

Zentrenkonzept für die Stadt Oelde

- Kurzfassung des Endberichtes -



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR
Huckarder Str. 12
44147 Dortmund

Tel. 0 231. 8 62 68 90
Fax. 0 231. 8 62 68 91
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl. -Geogr. Daniela Schulte

Dortmund, Dezember 2008

Abbildungen Titelblatt: Stadt Oelde

Inhalt

Inhalt	i
1 Einführung	1
2 Aktuelle Angebots- und Nachfragesituation	2
3 Absatzwirtschaftliche und räumliche Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Oelde	8
4 Das gesamtstädtische Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept	10
4.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum	11
4.2 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Stromberg	13
4.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lette	15
4.4 Empfehlungen für die ergänzenden Standortbereiche	16
4.5 Empfehlungen für die Nahversorgung	18
5 Die Sortimentsliste für Oelde	20
6 Ansiedlungsleitsätze	22
7 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	22
Anhang	I

1 Einführung

Die Stadt Oelde beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentrenstruktur auf eine tragfähige und städtebaulich-funktional ausgewogene Gesamtkonzeption zu gründen. Folgende Ziele sind mit dieser Gesamtkonzeption im Einzelnen verbunden:

- die „Leitfunktion Einzelhandel“ soll eine bestmögliche Vitalität und eine nachfragewirksame Attraktivität des Innenstadtzentrums gewährleisten,
- konkrete Entwicklungsziele, auch für die nachgeordneten Neben- und Nahversorgungszentren in den Stadtteilen Stromberg und Lette, sollen definiert werden,
- durch die Gesamtkonzeption soll die alltägliche Lebensqualität in Oelde durch eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfes gesichert und ausgebaut werden, z. B. auch in Sünninghausen.

Um diese Ziele zu erreichen wurde in den vergangenen Monaten das Zentrenkonzept für die Stadt Oelde erarbeitet. In der vorliegenden Kurzfassung werden die wesentlichen Inhalte anschaulich und übersichtlich vorgestellt.

Zur Erfassung der Angebots- und Nachfragesituation wurden zunächst die folgenden empirischen Leistungen durchgeführt:

- eine vollständige und flächendeckende Bestandserhebung des Einzelhandels,
- eine Bestandsanalyse zu städtebaulichen Merkmalen,
- eine telefonische Befragung zum Einkaufsverhalten von rd. 300 Haushalten,
- eine Befragung von rd. 600 Passanten zur Ermittlung der Kundenherkunft,
- und Interviews mit ausgewählten Händlern zum örtlichen Einzelhandel in Oelde.

Der aktuelle Zustand der Oelder Einzelhandelsstruktur wird entsprechend für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Ausgehend von dieser empirisch-analytisch abgeleiteten Bewertung wird der zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. In Verbindung mit empfohlenen strategischen räumlichen Entwicklungsleitlinien sowie dem gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzept werden darauf aufbauend Ansiedlungsleitsätze entwickelt, die vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Das Zentrenkonzept stellt umfangreiche Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Aufgrund der Tragweite der strategischen Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die Ergebnisse und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem mit Fachleuten besetzten Arbeitskreis erörtert.

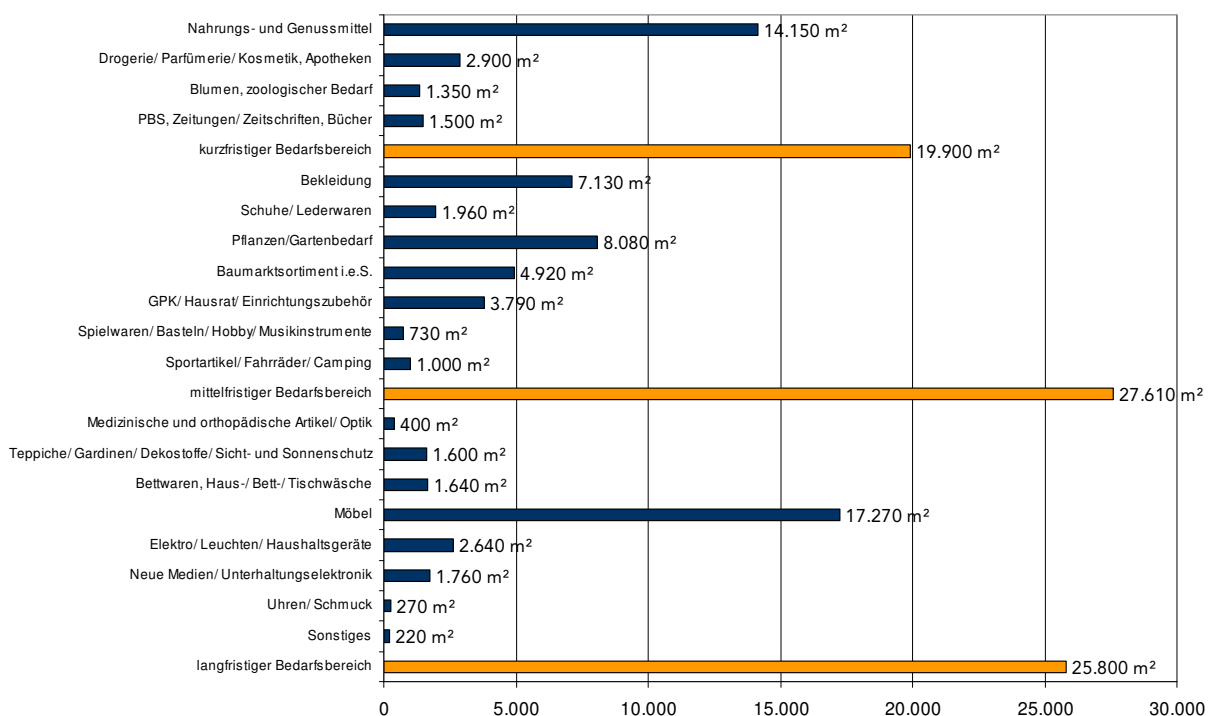
Insbesondere stellt das Zentrenkonzept auch den politischen Entscheidungsträgern in Rat und Ausschüssen die für eine sachgerechte Entscheidungsfindung und Beratung notwendigen Informationsgrundlagen zur Verfügung.

2 Aktuelle Angebots- und Nachfragesituation

Angebotsanalyse

Die insgesamt 229 Betriebe in Oelde verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 73.310 m², die sich entsprechend der verschiedenen Branchen wie folgt aufteilt:

Abbildung 1: Verkaufsflächenbestand nach Sortimentsgruppen und Fristigkeit



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Bei der Betrachtung des Verkaufsflächenbestandes fällt insbesondere die starke Ausprägung der Sortimentsgruppe Möbel auf, gefolgt von den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel (NuG), Pflanzen und Gartenbedarf und Bekleidung. Insgesamt kann der mittelfristige Bedarfsbereich die höchsten Verkaufsflächenanteile vorweisen.

Das Innenstadtzentrum weist mit einer Zahl von 94 Betrieben zwar eine hohe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben (41 %) auf, kann aber gesamtstädtisch betrachtet nur ein Fünftel der gesamten Verkaufsfläche aufweisen (20 %).

Tabelle 1: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

	Innenstadt (IZ)	Nahversorgungszentren	Integrierte Streulagen (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl der Betriebe	94	17	97	21
Anteil	41 %	7 %	42 %	9 %
Verkaufsfläche (in m ²)	14.570	1.300	23.050	34.390
Anteil	20 %	2 %	31 %	47 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Mit 9 % der Betriebe und dem größten Anteil der Verkaufsfläche (47 %) erlangen die städtebaulich nicht integrierten Lagen ein quantitativ gesehen deutliches Gewicht. Diese auf den ersten Blick als Ungleichgewicht zu bezeichnende Situation relativiert sich, da in den städtebaulich nicht integrierten Lagen zum Großteil nicht zentrenrelevante Sortimente wie Möbel- und Baumarktsortimente angeboten werden.

Nachfrageanalyse

Oelde verfügt gemäß dem Handelsforschungsinstitut BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG aus Köln (BBE) über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von knapp 5.300 € je Einwohner und Jahr. Der Schwerpunkt der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft liegt mit etwa 2.100 € in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die Kaufkraftkennziffer gemäß BBE 2008 liegt mit 104,5 über dem Bundesdurchschnitt von 100.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass die Oelder Einwohner bei kurzfristigen Bedarfsgütern primär in Richtung der Oelder Einkaufsstandorte orientiert sind. Bei zahlreichen mittel- und langfristigen Bedarfsgütern führt vor allem das Angebot in den umliegenden Oberzentren sowie in den benachbarten Mittelzentren zu einem Kaufkraftabfluss in erwartungsgemäßer Größenordnung. Die Kaufkraftbindungsquoten sind – mit wenigen Ausnahmen – als hoch zu bewerten. Insgesamt verdeutlichen die erreichten Werte, dass der Oelder Einzelhandel eine so hohe Attraktivität aufweist, dass Einkäufe in anderen Kommunen von den Oeldern überwiegend nicht als notwendig angesehen werden. Dies trifft primär auf die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs zu, Defizite

sind dagegen beispielsweise im Bereich Bekleidung zu erkennen. Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von 132 %.¹

Tabelle 2: Angebots- und Nachfragedaten für Oelde in der Übersicht (Zentralität)

Warengruppen	VKF (m ²)	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität	VKF (m ²) / Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	14.150	64,5	62,6	103 %	0,47
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	2.900	11,2	9,6	116 %	0,10
Blumen, zoologischer Bedarf	1.350	2,7	2,2	122 %	0,04
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	1.500	6,6	6,2	105 %	0,05
kurzfristiger Bedarfsbereich	19.900	85,0	80,7	105 %	0,66
Bekleidung	7.130	17,6	15,0	117 %	0,24
Schuhe/Lederwaren	1.960	4,7	3,5	133 %	0,07
Pflanzen/Gartenbedarf	8.080	5,0	2,4	212 %	0,27
Baumarktsortiment i.e.S.	4.920	11,0	14,3	77 %	0,16
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	3.790	8,9	2,3	382 %	9,13
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	730	2,6	3,6	74 %	0,02
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1.000	2,6	2,6	99 %	0,03
mittelfristiger Bedarfsbereich	27.610	52,3	43,7	120 %	0,92
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	400	2,6	2,3	111 %	0,01
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	1.600	3,0	1,9	156 %	0,05
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1.640	3,5	1,8	190 %	0,05
Möbel	17.270	41,7	9,2	451 %	0,57
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	2.640	6,9	4,1	168 %	0,09
Neue Medien	1.760	12,2	11,8	104 %	0,06
Uhren/Schmuck	270	2,1	1,7	125 %	0,01
Sonstiges	220	0,8	1,4	55 %	0,01
langfristiger Bedarfsbereich	25.800	72,8	34,3	212 %	0,86
Gesamt	73.310	210,2	158,7	132 %	2,43

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008, eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008, Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

¹ Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen zugunsten des Umlandes auszugehen.

Insgesamt zeichnet sich Oelde durch gehobene Zentralitätszahlen aus, welche der Stadt eine Versorgungsbedeutung über die Stadtgrenzen hinaus attestieren. Oelde kann in allen Bedarfsbereichen eine Zentralität von über 100 % erreichen. Die Zentralitäten variieren jedoch teilweise deutlich innerhalb der jeweiligen Bedarfsgruppe. Dies zeigt, dass trotz insgesamt als hoch zu bewertenden Verkaufsflächen- und Zentralitätskennziffern in einigen Sortimentsgruppen durchaus Entwicklungsspielräume bestehen.

In der telefonischen Haushaltsbefragung und in der Passantenbefragung wurden neben den o. g. Kaufkraftströmen ergänzend Aspekte qualitativer Art abgefragt. Diese qualitativen Einschätzungen der befragten Haushalte und Passanten runden die quantitativen Analysen u. a. hinsichtlich vermisster Sortimente und der Zufriedenheit mit dem Einkaufsstandort Oelde ab. Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass

- Nahrungs- und Genussmittel ein wichtiges Leitsortiment für die Innenstadt sind,
- die Kunden das Innenstadtzentrum insgesamt positiv bewerten,
- aber dennoch bestimmte Artikel (Bekleidung, Kaufhaus/Einkaufscenter) vermisst werden
- und eine leicht rückläufige Einkaufshäufigkeit festgestellt werden kann.

Analyse der Nahversorgungsstruktur in Oelde

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wurde die Nahversorgungsstruktur in Oelde vertieft analysiert.

Oelde verfügt gesamtstädtisch über eine hohe quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt z. B. die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner mit 0,47 m² Verkaufsfläche über dem Bundesdurchschnitt von rund 0,35 m². Die erreichte lokale Einkaufsorientierung weist darauf hin, dass nur wenig Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in umliegende Kommunen abfließt. Andersherum formuliert: das Warenangebot ist quantitativ und qualitativ so gut, dass die Oelder Bürger sich nicht im Umland versorgen müssen. Die Zentralitätskennziffer von 103 % verdeutlicht zudem, dass Oelde über das Stadtgebiet hinaus auch eine weitere Versorgungsfunktion für das Umland einnimmt.

Abbildung 2: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

In die räumliche Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Die vorstehende Abbildung veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittel-Nahversorgung für das Stadtgebiet von Oelde. In diesem Fall wurde in die Analyse auch der deutlich unter der Verkaufsflächengrenze liegende Nahversorgungsladen in Lette aufgrund der abgekoppelten Lage des Stadtteils miteinbezogen. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet.

Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Oelde

Die derzeitige Einzelhandelssituation in Oelde kann je nach Sortimentsbereich und je nach Standort unterschiedlich bewertet werden. Daher fällt auch der erkennbare Handlungsbedarf entsprechend differenziert aus. Nachfolgend werden in gekürzter Fassung die vorhandenen Stärken auf den Punkt gebracht sowie bedeutende Strukturdefizite benannt.

- Die Verkaufsflächenausstattung ist für ein Mittelzentrum als leicht überdurchschnittlich zu bezeichnen. Auch die ermittelte gesamtstädtische Einzelhandelszentralität von 132 % ist angesichts der regionalen Wettbewerbssituation mit einer Vielzahl an weiteren Mittelzentren als hoch zu bewerten. In diesem Zusammenhang fällt ein nicht unwesentlicher Anteil des Einzelhandelsumsatzes auf großmaßstäbliche solitäre Anbieter/ Einkaufsorte, wie den Zurbrüggen-Möbelmarkt und den Auepark.
- Von den 229 Einzelhandelsbetrieben sind über 40 % im Innenstadtzentrum angesiedelt. Die im Innenstadtzentrum angesiedelten Betriebe verfügen mit rd. 14.600 m² über etwa 20 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Damit erreicht das Innenstadtzentrum heute eine solide quantitative Ausgangslage, die aber als durchaus ausbaufähig zu bezeichnen ist.
- Die befragten Haushalte vermissen einige Sortimente (vor allem Bekleidung) und Angebotsformen (primär Kaufhaus/ Einkaufscenter) in Oelde und in der Oelder Innenstadt. Trotz der grundsätzlichen Zufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum ist eine (aus Kundensicht subjektiv wahrgenommene) leicht abnehmende Besuchshäufigkeit im Innenstadtzentrum zu verzeichnen.
- Im nahversorgungsrelevanten kurzfristigen Bedarfsbereich ergibt sich aus den Ausstattungsdaten eine gute quantitative Ausgangslage: es besteht eine kaum mehr steigerbare Eigenbindung von rd. 94 % der vorhandenen Kaufkraft und eine hohe Zentralität von über 100 %.
- Im Nahversorgungszentrum Stromberg fehlt derzeit ein Magnetbetrieb aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel, welcher gleichzeitig zur Verringerung der Versorgungslücken im Stadtteil beitragen könnte.
- Das Nahversorgungszentrum Lette verfügt über eine ausbaufähige Verkaufsflächenausstattung im Bereich des kurzfristigen Bedarfsbereiches.
- In den für Oelde nicht-zentrenrelevanten Sortimentsgruppen ergibt sich primär im Bereich Bau- und Gartenmarktsortiment ein nicht unwesentlicher zusätzlicher Ansiedlungsspielraum.

3 Absatzwirtschaftliche und räumliche Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Oelde

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente und das Zentren- und Standortkonzept vorgestellt werden, sind zunächst Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Oelde als übergeordneter Beurteilungsrahmen zu erörtern.

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen stellt eine von insgesamt mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels dar. Er kann und soll auch aufgrund seines naturgegeben mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenzen der Entwicklung“ (etwa als oberer oder als unterer Grenzwert) darstellen. Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Oelde korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden sollen.

Die nachstehende Tabelle zeigt den zusätzlichen absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen. Die Prognose ergibt sich aus den Annahmen der in der Langfassung des Zentrenkonzepts dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den versorgungsstrukturellen Aspekten (Ziel-Zentralitäten). In die Prognose sind angebots- und nachfrageseitige Faktoren eingeflossen, etwa die Prognose der künftigen Bevölkerungsentwicklung, die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft sowie die Entwicklung der Flächenproduktivitäten im Einzelhandel. Von Bedeutung ist neben diesen Rahmenbedingungen auch der Versorgungsauftrag der Kommune.

Tabelle 3: Absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen für Oelde

Warengruppe	2013		2018	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	0	200	0	300
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	100	200	100	300
Blumen, zoologischer Bedarf	0	100	0	100
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	0	100	0	100
kurzfristiger Bedarfsbereich	100	600	100	800
Bekleidung	100	300	100	500
Schuhe/Lederwaren	0	100	0	100
Pflanzen/Gartenbedarf	200	400	200	600
Baumarktsortiment i.e.S.	3.900	4.200	4.000	4.500
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	100	200	200	300
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	400	400	400	500
Sportartikel/Fahrräder/Camping	100	200	100	200
mittelfristiger Bedarfsbereich	4.800	5.800	5.000	6.700
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	0	0	0	0
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	0	100	100	100
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	0	100	100	100
Möbel	0	100	0	100
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	0	100	100	200
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	200	200	200	300
Uhren/Schmuck	0	0	0	0
Sonstiges	300	300	300	300
langfristiger Bedarfsbereich	500	900	800	1.100
Gesamt	5.400	7.300	5.900	8.600

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; v = untere Variante, Δ = obere Variante; Werte in m² VKF

Für Oelde bedeuten diese Prognoseergebnisse,

- dass die zugewiesene Versorgungsfunktion Oeldes in einigen Warengruppen, z. B. im Bereich Baumarktsortiment i.e.S. und Spielwaren, durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- dass in den Warengruppen ohne nennenswerten Entwicklungsrahmen, beispielsweise im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),
- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Oelder Zentren- und Standortstruktur resultiert,
- dass angesichts des äußerst begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppe künftig der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein hohes Gewicht beigemessen werden sollte. In der Innenstadt von Oelde ist im

Zusammenhang mit der Standortfrage für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen zu berücksichtigen, dass dort aufgrund der so gut wie nicht vorhandenen Baulücken und somit geringen Flächenressourcen im Bestand eine enge Zusammenarbeit mit den Immobilieneigentümern erforderlich ist.

Übergeordnete Entwicklungsziele für Oelde

In Oelde sollen zukünftig die folgenden drei übergeordneten Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:

1. Zentrenstärkung: Schutz und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (also des Innenstadtzentrums und der Zentren in Stromberg und Lette),
2. Nahversorgung: die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen,
3. Ergänzende Standorte: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

4 Das gesamtstädtische Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept

Das Zentrenkonzept definiert für die zukünftige Entwicklung des Oelder Einzelhandels die empfohlene Standort-Gesamtstruktur unter Berücksichtigung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungsziele. Es baut zugleich auf der städtebaulichen Bestandsbewertung der relevanten Einzelhandelsstandorte auf.

In Oelde werden insgesamt drei Einzelhandelsagglomerationen als zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zu, gefolgt von dem zu einem Nebenzentrum weiterentwickelten Zentrum in Stromberg und dem Nahversorgungszentrum Lette.

Abbildung 3: Zentrale Versorgungsbereiche und sonstige relevante Standorte in Oelde (Zielkonzept)



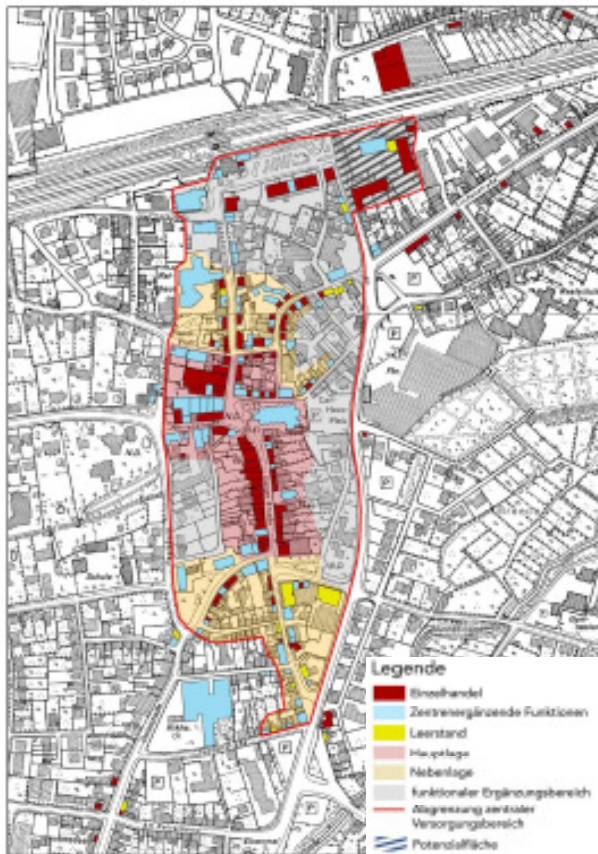
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/ 2008, Kartengrundlage: Stadt Oelde

4.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Das Innenstadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Oelde.² Als städtebauliches Zentrum einer regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt auch um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

² Funktional ist diesem zentralen Versorgungsbereich daher im Sinne von § 24a Abs. 2 LEPro NRW die Gesamtstadt zuzuordnen.

Abbildung 4: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

Zur Gewährleistung dieser Leitfunktion sollte die beschriebene und bewertete Einzelhandelsbestandsstruktur erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Oelde, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

Tabelle 4: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe ▪ Ansiedlung von weiteren Magnetbetrieben/ bisher fehlenden Angebotsformen ▪ Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote ▪ Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion

Quelle: eigene Darstellung

Zu diesen Zielen sind in der Langfassung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes detaillierte Empfehlungen enthalten.

Erweiterungsflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Innenstadtzentrums

Abbildung 4 veranschaulicht die Erweiterungsflächen östlich des Bahnhofes (Raiffeisengelände), die aus fachgutachterlicher Sicht für Nachnutzungen bzw. Neunutzungen zugunsten des Wachstums und zur Stärkung des Innenstadtzentrums weiter entwickelt werden könnte.

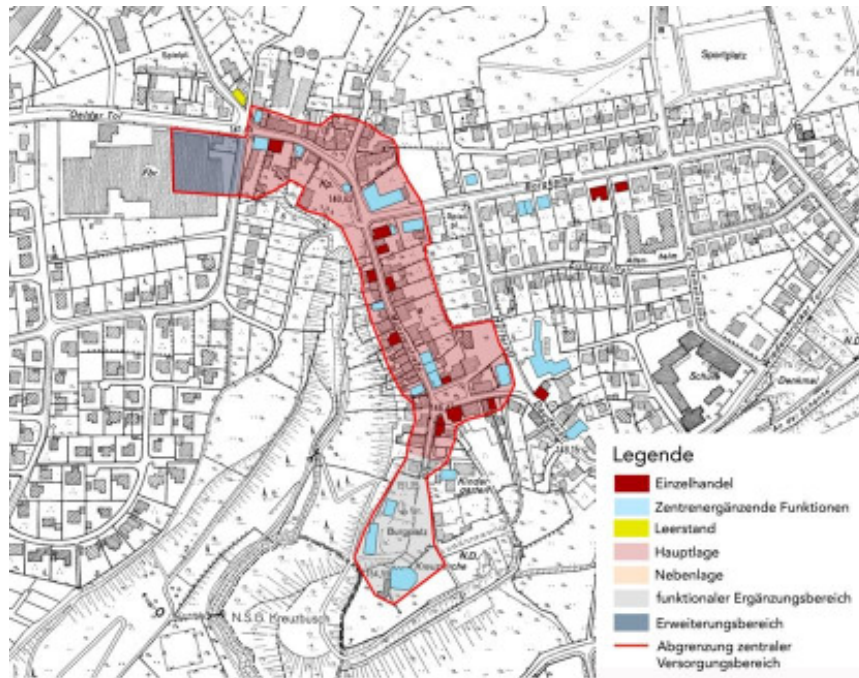
Vorhabenbewertung Oelde Galerie

In der Innenstadt von Oelde ist aktuell ein weiteres Vorhaben in Planung. Der Vorhabenstandort liegt im zentralen Versorgungsbereich und umfasst den Bereich des ehemaligen KOM-Kaufhauses. Dort ist eine Einkaufsgalerie mit aktuell rd. 5.000 m² VKF und Ankermietern aus dem Bereich Bekleidung sowie Drogeriewaren geplant. Diese Planungen sind im Kontext des nun vorliegenden Zentrenkonzeptes positiv zu bewerten.

4.2 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Stromberg

Das Nahversorgungszentrum Stromberg verfügt gemessen am Einzelhandelsbesatz heute über eine solide Ausgangsbasis. Im Wesentlichen sollte das Nahversorgungszentrum zu einem Nebenzentrum weiterentwickelt werden, indem seine heutige Funktion ausgebaut wird.

Abbildung 5: Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Stromberg als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

Folgende Ziele werden für die weitere Entwicklung des Nebenzentrums empfohlen:

Tabelle 5: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Stromberg

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Fachgeschäfte und der vorhandenen Branchenvielfalt entlang der gewachsenen Geschäftslage der Münsterstraße ▪ Behutsame Entwicklung des Vorhabenstandorts Oelder Tor/ Sprick-Gelände ▪ Gezielter, aber zugleich zugunsten des Innenstadtzentrums begrenzter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt auch im mittel- und langfristigen Sortimentsbereich ▪ Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion

Quelle: eigene Darstellung

Erweiterungsfläche Oelder Tor/ Sprick-Gelände zur Vergrößerung des Nebenzentrums Stromberg

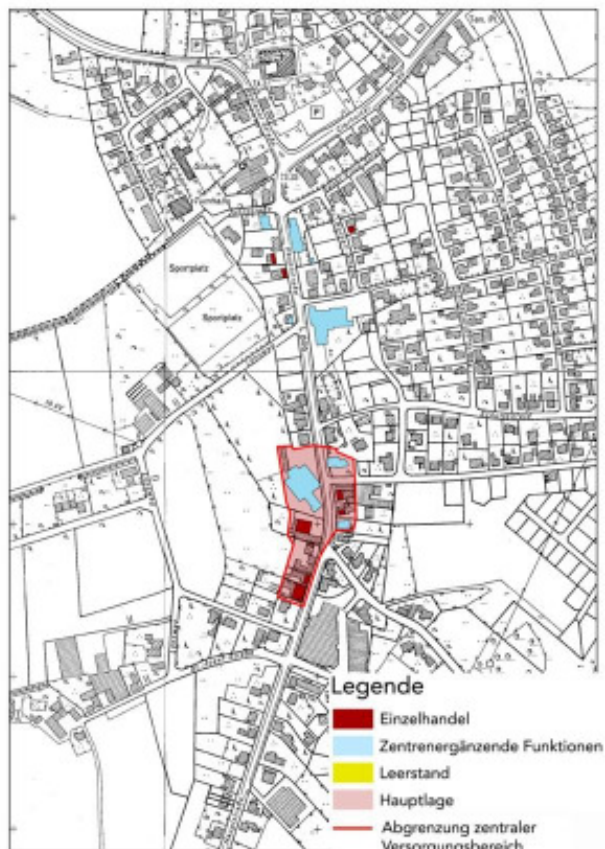
Durch die Aufnahme der Potenzialfläche Oelder Tor/ Sprickgelände als Erweiterungsfläche in den zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Stromberg kann sich das Zentrum

in Stromberg positiv weiterentwickeln. Hierbei gibt es bestimmte Faktoren zu berücksichtigen, die in der Langfassung des Zentrenkonzepts erläutert werden. Beispielsweise sollte die Verkaufsflächendimensionierung bei max. 2.000 m² Verkaufsfläche liegen (vgl. Kapitel 4.1.4 der Langfassung).

4.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lette

Im Wesentlichen sollte das Nahversorgungszentrum seine heutige Nahversorgungsfunktion für den gesamten zugeordneten Siedlungsbereich beibehalten und hierzu punktuell gestärkt werden.

Abbildung 6: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Lette als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

Folgende Ziele werden für die weitere Entwicklung des Nahversorgungszentrums empfohlen.

Tabelle 6: Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Lette

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<p>Sicherung und Stärkung des Nahversorgungsangebotes zur Versorgung des Stadtteils durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz vor größeren Funktionsverlusten, z. B. bei Vorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ▪ maßvolle Erweiterung der Verkaufsfläche für Lebensmittelanbieter zur Versorgung des Stadtteils

Quelle: eigene Darstellung

4.4 Empfehlungen für die ergänzenden Standortbereiche

In Oelde sind mit dem Auepark (zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelschwerpunkt, städtebaulich nicht integrierte Lage) und dem Standortbereich Tom-Rinck-Straße (zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelschwerpunkt, städtebaulich integrierte Lage) zwei weitere relevante Standortagglomerationen vorhanden.

Insgesamt sollte der Standort Auepark in seiner bisher Innenstadtergänzenden Funktionsausprägung (Lebensmittel, Unterhaltungselektronik) gesichert werden, aber auch beschränkt bleiben.

Tabelle 7: Zusammengefasste Entwicklungsempfehlungen Standort Auepark

Entwicklungsziel	Umsetzungsempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Primäre Funktion: Standort für ein SB-Warenhaus und als Ankerpunkt der Nahversorgung (Sicherung dieser Funktion) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz (Einzelhandel und Dienstleistungen) ▪ Notwendigkeit landesplanerischer Zielanpassung bei B-Plan-Änderung (derzeit Lage im GIB = Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen im Regionalplan)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flankierend: keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche 	

Quelle: eigene Darstellung

Darüber hinaus ist zu empfehlen, dass der Standortbereich Tom-Rinck-Straße dauerhaft im Bestand bezogen auf die Nahversorgungsfunktion gesichert wird. Zentrenrelevante Sortimente sollten hinsichtlich einer klaren Entwicklungsrichtung in Richtung eines Versorgungsstandortes im hauptsächlich kurzfristigen Bedarfsbereich beschränkt werden. Zukünftig sollten zudem Nutzungsoptionen zugunsten von kleinflächigen Ladenlokalen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bereitgestellt werden, die die bereits vorhandenen

Betriebe mit zentrenprägenden Sortimenten bei Geschäftsaufgaben sukzessive ersetzen könnten.

Tabelle 8: Zusammengefasste Entwicklungsempfehlungen Standortbereich Tom-Rinck-Straße

Entwicklungsziel	Umsetzungsempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Primäre Funktion: Nahversorgungsfunktion (Sicherung dieser Funktion) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauleitplanung unter Beachtung des Bestandsschutzes, wobei zentrenrelevante Randsortimente gemäß Ansiedlungsleit-satz II gehandhabt werden sollten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzende Funktion: Standort für klein-flächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flankierend: keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauplanungsrechtlicher Ausschluss von einzelhandelsnahen Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten, die über den heutigen Bestand hinausgehen

Quelle: eigene Darstellung

Empfehlungen für den ergänzenden Sonderstandort Zurbrüggen

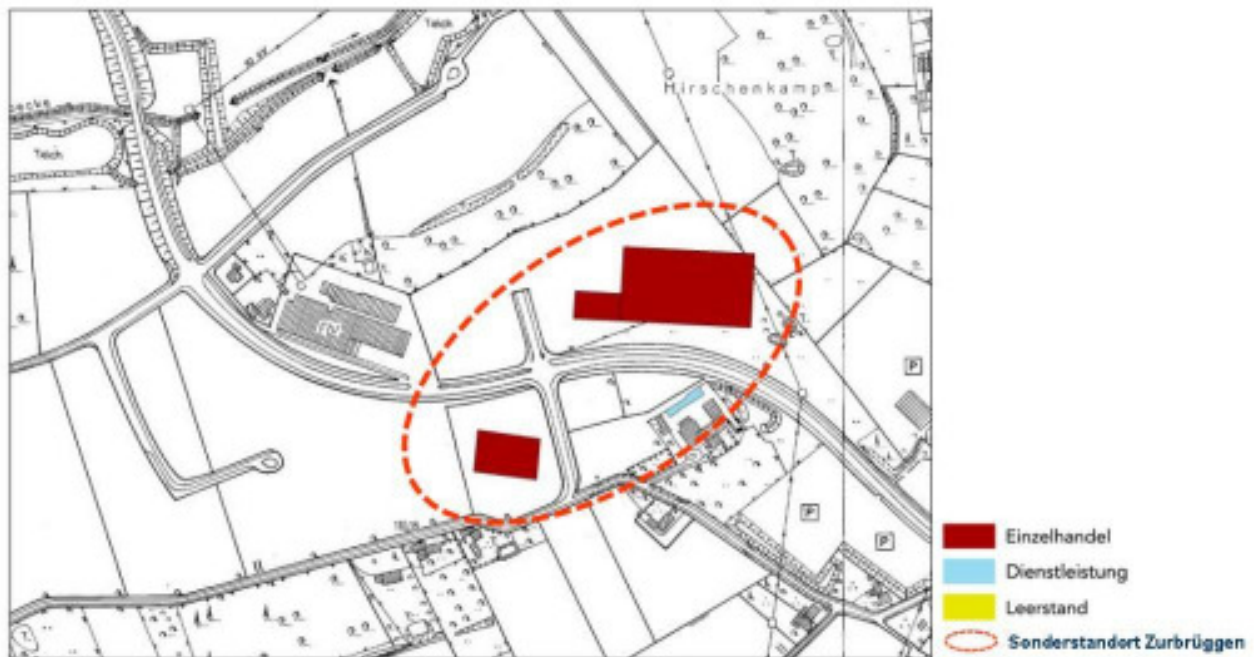
Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen und die in der Innenstadt oder anderen zentralen Versorgungsbereichen daher räumlich schlecht anzusiedeln wären und
- die Sortimente führen, die die Zentren in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige bzw. einen, dafür leistungsfähigen Sonderstandort ist sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktive-re und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft.

Für Oelde wird aufgrund der vorgenannten Aspekte mit dem Sonderstandort Zurbrüggen ein Sonderstandort empfohlen, der dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen soll:

Abbildung 7: Sonderstandort Zurbrüggen



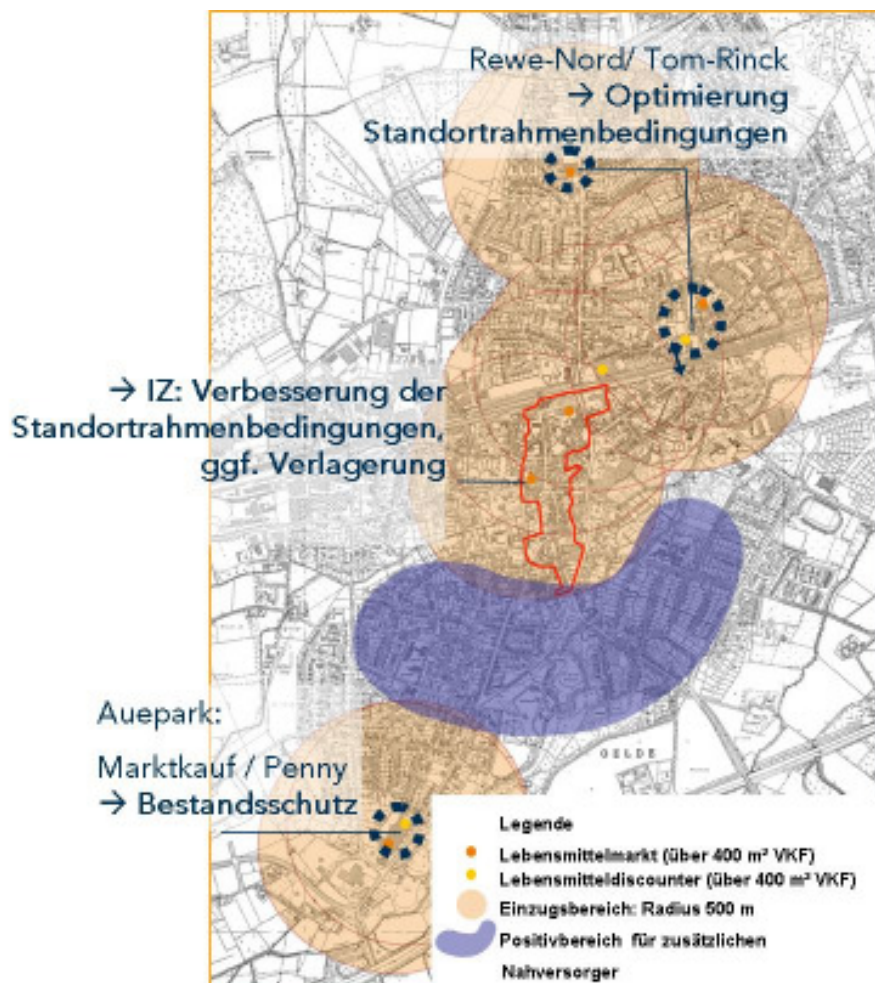
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

4.5 Empfehlungen für die Nahversorgung

Die Ausgangslage ist, wie beschrieben, gekennzeichnet durch eine quantitativ gute gesamtstädtische Ausstattung mit Lebensmittel-Verkaufsflächen. Diese Ausstattung gilt es zu sichern und zu stabilisieren, insbesondere wenn die zu sichernden Lebensmittelmärkte zugleich wichtige Frequenzbringer und Magnetbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen darstellen.

Die wichtigste Aufgabe im Stadtteil Oelde (Kernstadt) ist die Sicherung des Lebensmittelangebotes im Innenstadtzentrum, da dieses nicht nur die wohnortnahe Versorgung sicherstellt, sondern auch ein Frequenz erzeugendes Angebot mit wichtigen Magnetbetrieben zur Funktionsstabilisierung des gesamten Innenstadtzentrums darstellt.

Abbildung 8: Nahversorgungskonzept Kernstadt – Handlungsempfehlungen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

Tabelle 9: Empfehlungen zur Nahversorgung

Oelde - Kernstadt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung des Lebensmittelangebotes im Innenstadtzentrum ▪ Verbesserung der Standortrahmenbedingungen der bestehenden Anbieter <ul style="list-style-type: none"> → ggf. durch Neuansiedlung/ Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in den Erweiterungsbereich Raiffeisengelände

Quelle: eigene Darstellung

Die weiteren Ankerpunkte der Nahversorgung in der Kernstadt von Oelde (Nahversorgungsstandort Nord, Standortbereich Tom-Rinck-Straße, Auepark), die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen, gilt es ebenfalls zu sichern.

Auch für die Stadtteile außerhalb der Kernstadt steht die Sicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen Lebensmittelangebotes im Vordergrund. Die folgende Tabelle fasst die Empfehlungen zur Nahversorgung für die jeweiligen Stadtteile zusammen.

Tabelle 10: Empfehlungen zur Nahversorgung

Stromberg	Lette	Sünninghausen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung des Lebensmittelangebotes im Nebenzentrum Stromberg ▪ Bestandssicherung für Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ▪ zukünftige Neuansiedlungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung des Lebensmittelangebotes im Nahversorgungszentrum Lette ▪ Verbesserung der Standortrahmenbedingungen des bestehenden Lebensmittelanbieters auf max. 800 m² VKF zur Versorgung des Stadtteils ist möglich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung des Lebensmittelangebotes in Sünninghausen ▪ ggf. Option zur Ansiedlung eines dem kleinen Marktgebiet angepassten Nahversorgungsladens oder Bereitstellung von mobilen Versorgungsangeboten

Quelle: eigene Darstellung

5 Die Sortimentsliste für Oelde

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Oelde als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente (Sortimentsliste) erforderlich. Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist die Einzelhandels-Bestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen im Zusammenhang mit der Zielperspektive zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Außerdem ist zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich alleine genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

Als rechtliche Vorgaben sind der Einzelhandelserlass NRW³ und das Landesentwicklungsprogramm heranzuziehen.

Im Ergebnis der Sortimentsanalyse ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Oelde als sog. „Oelder Liste“.

³ Stand 2008.

Tabelle 11: Sortimentsliste für die Stadt Oelde („Oelder Liste“)

Zentrenrelevante Sortimente	Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Augenoptik	Blumen	Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte)
Bettwaren	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	Fahrräder
Bücher	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Computer (PC-Hardware und –Software)	Zeitungen/ Zeitschriften	Kfz-Zubehör
Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte)		Möbel
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör		Pflanzen/ Samen
Glas/ Porzellan/ Keramik		Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche		
Hausrat		
Heimtextilien/ Gardinen		
Kinderwagen		
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche		
Leuchten/ Lampen		
Medizinische und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)		
Musikinstrumente und Musikalien		
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)		
Telekommunikationsartikel		
Uhren/ Schmuck		
Unterhaltungselektronik		
Waffen/Jagdbedarf/ Angeln		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände		

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008

6 Ansiedlungsleitsätze

Im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze sollen die Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung konkretisiert und so eine städtebaulich bestmögliche Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft sichergestellt werden. Diese Leitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet.

- Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär nur im Innenstadtzentrum, nachgeordnet auch im Nebenzentrum Stromberg.
- Leitsatz II: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.
- Leitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen und nachgeordnet zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten.
- Leitsatz IV: Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel im Innenstadtzentrum und am Sonderstandort ‚Zurbrüggen‘.
- Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben.

7 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „unerwünschte“ Standorte⁴ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen. Hieraus begründen sich folgende strategische kommunale Aufgaben, u. a.

- Planungsrechtliche Vorbereitung der Ansiedlung gewünschter Einzelhandelsvorhaben,
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Oelder Liste zentrenrelevanter Sortimente.

⁴ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.

Anhang

Literatur- und Quellenverzeichnis: vgl. Zentren- und Nahversorgungskonzept (Langfassung)