nordkirchen Aspastraße/Lüdinghauser Straße und Südkirchen Cappenberger Straße. Insbesondere unter Berücksichtigung der kommunalen Verkehrs- und Lieferströme sowie der bestehenden Einzelhandelsvorprägungen an diesen Ergänzungsstandorten ist die Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment an diesen Standorten empfehlenswert. Darüber hinaus können derzeitige Einzelhandelsbetriebe auch im Ortskern realisiert werden, soweit Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO ausgeschlossen werden können und das Vorhaben die Entwicklungsziele und -empfehlungen des zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb des städtebaulich-funktionalen Zentrums (z. B. in Möbelmärkten) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb des Zentrums 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 oder Wohndekorationsartikel). 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. Daher sieht das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nordkirchen eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche (jedoch nicht mehr als maximal 200 m² Verkaufsfläche) vor. Aufgrund der Angebotsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich sollte darüber hinaus sichergestellt werden, dass die Randsortimentsflächen nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden können. Demnach sollte weiterhin angegeben sein, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall überprüft werden.

Um den landesplanerischen Vorgaben (LEP – Sachlicher Teilplan, großflächiger Einzelhandel) zu entsprechen, sollte eine Umwidmung von Teilbereichen der Gewerbegebiete (Lüdinghauser Straße/Aspastraße in Nordkirchen und Cappenberger Straße in Südkirchen) im Regionalplan angestrebt werden. Ziel 1 des LEP – Sachlicher Teilplan, großflächiger Einzelhandel besagt, dass großflächiger Einzelhandel nur an Standorten zulässig ist, die im Regionalplan als ASB dargestellt sind.

Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, die außerhalb der ergänzenden Sonderstandorte an städtebaulich nicht integrierten Standorten liegen, unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Eine (wettbewerbsfähige) Anpassung der Betriebe im Sinne einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder eine Veränderung der sortimentspezifischen Aufstellung des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes sollte nur im Rahmen von Einzelfallprüfungen und unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes bewertet werden.

Prüfschema zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

Um zukünftig eine Vereinfachung und deutliche Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch der sich daran gegebenenfalls anschließenden formellen Planungsschritte zu ermöglichen, wird ein Prüfschema empfohlen, das eine erste Bewertung von neuen Plan- und Erweiterungsvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept und der dort formulierten Standorthierarchie sowie den vorgeschlagenen Zielen und Grundsätzen ermöglicht. Grundsätzlich sei jedoch angemerkt, dass dieses Prüfschema nur eine erste Grobbewertung ermöglichen soll und z. B. eine – im Einzelfall erforderliche – konkrete städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann.

Tabelle 16: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)

Standortkategorie	Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (gemäß Grundsatz 1)	Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (gemäß Grundsatz 2)	Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment
Hauptgeschäftsbereich Ortskern	ja	ja	ja ¹
Nahversorgungszentrum Südkirchen / Capelle	ja (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung im Versorgungsgebiet)	nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (in Abhängigkeit von der Kaufkraftabschöpfung im Versorgungsgebiet)	nein
solitärer Nahversorgungsstandort	ja (in Anhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung und Nahversorgungsfunktion)	nein	nein
Sonderstandorte	nein	nein	ja ^{1, 2}
sonstige GE- und GI-Gebiete	nein	nein	nein
MI- WA-Gebiete	ja (Einzelfallprüfung, Voraussetzungen städtebaulich integriert, Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit)	nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Einzelfallprüfung (insbesondere in MI/WA/ §34-Gebieten): Versorgungsfunktion für den Nahbereich. Zentrenverträglichkeit)	nein

¹ Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).

² Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftsbereich Nordkirchen sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als maximal 200 m² Verkaufsfläche zu begrenzen, wobei ein Einzelsortiment mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches ggf. weiter beschränkt sein kann / sollte.

Quelle: eigene Darstellung

9 Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1:	Zusammensetzung der Kundenherkunft des Nordkirchener Einzelhandels	28
Abbildung 2:	Verteilung der Verkaufsfläche und Betriebe nach Lagen	40
Abbildung 3:	Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit)	58
Abbildung 4:	Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2015 (mit Prognose für 2016)	60
Abbildung 5:	Zentralitäten des Einzelhandels in Nordkirchen als rein qualitative Orientierungshilfe	62
Abbildung 6:	Standortstrukturmodell für die Gemeinde Nordkirchen	71
Abbildung 7:	Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	87

Karten

Karte 1:	Lage im Raum	24
Karte 2:	Siedlungsstruktur der Gemeinde Nordkirchen	25
Karte 3:	Einzugsgebiet des Nordkirchener Einzelhandels	27
Karte 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern in der Region 2015	30
Karte 5:	Einzelhandelsschwerpunkte in Nordkirchen	38
Karte 6:	Räumliche Verteilung der großflächigen Einzelhandelsanbieter ..	39
Karte 7:	Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Nordkirchen (Abgrenzung 2009)	42
Karte 8:	Gewerbegebiet Aspastraße/Lüdinghauser Straße	44
Karte 9:	Ortsteil Südkirchen	47
Karte 10:	Ortsteil Capelle	49
Karte 11:	Grundversorgung in der Gemeinde Nordkirchen	51
Karte 12:	Strukturprägende Lebensmittelanbieter im Ortskern Nordkirchen mit 600 m Fußwegedistanzen	53
Karte 13:	Strukturprägende Lebensmittelanbieter im Ortsteil Südkirchen mit 600 m Fußwegedistanzen	54
Karte 14:	Räumliches Entwicklungsleitbild für die Gemeinde Nordkirchen	65
Karte 15:	Perspektivische Standortstruktur in Nordkirchen	73

Karte 16:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftsbereich Nordkirchen.....	77
Karte 17:	Ergänzungsstandort Aspastraße/Lüdinghauser Straße in Nordkirchen	79
Karte 18:	Ergänzungsstandort Cappenberger Straße in Südkirchen	80
Karte 19:	Nahversorgungsstandort Oberstraße Südkirchen	81
Karte 20:	Nahversorgung in Capelle.....	82

Tabellen

Tabelle 1:	Teilnehmer des Arbeitskreises	10
Tabelle 2:	Warengruppenschlüssel zur Einzelhandelserhebung Nordkirchen	14
Tabelle 3:	Definition von Lagekategorien	18
Tabelle 4:	Angebotsbausteine einer wohnort- bzw. wohnungsnahen (Grund-) Versorgung	20
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Nordkirchen	29
Tabelle 6:	Einzelhandelssituation in Nordkirchen nach Warengruppen	33
Tabelle 7:	Einzelhandelsspezifische Zentralität in Nordkirchen differenziert nach Warengruppen	36
Tabelle 8:	Verteilung der Betriebe und Verkaufsfläche auf die Nordkirchener Ortsteile	37
Tabelle 9:	Einzelhandelsbestand im zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen Vergleich 2015 mit 2009	43
Tabelle 10:	Einzelhandelsbestand im Gewerbegebiet Aspastraße/Lüdinghauser Straße Vergleich 2015 mit 2009.....	45
Tabelle 11:	Einzelhandelsbestand in Südkirchen (gesamt) Vergleich 2015 mit 2009	48
Tabelle 12:	Einzelhandelbestand in Capelle (gesamt) Vergleich 2015 mit 2009	50
Tabelle 13:	Kennziffern zum Lebensmittelangebot in den Nordkirchener Ortsteilen	52
Tabelle 14:	Merkmale zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente	85
Tabelle 15:	Nordkirchener Sortimentsliste	88
Tabelle 16:	Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)	101

Fotos

Fotos 1 und 2: Schloßstraße und Bergstraße in Nordkirchen	41
Foto 3 und 4: Gewerbegebiet Aspastraße mit Lüdinghauser Straße	45
Foto 5 und 6: Sparkasse an der Oberstraße und K+K an der Nordkirchener Straße	46
Foto 7 und 8: Dorfstraße und Bahnhofstraße	49

Glossar – Definitionen 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, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern 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 (IFH Retail Consultants Köln) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und i.d.R. in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
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 Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) oder der IFH Retail Consultants Köln - ermittelt und jährlich aktualisiert.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein Kriterium 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 Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde / Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.
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 regionale Ausstrahlung hin bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes deuten auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.

Fachmarkt	Einzelhandelsbetrieb, i.d.R. ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige 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. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
GPK	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas / Porzellan / Keramik“.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, wenn von ihnen negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können (1.200 m ² Geschossfläche als widerlegbare Vermutungsgrenze). 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 einer Gemeinde / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Kernsortiment / Randsortiment	Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kern-

	sortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i.d.R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
Lebensmitteldiscounter	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z.B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000-3.000 Artikel) im Vergleich zu z.B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z.B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m².
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant (sein).
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein solitärer Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i.d.R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich 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 i.d.R. 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.
Nicht zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i.d.R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimen-

ten (z.B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten i.d.R. nicht gegeben.

Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i.d.R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z.B. GPK / Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 qm bzw. 5.000 m², umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel (> 50 % Verkaufsflächenanteil) / Standort häufig in Stadtrandlagen, weitläufige Kundenparkplätze (z.B. Real, Marktkauf, Kaufland).

Sonderstandort

Sonder- / Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i.d.R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.

Sortimentsliste (ortsspezifische)

Eine ortsspezifische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können.

Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenbildende Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium).

Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortsspezifischen Sortimentsliste sind zudem auch Vorgaben der Landesebene (z.B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.

Stadtteilzentrum

Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i.d.R. 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), Lebensmittel-fachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z.T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z.B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.

Supermarkt
(= Lebensmittelmarkt)

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m² – max. 1.500 m². Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevanten Randsortimenten.

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

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m², breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.

Verkaufsfläche

Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf.

vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schau- fenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorüberge- hend genutzt werden.

Verkaufsflächenausstat-
tung je Einwohner

Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (ge- samtstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die je- weilige Einwohnerzahl (der Gemeinde / Region) ist ein quantitati- ver Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jewei- ligen Untersuchungsgebietes.

Zentraler Versorgungs-
bereich

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (i. S. der §§ 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumord- nungsplänen), raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

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, ein- deutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistun- gen 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 Einzelhandel hinausge- hende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.

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 Bebauungs- plan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind: Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Mul- tifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Di- mensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.

**Zentrenrelevante
Sortimente**

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit 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 ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z.B. in Form von Positiv-, Negativlisten).