

Fort- schreibung

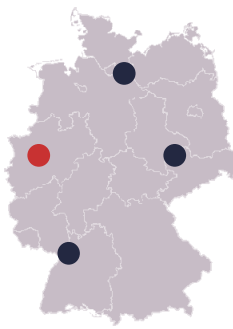
Einzelhandelskonzept für die Stadt Oelde

Planungsausschuss | 24.06.2024

Lucas Beyer

STADT+HANDEL

bundesweit tätig für öffentliche und private Auftraggeber



Einzelhandel und Stadtentwicklung

Markt- und
Standortanalysen

Städtebauliche
Entwicklungskonzepte

Citymanagement
und
Stadtmarketing

Team: rd. 80 Mitarbeiter

Raum- und
Stadtplaner

(Wirtschafts-)
geographen

Sozial- und Kultur-
wissenschaftler

Handelsimmobilien-
kaufleute

Fachbezogene
Kooperationen

Die Rolle des Einzelhandelskonzeptes

- 1** Grundlage für die aktive Gestaltung des Strukturwandels im Einzelhandel
- 2** Basis für die einzelhandelsbezogene Bauleitplanung
- 3** Sicherung und Weiterentwicklung bestehender/gewünschter Einkaufslagen
- 4** Planungssicherheit für Kommune und Investoren
- 5** Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung
- 6** Basis für eine aktive (und nicht reaktive) Handels- und Standortentwicklung

→ Beschluss des Konzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Analysephase

Vollerhebung des Einzelhandels

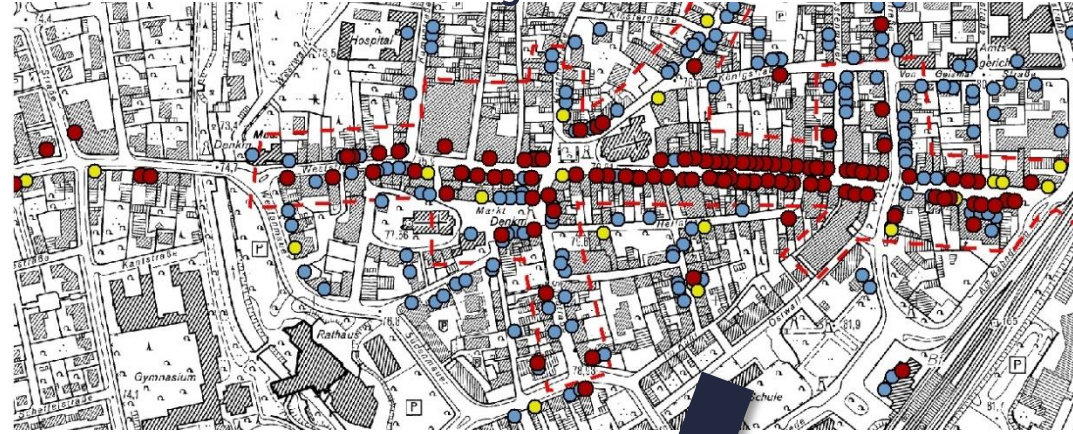
Digitale Erhebung



Möglichst laserbasiert



Adressenbasierte Verortung im GIS



Verknüpfung mit einer detaillierten Datenbank

Ort	Stadtteil/ Ortsteil	Straße	Hausnumm	Hausn	Name des Einzelhandelsbetriebs	Lage	GVKP	Hauptwarengruppe
Ahlen	B West	Oestrasseischer strasse	134		Service Point Nillies	niL	50	Neue Medien/ Unterhaltungselektronik
Ahlen	B West	Prozessionsweg	4		Gärtnerei Schulze Eckel	niL	1600	Pflanzen/ Gartenbedarf
Ahlen	B West	Prozessionsweg	115		Hof Schulze-Röttering Hoffladen	niL	50	Nahrungs- und Genussmittel
Ahlen	B West	Walstedder strasse	234		Hof Mertenskötter	niL	50	Nahrungs- und Genussmittel
Ahlen	C Nord	Bahnhofplatz	2		K Presse & Buch	siL	100	PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher
Ahlen	C Nord	Bahnhofstrasse	1		Bäckerei Hoberg	IZ	50	Nahrungs- und Genussmittel
Ahlen	C Nord	Bahnhofstrasse	3		Leerstand	IZ	150	Leerstand
Ahlen	C Nord	Buergemeister-Corneli-Ring	70		Leerstand	siL	200	Leerstand
Ahlen	C Nord	Buergemeister-Corneli-Ring	70		Sunam Bäckerei	siL	50	Nahrungs- und Genussmittel
Ahlen	C Nord	Eintrachtstrasse	1		Kiosk Baschar	siL	0	Nahrungs- und Genussmittel
Ahlen	C Nord	Eintrachtstrasse	9	-13	Scholdra	siL	350	Baumarktsortiment i.e.S.
Ahlen	C Nord	Gerichtsstrasse	5		Handyparadies	IZ	100	Neue Medien/ Unterhaltungselektronik
Ahlen	C Nord	Gerichtsstrasse	9		Foto Video Arnemann	IZ	100	GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör
Ahlen	C Nord	Gerichtsstrasse	17		Stadttheater Apotheke	siL	100	Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken
Ahlen	C Nord	Heisenbergstrasse	1		Hugues Kiosk	siL	50	Nahrungs- und Genussmittel
Ahlen	C Nord	Hellstrasse	8		Leerstand	siL	200	Leerstand
Ahlen	C Nord	Hellstrasse	22		Leerstand	siL	100	Leerstand
Ahlen	C Nord	Hellstrasse	40		Gourmet-Lädchen	siL	100	Nahrungs- und Genussmittel
Ahlen	C Nord	Hellstrasse	42		Leerstand	siL	100	Leerstand

Kundenbefragung

Übersicht

ONLINE-BEFRAGUNG
Einzelhandels- und
Zentrenentwicklung in Oelde

Ihre Meinung ist gefragt!

Im Auftrag der Stadt Oelde erarbeitet das Büro Stadt+Handel aktuell die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Oelde. Bringen Sie Ihre Einschätzungen und Wahrnehmungen ein! Die Teilnahme ist bis zum 22. März 2024 möglich.

JETZT MITMACHEN UNTER:
<https://befragung.stadt-handel.de/s3/p234789-Oelde-Kundenbefragung>

SCAN MICH

- Gesamtstädtische Online-Befragung mit räumlichem Schwerpunkt auf die Innenstadt, Fragen u.a. zu
 - Einkaufsverhalten
 - Einkaufsorte
 - Fehlende Sortimente und Nutzungen
 - Bewertung der Innenstadt
 - Wünsche/Ideen zur Weiterentwicklung der Innenstadt
- Befragungszeitraum 01.-29.03.2024
- Bewerbung über Plakate im öffentlichen Raum sowie digitale Kanäle der Stadt Oelde (u.a. Presse, Social Media)
- Anzahl der Teilnehmer: 930

STADT+HANDEL



STADT+HANDEL

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

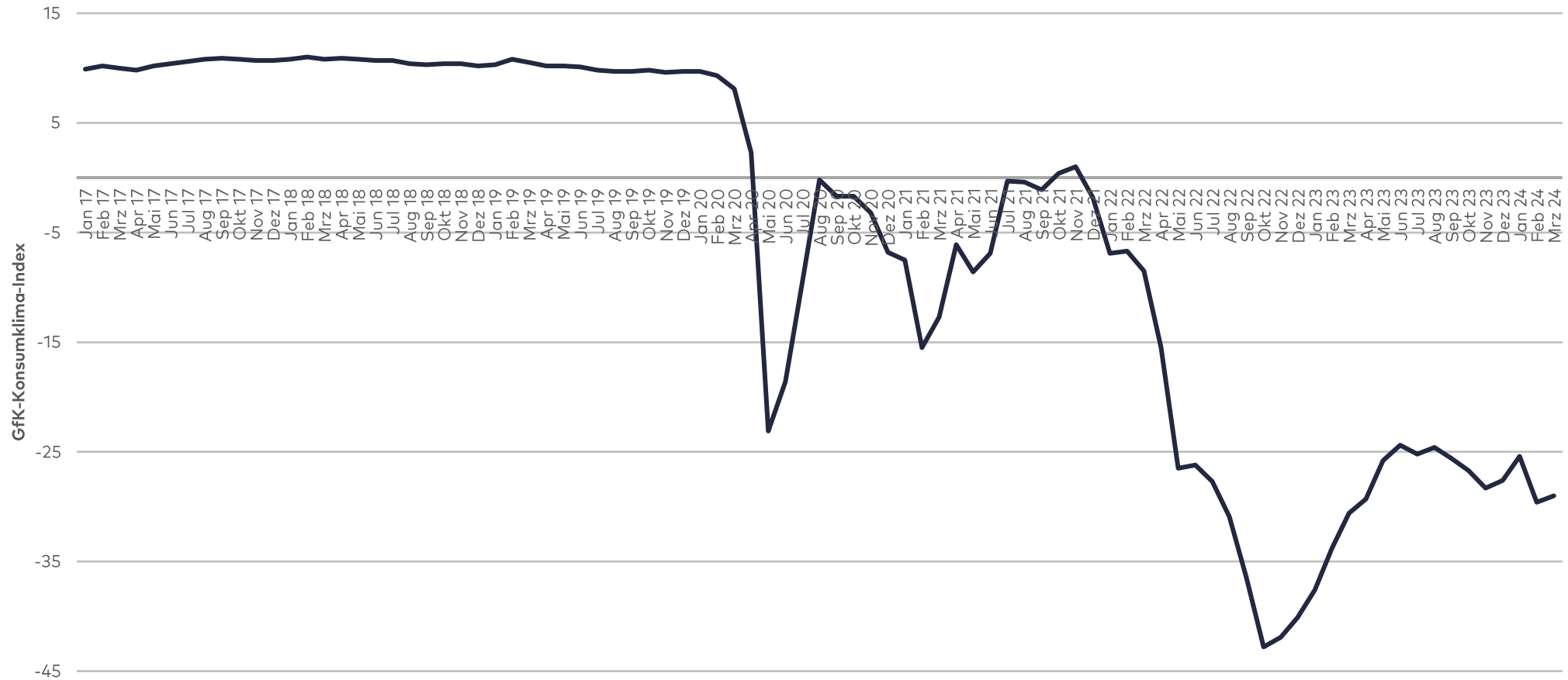
Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oelde

Trends

Trends | Analyse | Zentrenkonzept | Nahversorgungskonzept | Sonderstandorte |
Sortimentsliste | Leitlinien | Ausblick

Trends der Einzelhandelsentwicklung

Veränderung des Konsumklimas in den letzten Jahren



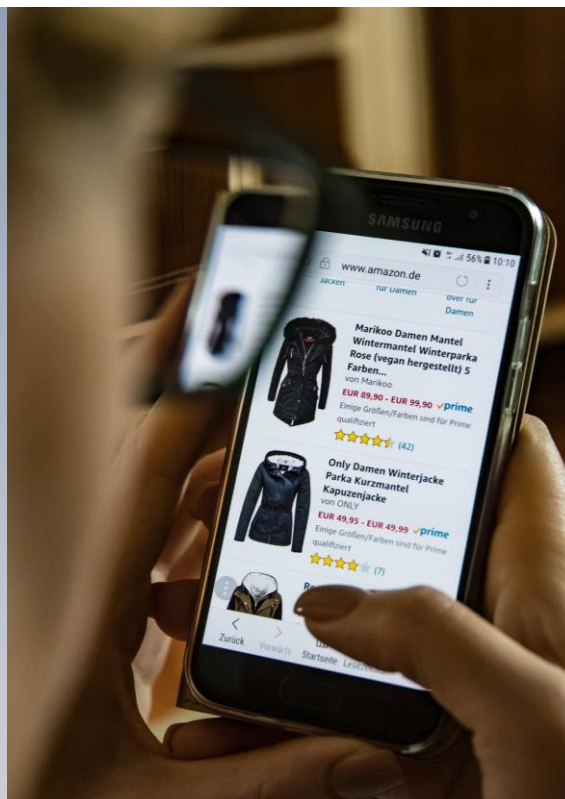
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), *Prognose

Trends der Einzelhandelsentwicklung

Wandel des Einkaufsverhaltens



Kopplung



Entkopplung



Erlebnisorientierung



Polarisierung

Trends der Einzelhandelsentwicklung

Einzelhandelsentwicklung in Klein- und Mittelstädten



**Konzentration/
Konsolidierung**



**Discount-
orientierung**



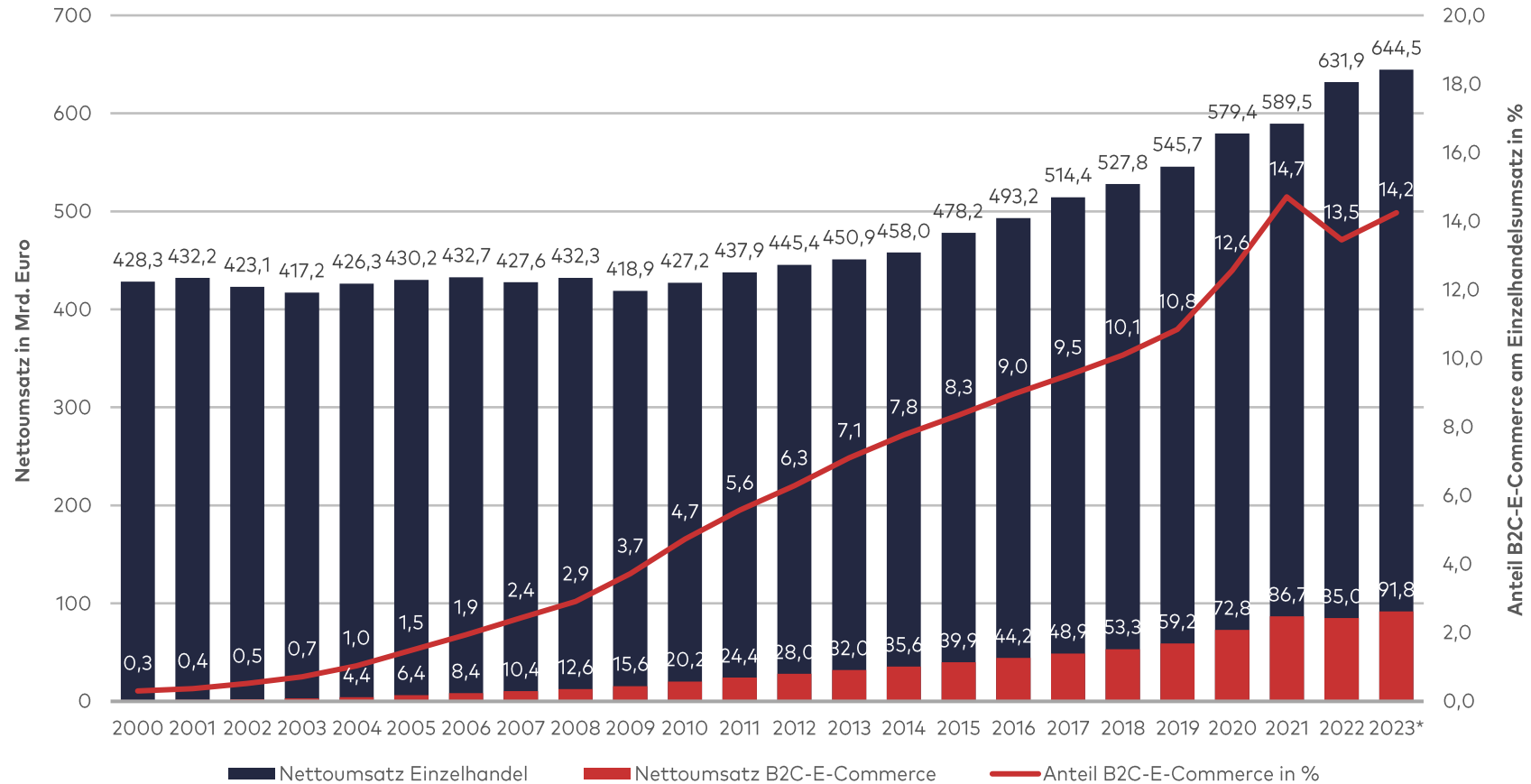
**Nachfolge-
problematik**



**Leerstand/
Trading-Down**

Trends der Einzelhandelsentwicklung

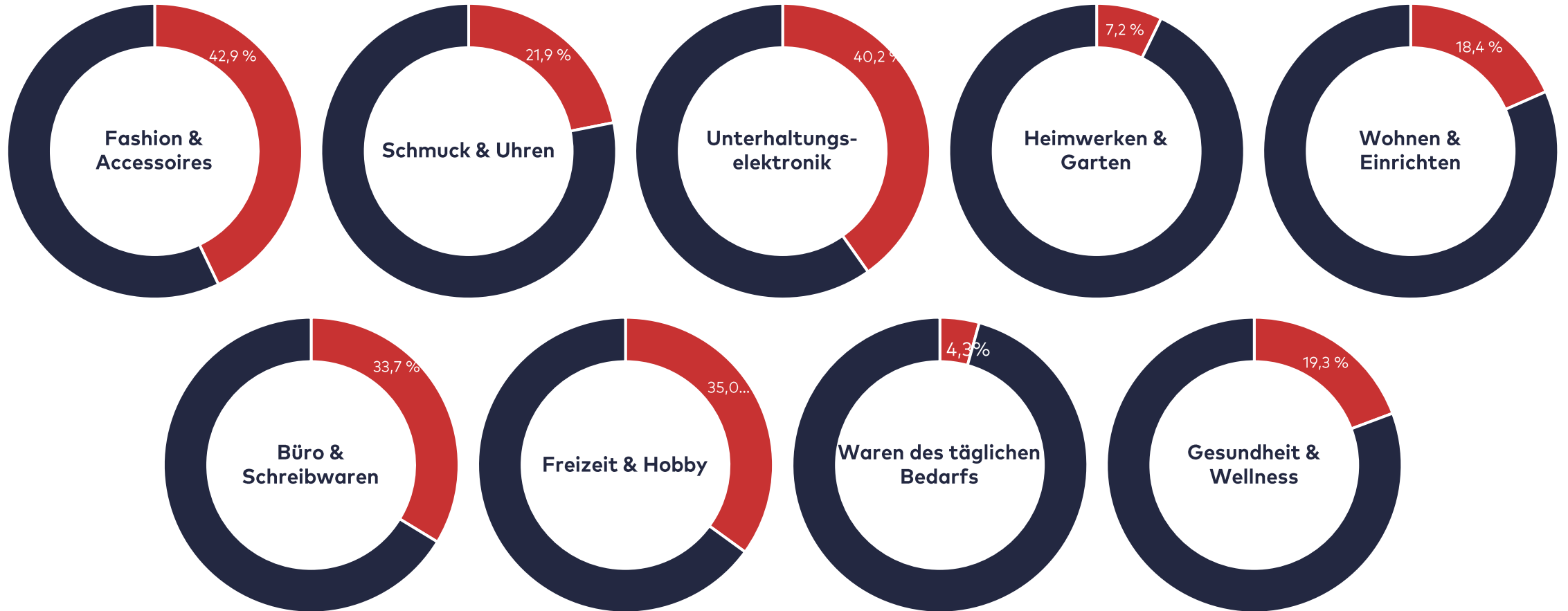
Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Trends der Einzelhandelsentwicklung

Online-Anteil am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2022



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2022; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Analyse

Trends | Analyse | Zentrenkonzept | Nahversorgungskonzept | Sonderstandorte |
Sortimentsliste | Leitlinien | Ausblick

Nachfragesituation

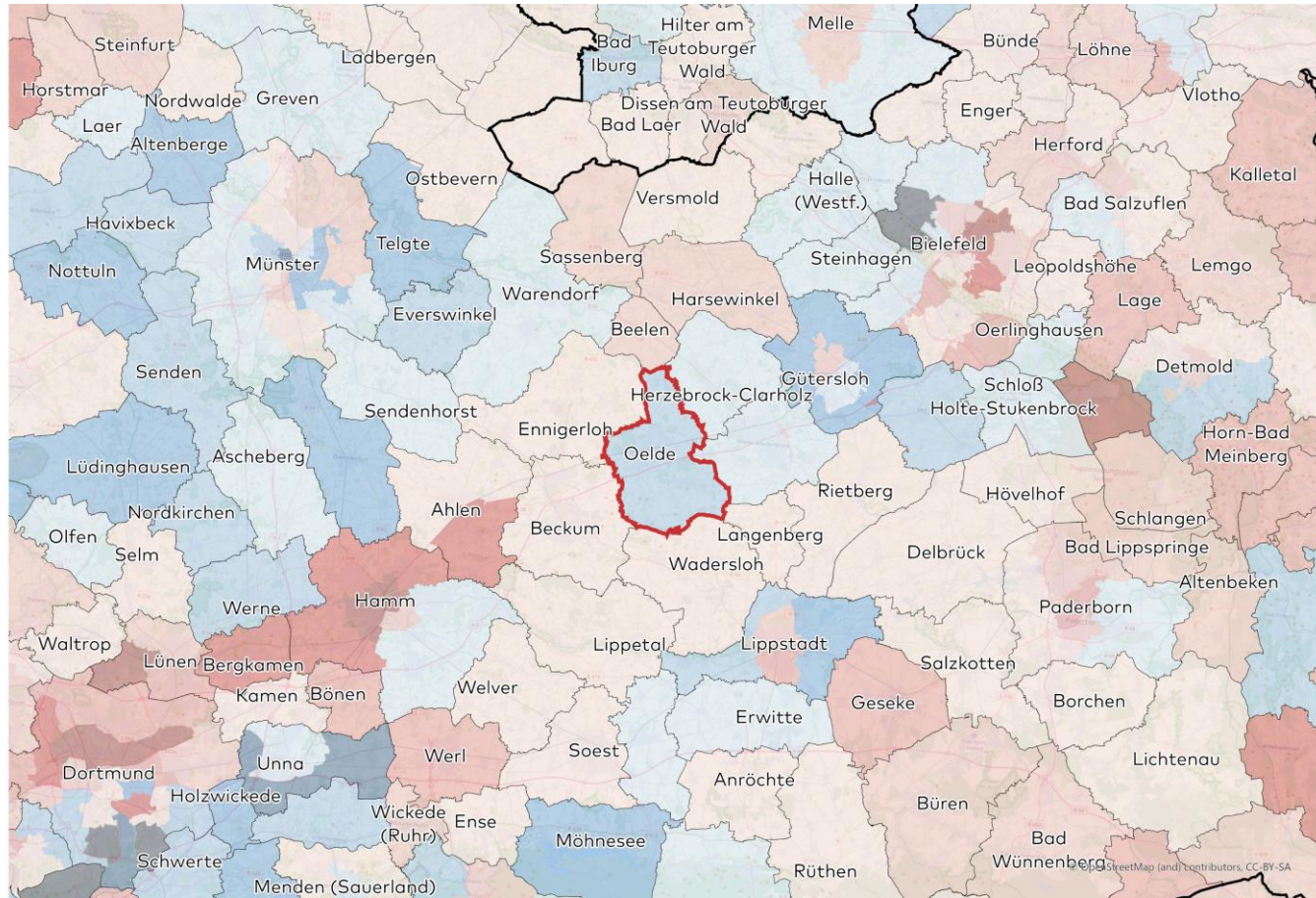
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Oelde und Umgebung

Administrative Grenzen

-  Untersuchungskommune
-  Bundesland
-  Kommune

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau

-  unter 80,0
-  80,1 - 85,0
-  85,1 - 90,0
-  90,1 - 95,0
-  95,1 - 100,0
-  100,1 - 105,0
-  105,1 - 110,0
-  110,1 - 115,0
-  115,1 - 120,0
-  über 120,0



Kaufkraftniveau

Oelde	103
Deutschland	100

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018; Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

10 km

Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung

Einzelhandelsbestand in Oelde

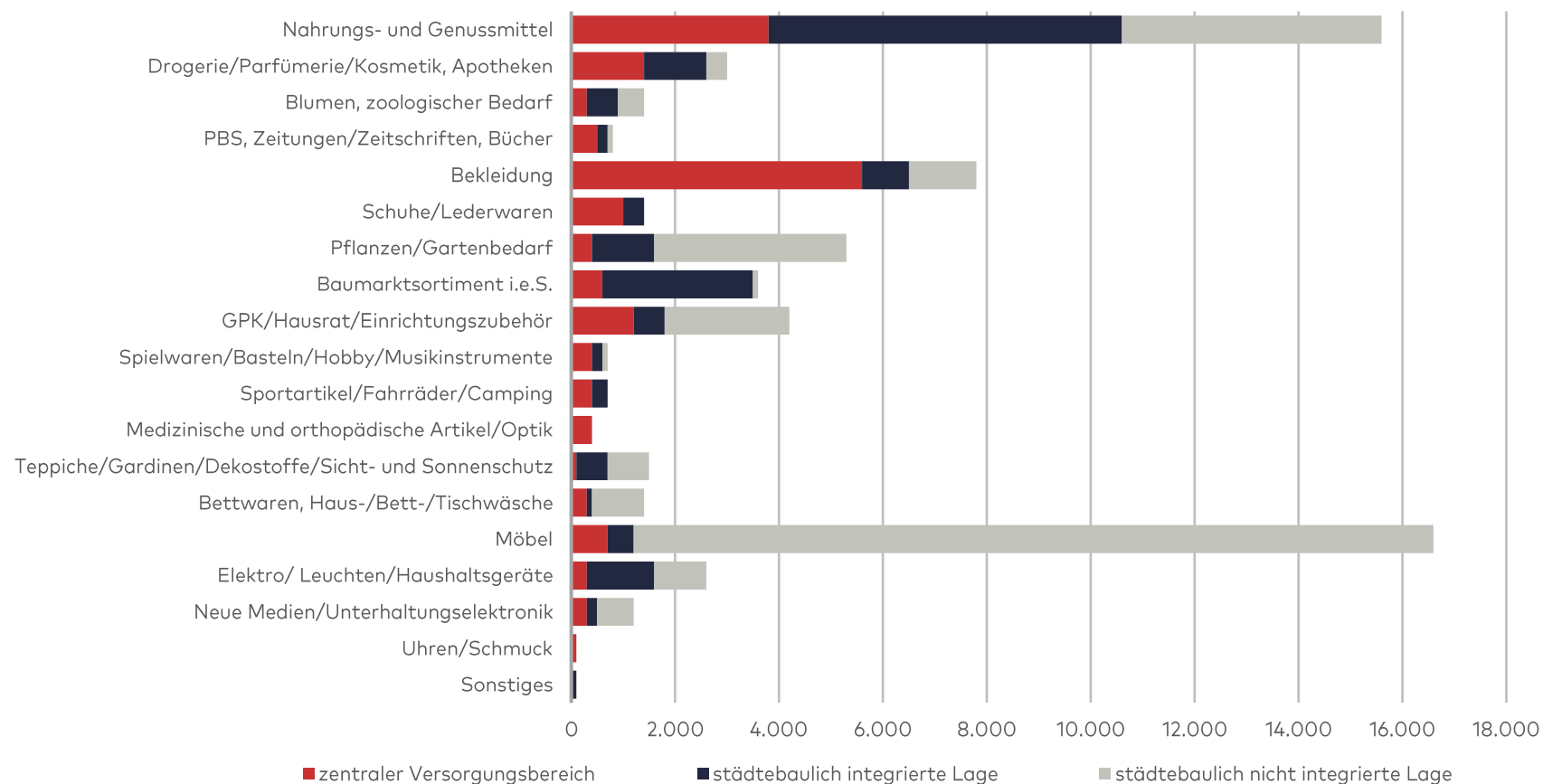
Strukturdaten

Einwohner (Hauptwohnsitz)	30.945
Anzahl der Betriebe	154
Gesamtverkaufsfläche in m ²	69.100
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,22

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01-02/2024; Einwohner: Stadt Oelde (Stand: 30.06.2023); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Angaben ohne Leerstände.

Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung

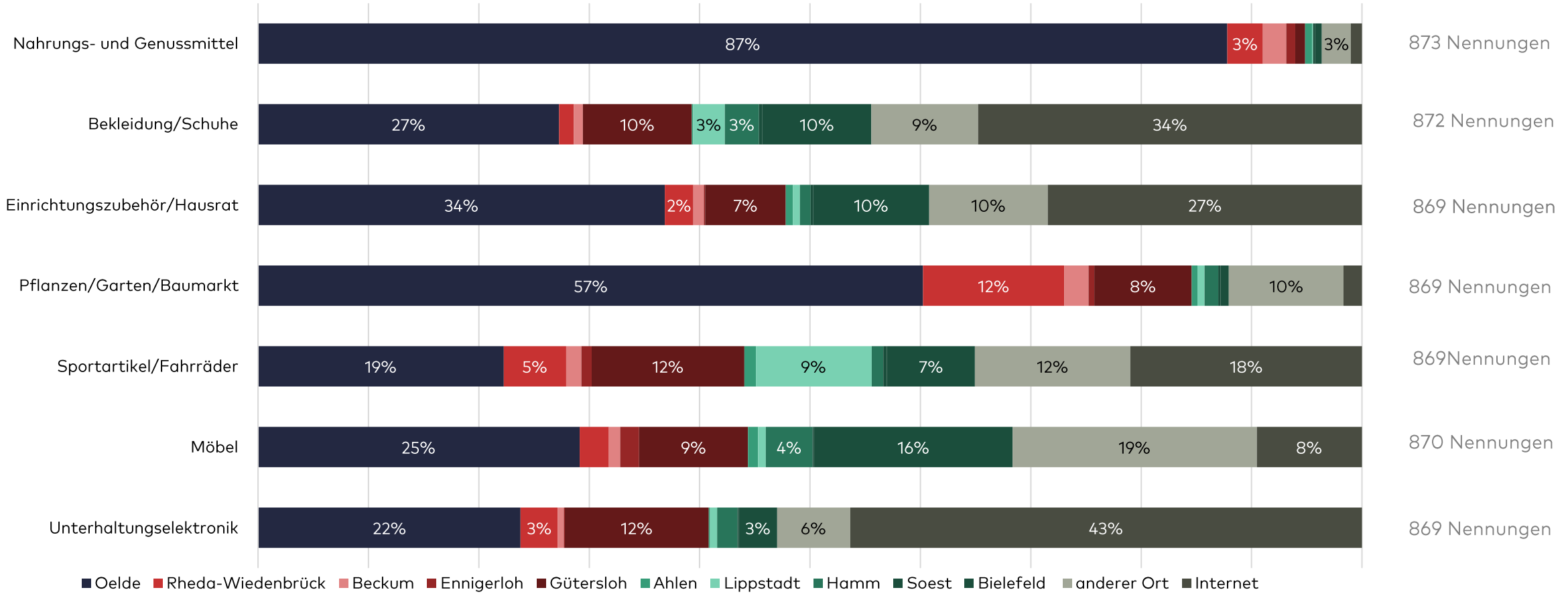
Einzelhandelsbestand in Oelde nach Warengruppen und Lagebereichen



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 01-02/2024; ZVB-Abgrenzung: EHK Oelde 2009; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Onlinebefragung

„Wo kaufen Sie überwiegend die folgenden Sortimente?“ (Mehrfachnennung möglich)



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Onlinebefragung Stadt + Handel 03/2024

Umsatz und Zentralität

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	15.500	95,6	93,9	102 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	3.000	13,8	13,0	106 %
Blumen, zoologischer Bedarf	1.500	3,8	3,5	109 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	800	3,5	7,1	50 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	20.800	116,7	117,5	99 %
Bekleidung	7.800	22,6	17,4	130 %
Schuhe/Lederwaren	1.500	4,5	4,7	95 %
Pflanzen/Gartenbedarf	5.800	6,3	5,5	115 %
Baumarktsortiment i. e. S.	3.600	8,5	16,4	52 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	4.300	7,8	3,7	210 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	700	2,2	5,0	44 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	800	2,2	7,2	31 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	24.400	54,1	59,9	90 %
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	400	4,8	5,7	84 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1.500	2,2	2,3	95 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1.400	2,8	2,3	124 %
Möbel	16.600	26,2	12,7	206 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2.600	8,3	7,7	107 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	1.100	8,5	15,8	54 %
Uhren/Schmuck	100	1,5	2,4	62 %
Sonstiges	100	0,8	2,1	38 %
Langfristiger Bedarfsbereich	23.900	55,1	51,1	108 %
Gesamt	69.100	225,9	228,5	99 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 01-02/2024; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Zentrenkonzept

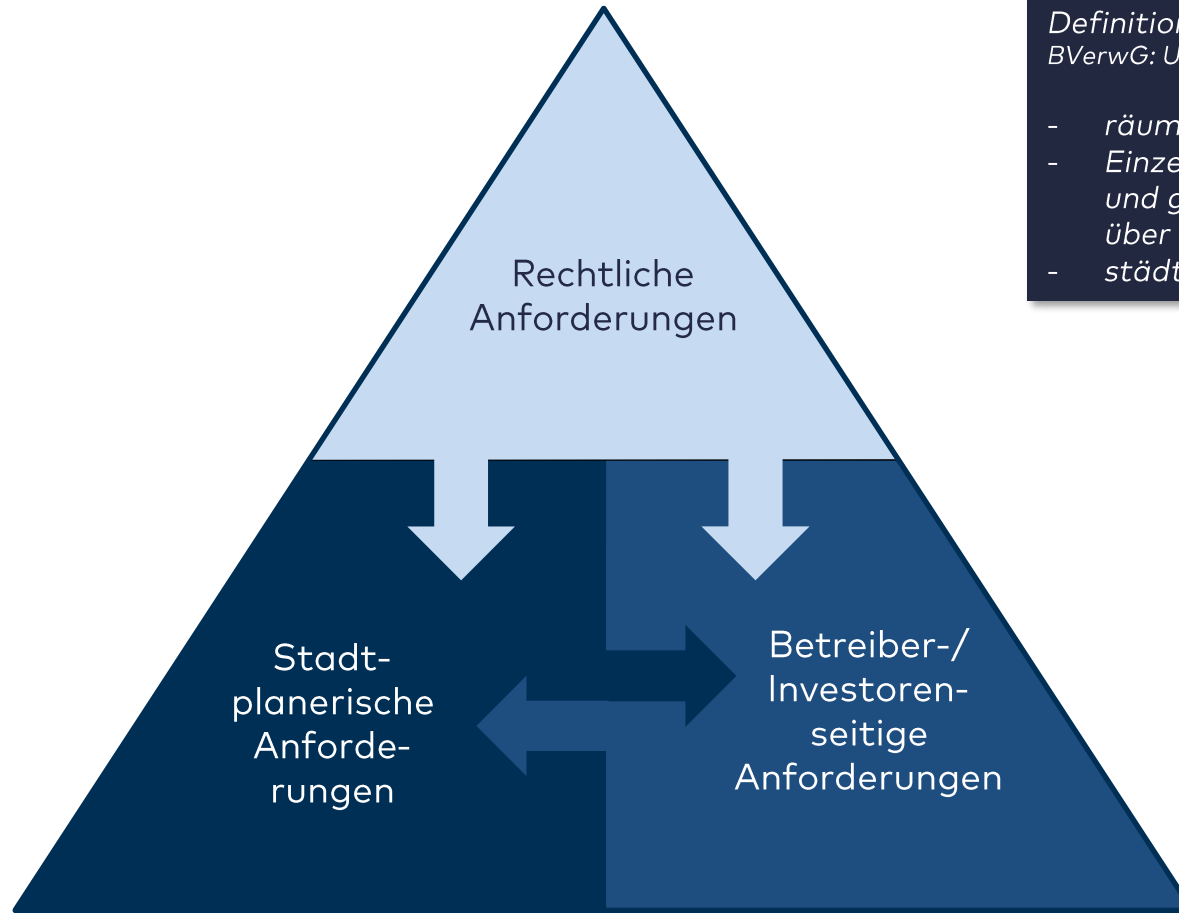
Trends | Analyse | **Zentrenkonzept** | Nahversorgungskonzept | Sonderstandorte |
Sortimentsliste | Leitlinien | Ausblick

Standortmodell nach EHZK Oelde 2008



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Siegen; Abgrenzung nach EHEK 2013.

Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche



Definition „Zentrale Versorgungsbereiche“

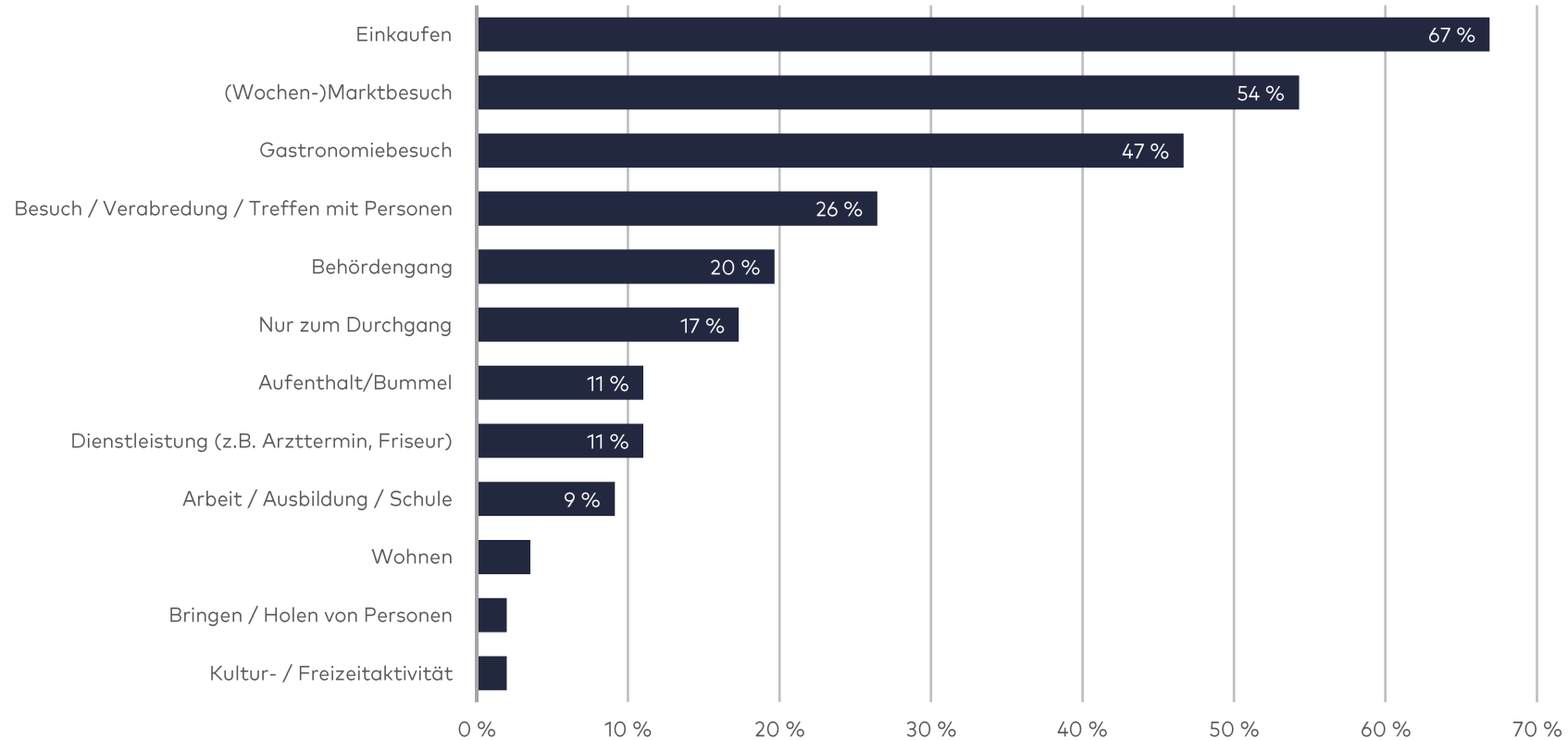
BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007; BVerwG: Urteil vom 17. Dezember 2009

- räumlich abgrenzbare Bereiche
- Einzelhandelsnutzungen, ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote haben eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus
- städtebaulich integrierte Lage

Besuchsgrund

Oelde

„Weshalb besuchen Sie üblicherweise die Innenstadt von Oelde?“ (ohne k. A.)

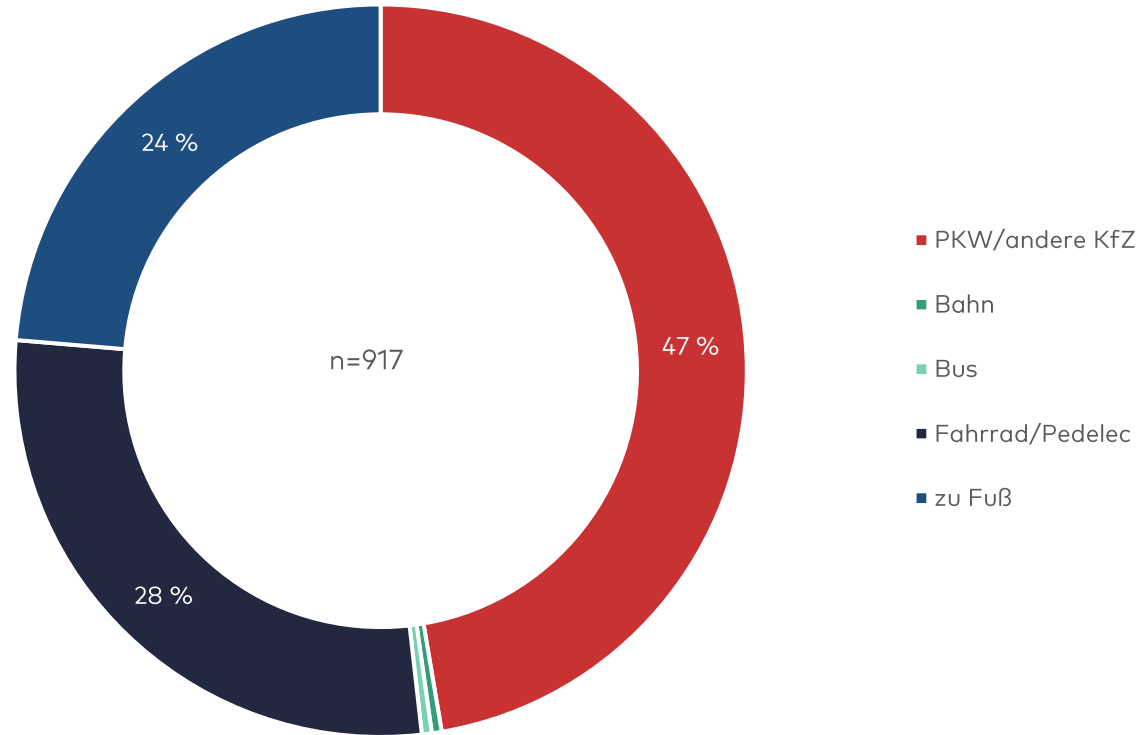


N= 3.071 (Mehrfachantworten möglich)

Verkehrsmittelwahl

Oelde

„Welches Verkehrsmittel nutzen Sie in der Regel, um in die Innenstadt von Oelde zu gelangen?“ (ohne k. A.)

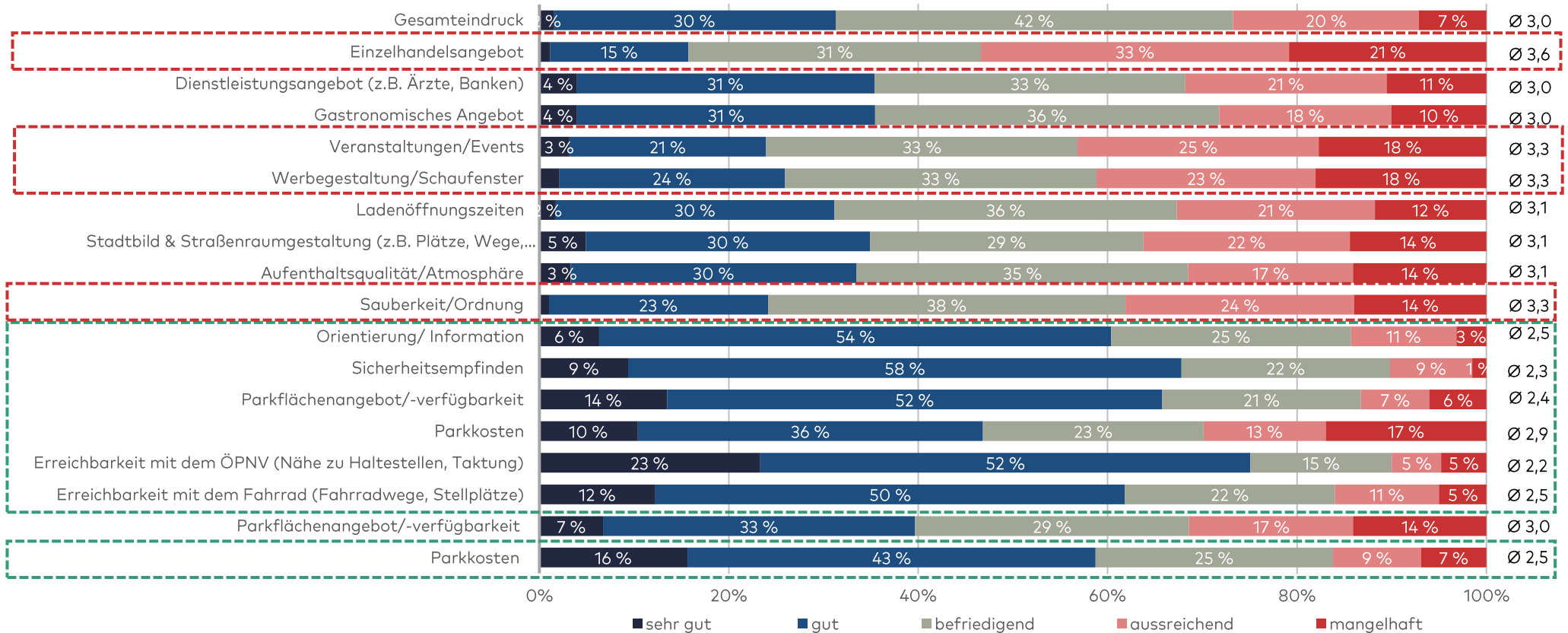


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Onlinebefragung Stadt + Handel 03/2024, n=921 (ohne k. A.)

Attraktivität

Oelde

Wie bewerten Sie die unterschiedlichen Aspekte in der Innenstadt von Oelde?



ZVB Innenstadtzentrum Oelde

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag

Funktion

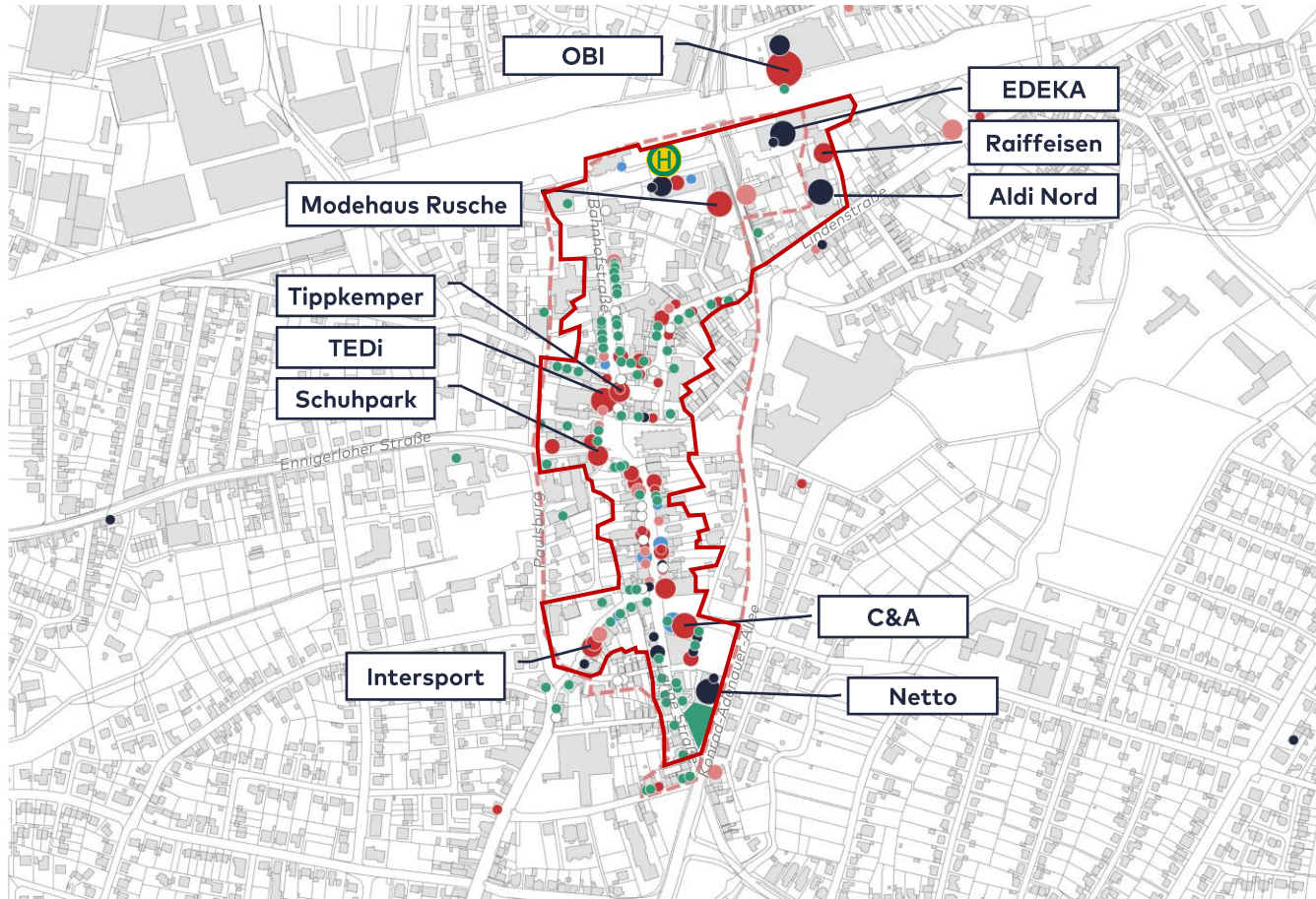
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK alt
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK neu
- Potenzialfläche



Funktion/Entwicklung/Einordnung

- Zunahme der Gesamtverkaufsfläche
- Rückgang der Zahl Einzelhandelsbetriebe sowie der Einzelhandelsdichte
- Hoher Anteil an zentrenergänzenden Funktionen im ZVB
- Moderate Leerstandsquote
- wesentlicher Angebotsschwerpunkt im Stadtgebiet, insbesondere zentrenrelevante Sortimente
- ➔ **Empfehlung Fortschreibung als Innenstadtzentrum**

Entwicklungsziele

- Erhalt und Stärkung der Vielfalt des Einzelhandelsangebots durch die Kombination aus bekannten Filialbetrieben und individuellen, inhabergeführten Geschäften
- Erhalt der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen

Wünsche, Ideen und Anregungen

Oelde

Parkraumangebot verbessern

Veranstaltungsangebot

ÖPNV und Radwege ausbauen

Leerstände bekämpfen

Barrierefreiheit

Angebote und Events für Jugendliche

Sicherheit

Günstigeres Bekleidungsangebot

Weniger Personaldienstleister

Mehr Gastronomie

Marktplatzumgestaltung

Stadt Begrünung

Sitzgelegenheiten

Kinder- und familienfreundliche Gestaltung Fachgeschäfte

Angebotsqualität steigern

Gemütlichere und moderne Gestaltung

Einheitliche Öffnungszeiten

Aufenthaltsqualität steigern

Mehr Bekleidungsgeschäfte

ZVB Nebenzentrum Stromberg

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag

Funktion

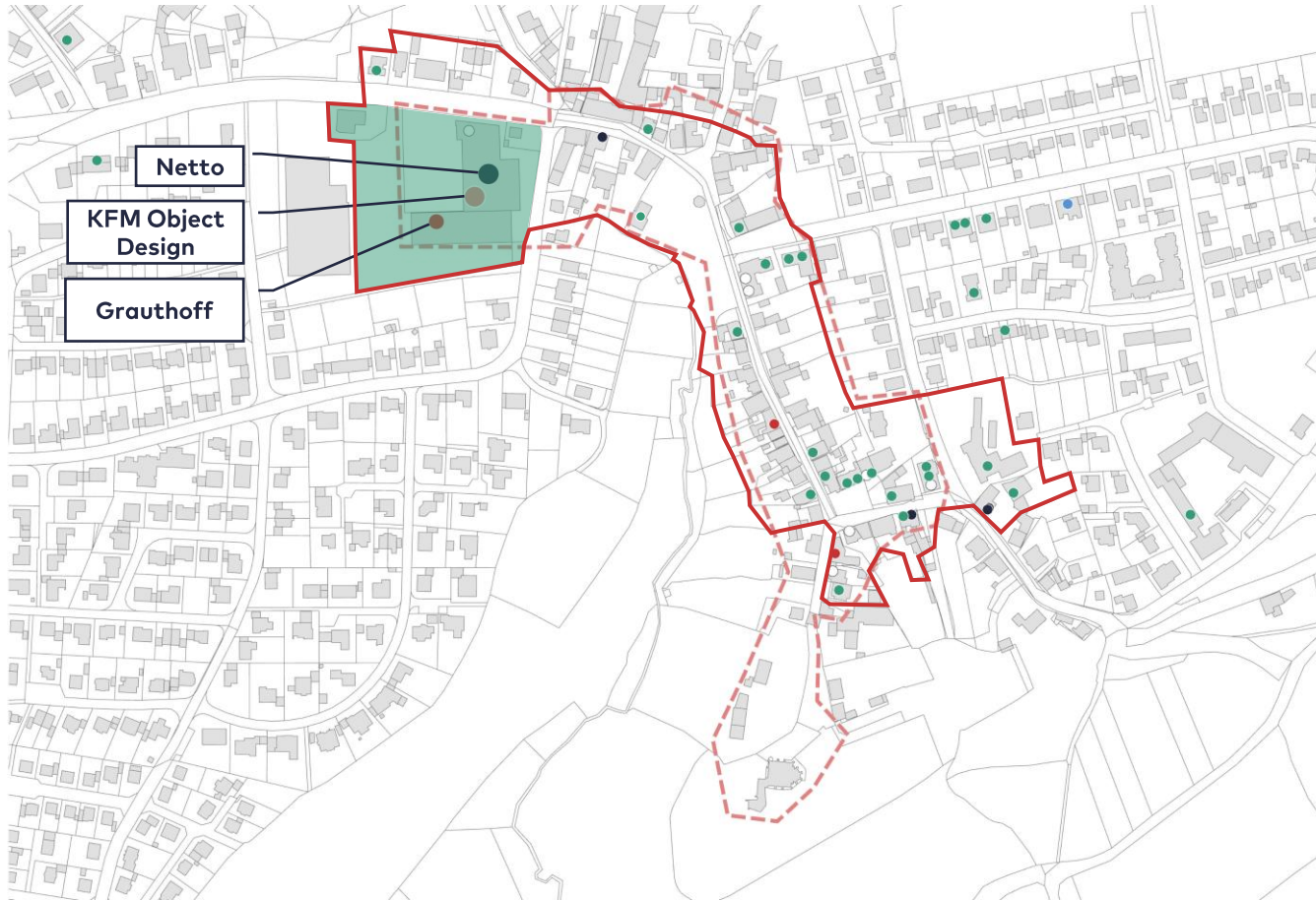
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK alt
- ZVB-Abgrenzung EHK neu
- Geltungsbereich B-Plan Nr. 160



Funktion/Merkmale/Entwicklung

- Zunahme der Gesamtverkaufsfläche (größere Betriebe im Norden)
- Deutlicher Rückgang der Zahl Einzelhandelsbetriebe sowie der Einzelhandelsdichte (insbesondere im Süden)
- Einzelhandelsschwerpunkt im Norden, hoher Anteil an zentrenergänzenden Funktionen - Konzentration im Süden
- Versorgungsfunktion für OT Stromberg
- ➔ **Aktuelle Strukturen/Funktionen entsprechen Nahversorgungszentrum – mit geplanten Entwicklungen sowie Zielstellung einer angemessenen Stärkung -> Empfehlung Ausweisung eines Nebenzentrums**
- ➔ **Fortschreibung EHJK hier auch Grundlage für die Bauleitplanung bzw. Abstimmungen mit der Bezirksregierung**

Entwicklungsziele

- Qualitative und quantitative Weiterentwicklung des Angebots/ Branchenmixes gemäß der Funktion/ Stellung des ZVB als Nebenzentrum

Standort Lette

Funktion, Entwicklung, Abgrenzung

Funktion

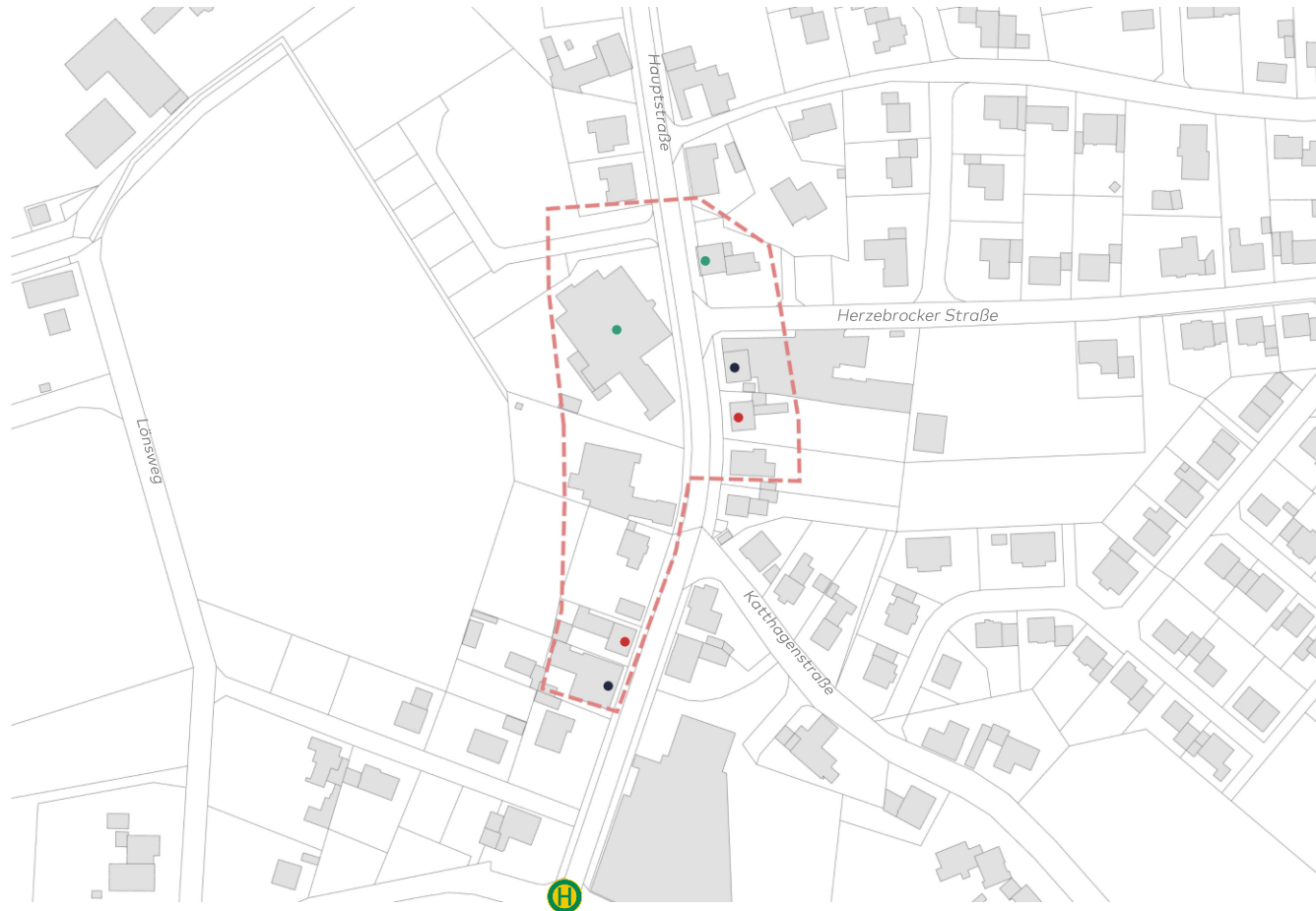
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

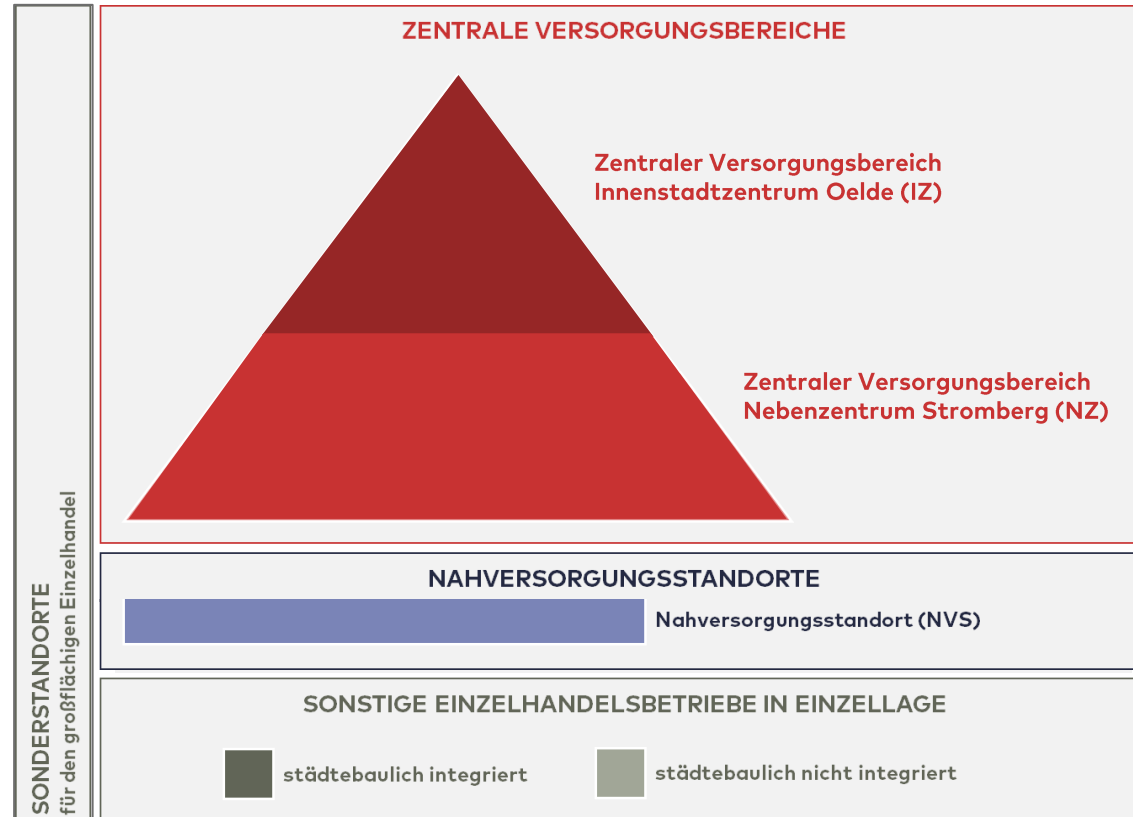
- ZVB-Abgrenzung EHK alt



Funktion/Entwicklung/Einordnung

- Deutliche Abnahme der Gesamtverkaufsfläche und der Zahl der Einzelhandelsbetriebe
- Nur wenige Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Funktionen
- Keine relevanten Potenzialflächen
- ➔ **Standort erfüllt weder aktuell noch absehbar Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche**
- ➔ **Empfehlung keine weitere Ausweisung als ZVB**

Zentrenmodell für die Stadt Oelde



Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Nahversorgungskonzept

Trends | Analyse | Zentrenkonzept | Nahversorgungskonzept | Sonderstandorte |
Sortimentsliste | Leitlinien | Ausblick

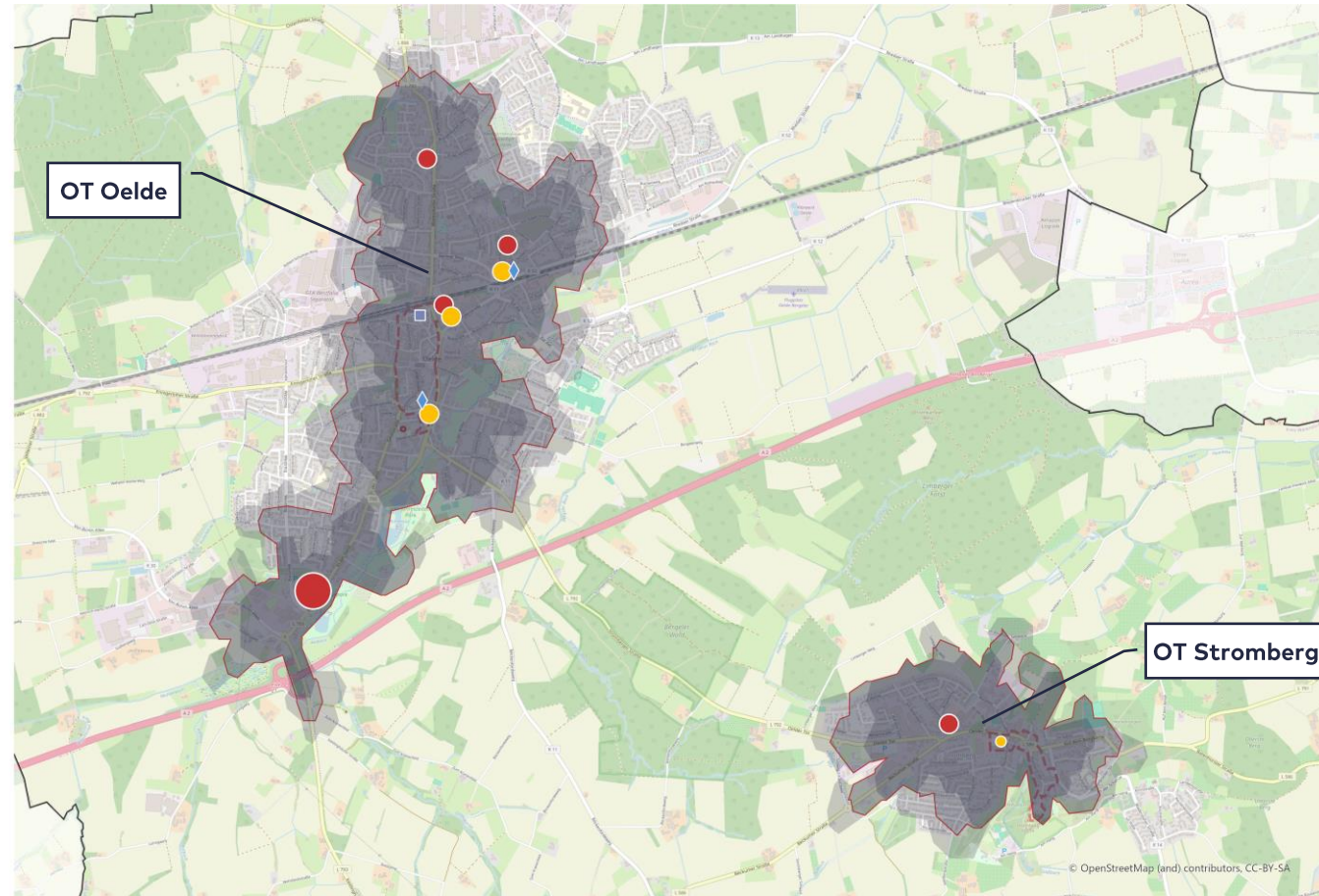
Nahversorgungsanalyse

Räumliche Nahversorgungssituation in Oelde

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01-02/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; * u. a. ethnische Supermärkte, Biomärkte, Dorfläden.

- Administrative Grenzen**
- Kommune
- Betriebstyp**
- Lebensmitteldiscounter
 - Lebensmittelvollsortimenter
 - ◆ Drogeriemarkt
 - Ethnischer Lebensmittelmarkt
 - Biomarkt
- Betriebsgrößenstruktur in m²**
- 400 - 799 m²
 - 800 - 1.499 m²
 - 1.500 - 2.499 m²
 - 2.500 - 4.999 m²
 - ab 5.000 m²
- Gehzeit in Minuten**
- 12-Minuten-Isochrone
 - 10-Minuten-Isochrone
 - 8-Minuten Isochrone
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ZVB-Abgrenzung EHK alt

1.000m



Nahversorgungsstandort Nord

Funktion, Entwicklung, Abgrenzung

Funktion

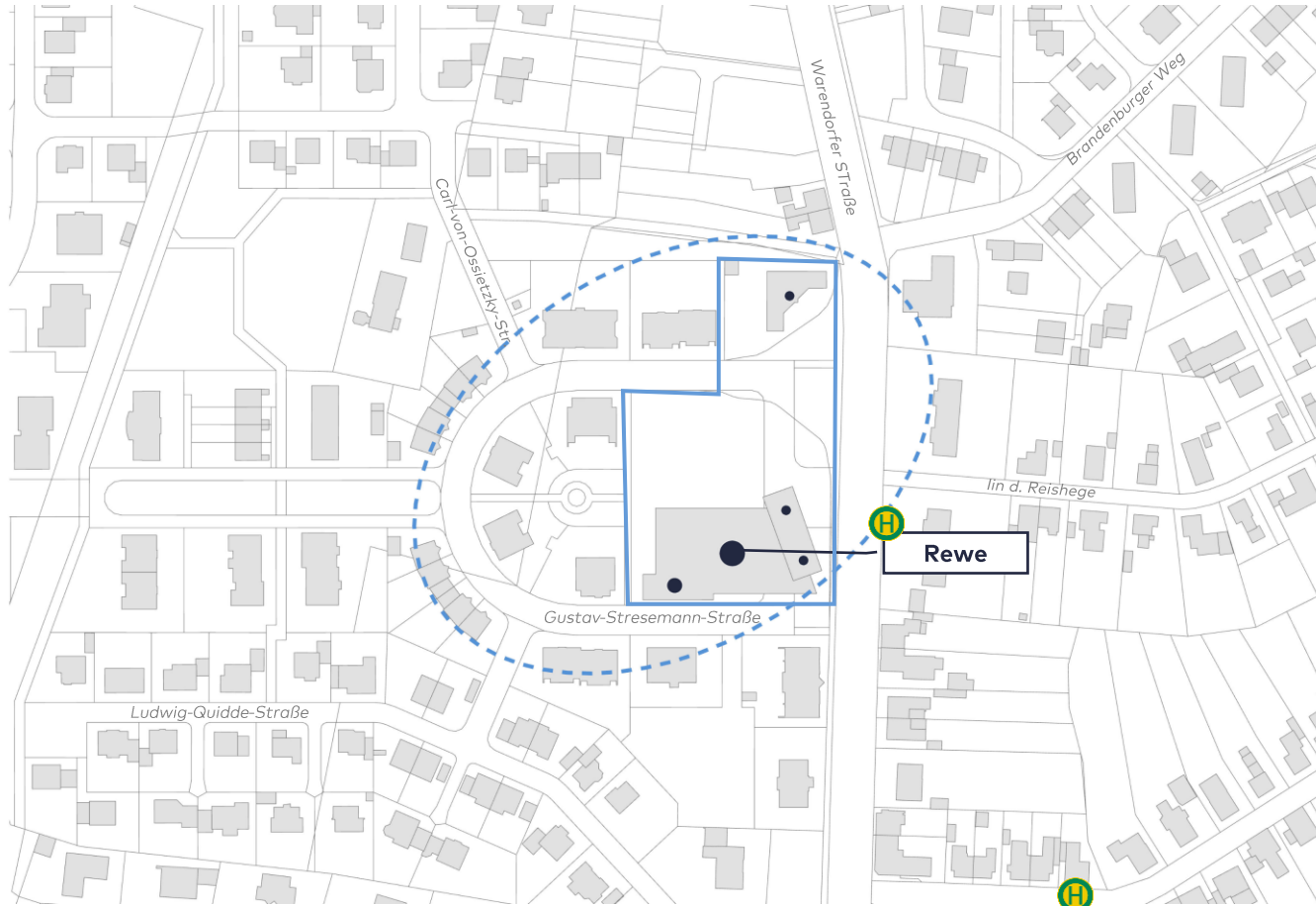
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Nahversorgungsstandort EHK alt
- NVS-Abgrenzung EHK neu



Prüfkriterien

Städtebauliche Integration



ÖPNV-Erreichbarkeit



Schutz zentraler Versorgungsbereiche



Sicherung/Optimierung der Nahversorgung



Eignung als Nahversorgungsstandort



Ausweisung als Nahversorgungsstandort



Bewertung und Empfehlungen

- Ausweisung als NVS
- Erhalt und Stärkung des Lebensmittelmarktes zur Sicherstellung der fußläufigen Nahversorgung der nördlichen Siedlungslagen der Kernstadt

Nahversorgungsstandort Tom-Rinck-Straße

Funktion, Entwicklung, Abgrenzung

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Nahversorgungsstandort EHK alt
- NVS-Abgrenzung EHK neu



Prüfkriterien

Städtebauliche Integration	○ ○ ●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○ ○ ●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○ ● ○
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○ ○ ●
Eignung als Nahversorgungsstandort	○ ○ ●
Ausweisung als Nahversorgungsstandort	✓

Bewertung und Empfehlungen

- Ausweisung als NVS
- Erhalt und Stärkung der Lebensmittelmärkte zur Sicherstellung der fußläufigen Nahversorgung der östlichen Siedlungslagen der Kernstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01-02/2024; Kartengrundlage: Stadt Oelde.

Nahversorgungskonzept

Entwicklungszielstellungen Nahversorgung in Oelde

- **Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung**
 - Räumlich (fußläufige Entfernung)
 - Quantitativ (Neuansiedlungen und Erweiterungen)
 - Qualitativ (qualitative Verbesserung des Angebots, Modernisierungen)
- **Weiterentwicklungen nach abgestuftem System**
 - **Ziel 1:** Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche
 - **Ziel 2:** Nahversorgungsstandorte sichern/bedarfsgerecht weiterentwickeln (Nahversorgungsstandorte + integrierte Lagen)
 - **Ziel 3:** Es ist nicht in allen Siedlungsbereichen aufgrund Rahmenbedingungen die Schaffung einer adäquaten Nahversorgung möglich – alternative Versorgung über mobilen Handel (Verkaufswagen)/Dorf-/Hofläden möglich
 - **Ziel 4:** Restriktiver Umgang mit Nahversorgungsentwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Sonderstandorte

Trends | Analyse | Zentrenkonzept | Nahversorgungskonzept | Sonderstandorte |
Sortimentsliste | Leitlinien | Ausblick

Sonderstandorte

- sind Standorte für **großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** (bspw. Möbel, Gartenbedarf, Baumarktsortimenten)
- Ziel ist es, **Angebote räumlich zu bündeln**
 - Flächenverbrauch reduzieren
 - Verkehrsaufkommen reduzieren
 - Attraktive Kopplungsstandorte für die Kunden
- **Sicherung von Gewerbegebieten** für Handwerk und produzierendes Gewerbe
- Analyse der im **EHZK 2008 ausgewiesenen Ergänzungsstandorte**
 - Nutzungsprägung
 - Entwicklungsmöglichkeiten/Potenzialflächen (Diskussion, Abstimmung)
 - Sind Standorte auch Standorte, an denen zukünftig nicht zentrenrelevanter Einzelhandel konzentriert werden soll?
 - Bestehen Konflikte mit Handwerk oder produzierendem Gewerbe? Sind Standorte als GIB ausgewiesen? (Diskussion, Abstimmung)

Standort Auepark

Funktion, Entwicklung, Abgrenzung

Funktion

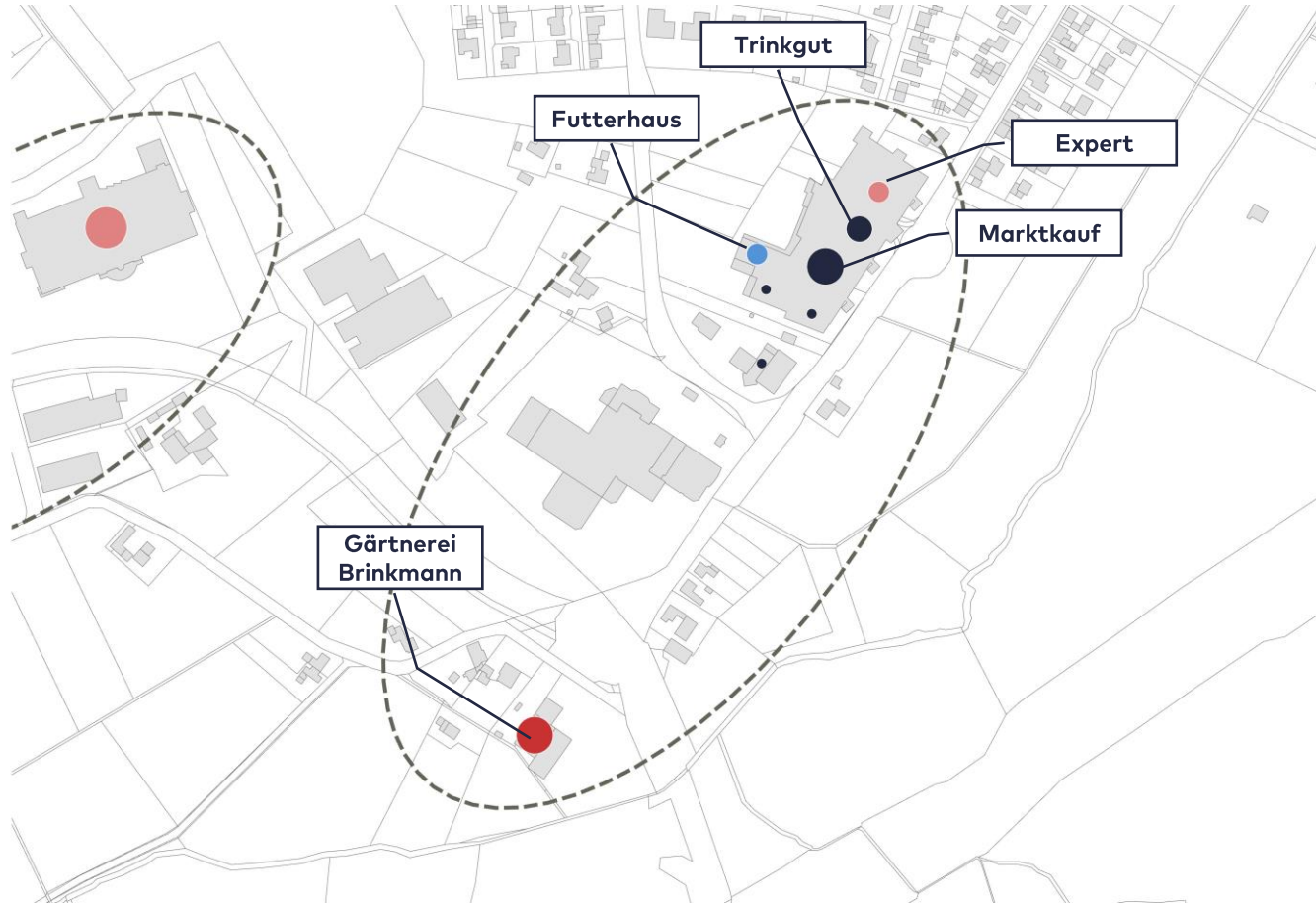
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Sonderstandort EHK alt



Bewertung und Entwicklung

- Standort wesentlich durch Einzelhandel der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe (zentren-, nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel geprägt)
- Bestehende Betriebe haben Bestandsschutz – planungsrechtliche Sicherung des Standorts über bestehende Bebauungspläne
- Keine Entwicklungen im Bereich der nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimente über Bestand hinaus.
- Nachnutzungen bei Betriebsaufgaben im vorgegebenen Rahmen (B-Plan) möglich.
- Keine Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zu erwarten.
- ➔ **Empfehlung keine weitere Ausweisung als Sonderstandort (SO)**

Sonderstandort Zurbrüggen

Funktion, Entwicklung, Abgrenzung

Funktion

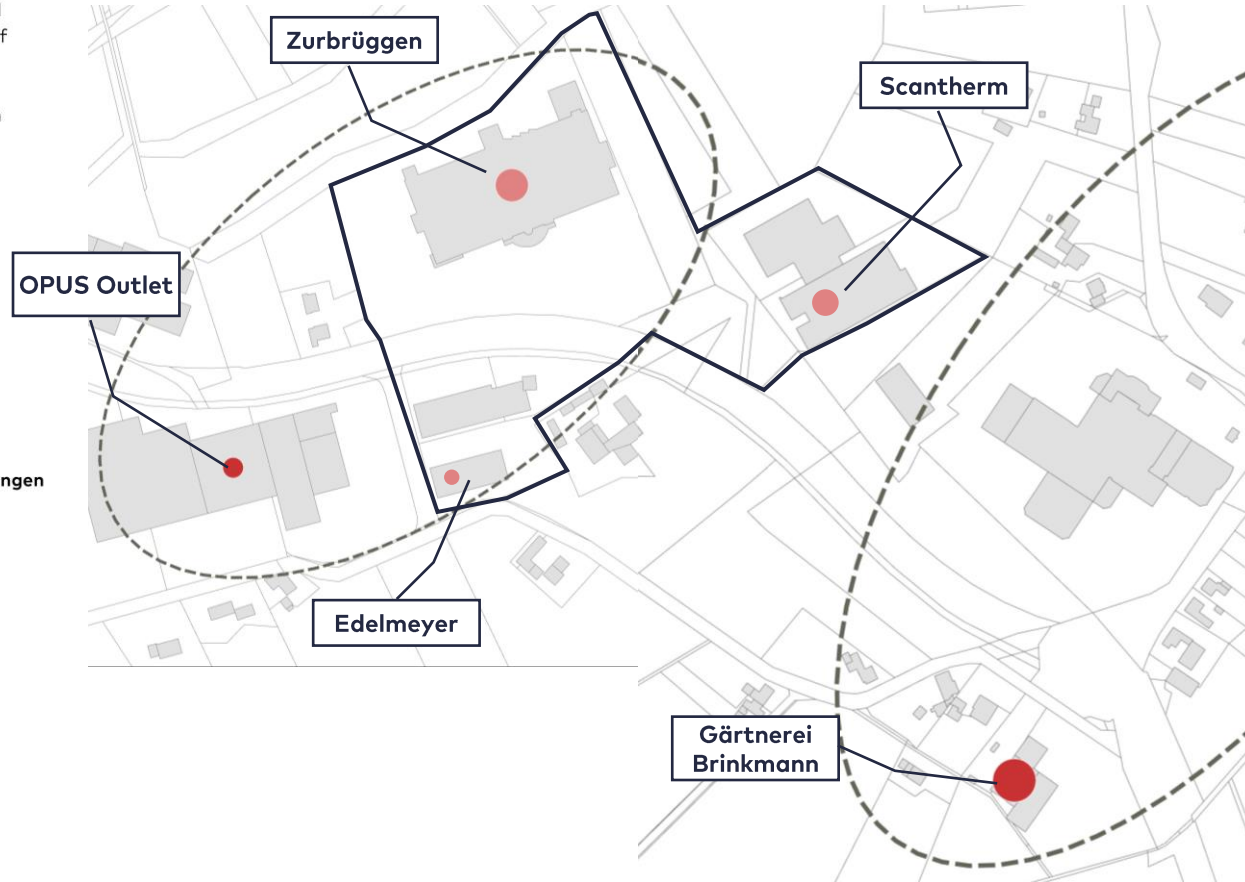
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Sonderstandort EHK alt



Bewertung und Entwicklung

- Standort wesentlich durch Einzelhandel der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe (zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel geprägt)
- Positivstandort für Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.
- Anpassung, Verkleinerung der Abgrenzung auf Zurbrüggen + Integration Scantherm
- ➔ **Empfehlung weitere Ausweisung als Sonderstandort (SO)**

Sortimentsliste

Trends | Analyse | Zentrenkonzept | Nahversorgungskonzept | Sonderstandorte |
Sortimentsliste | Leitlinien | Ausblick

Sortimentsliste

EHK Oelde 2009

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 ⁵¹	Vollständige Sortimentsbezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Bettwaren, inkl. Matratzen)
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer (PC-Hardware und –Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte)	aus 52.45.1	E-Kleingeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptik)
Glas/ Porzellan/ Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas und Ölöfen)
Heimtextilien/ Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Flecht- und Korbwaren (daraus NUR: Kinderwagen)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Leuchten/ Lampen	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln

Zentrenrelevante Sortimente		
Medizinische und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (inkl. Sportbekleidung, ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Uhren/ Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/Jagdbedarf/ Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohninrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Korb, Flechtwerk oder Korbwaren)
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	52.11.1 52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	aus 52.47.2 52.47.3	Facheinzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften) Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen

Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	aus 52.46 und aus 52.44.3 und aus 52.48.1 und aus 52.45.1	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Kohle-, Gas- und Ölöfen) Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen Einzelhandel mit elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus NUR: Einzelhandel mit anderweitig nicht genannten elektrotechnischen Erzeugnissen)
Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte)	aus 52.45.1	E-Großgeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten)
Fahrräder	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3 und aus 52.46.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten) Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Möbel	52.44.1 und aus 52.49.9 und aus 52.44.3 und aus 52.44.6	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Sonstiger Facheinzelhandel (daraus NUR: Einzelhandel mit Büromöbeln) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Möbel für Garten und Camping) Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Flecht- und Korbwaren (daraus NUR: Einzelhandel mit Korbmöbeln)
Pflanzen/ Samen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus NUR: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Sortimentsliste

Ziel 6.5-2 des LEP NRW (Anlage 1)

Zentrenrelevant sind die Sortimente:

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

Sortimentsliste

Analogie zum WZ 2008 des Statistischen Bundesamtes

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wach- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (daraus NUR: Zoologischer Bedarf)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit lebendigen Tieren)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes.

Sortimentsliste 2024

zentrenrelevante Sortimente

Augenoptik
Bekleidung (ohne Sportbekleidung, inkl. Arbeitsbekleidung)
Bücher
Elektrokleingeräte
Glas/Porzellan/Keramik
Haus-/Bett-/Tischwäsche
Haushaltswaren (Hausrat)
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
Musikinstrumente und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik
Papier/Büroartikel/Schreibwaren
Parfümerieartikel und Kosmetika
Schuhe, Lederwaren
Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)
Uhren/Schmuck
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/
Bilderrahmen/Kunstgegenstände

nahversorgungsrelevante* Sortimente

(Schnitt-)Blumen
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)
Pharmazeutische Artikel
Zeitungen/Zeitschriften

nicht zentrenrelevante** Sortimente

Baumarktsortiment i. e. S.
Bettwaren
Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Elektrogroßgeräte
Fahrräder und Zubehör
Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Heimtextilien
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Kinderwagen
Lampen/Leuchten
Matratzen und Lattenroste
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Pflanzen/Pflanzartikel
Teppiche (Einzelware)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant; erläuternd, aber nicht abschließend.

Leitlinien

Trends | Analyse | Zentrenkonzept | Nahversorgungskonzept | Sonderstandorte |
Sortimentsliste | **Leitlinien** | Ausblick

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen

1. Ziel:

Stärkung der Gesamtstadt

- Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
- Sicherung und Stärkung der Einzelhandels-zentralität

2. Ziel:

Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche

- Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in ihrer jeweiligen Funktion bzw. Stellung im Zentralsystem
 - Nahversorgungsangebote und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor
 - Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen
- ZVB IZ Oelde
- Uneingeschränkte qualitative und quantitative Weiterentwicklung des Angebots/ Branchenmixes, Etablierung leistungsfähiger Strukturen
- ZVB NZ Stromberg
- Qualitative und quantitative Weiterentwicklung des Angebots/Branchenmixes gemäß der Funktion/Stellung des ZVB als dem Innenstadtzentrum deutlich untergeordnetes Nebenzentrum
 - Weiterentwicklung im angemessenen Rahmen – keine Auswirkungen auf ZVB oder die Nahversorgung
 - Städtebaulich-funktionale Stärkung des Verbindungsbereichs zwischen beiden Polen

3. Ziel:

Sicherung und Stärkung der Nahversorgung

- Quantitative, qualitative und räumliche Verbesserung der Nahversorgung
- Nahversorgung in ZVB und NVS sowie in sinnvollen integrierten Lagen sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln
- gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden
- Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen

4. Ziel:

Ergänzung durch Sonderstandorte

- Sinnvolle Ergänzung der ZVB durch Sonderstandorte für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
- Vermeidung städte-baulich negativer Wechselwirkungen zwischen Sonderstandorten und der Zentren- und Nahversorgungsstruktur
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Steuerungsleitsätze

- 1) Einzelhandel mit **zentrenrelevantem Hauptsortiment** soll auf die Zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.
- 2) Einzelhandel mit **nahversorgungsrelevantem** Hauptsortiment soll primär in den Zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten oder an sonstigen städtebaulich integrierten Lagen vorgesehen werden.
- 3) Einzelhandel mit **nicht zentrenrelevantem** Hauptsortiment soll auf die Zentralen Versorgungsbereiche und die Sonderstandorte konzentriert werden, kann aber grundsätzlich auch im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden.
- 4) Handwerkerprivileg: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.

Ausblick

Trends | Analyse | Zentrenkonzept | Nahversorgungskonzept | Sonderstandorte |
Sortimentsliste | Leitlinien | **Ausblick**

Nächste Schritte

EHK Oelde (p234789)									PROJEKT- UND ZEITPLANUNG	
Monat	KW	MO	DI	MI	DO	FR	SA	SO	Leistungsbausteine	Termine
Apr. 24	17	22	23	24	25	26	27	28	Konzeptphase	
Apr. 24	18	29	30	1	2	3	4	5		
Mal. 24	19	6	7	8	9	10	11	12		Abstimmungstermin III
Mal. 24	20	13	14	15	16	17	18	19		BezReg_IHK
Mal. 24	21	20	21	22	23	24	25	26		Arbeitskreissitzung
Mal. 24	22	27	28	29	30	31	1	2		
Jun. 24	23	3	4	5	6	7	8	9	Berichtsaufbereitung	
Jun. 24	24	10	11	12	13	14	15	16		
Jun. 24	25	17	18	19	20	21	22	23	Abgabe Entwurfsfassung	
Jun. 24	26	24	25	26	27	28	29	30	Durchsicht/Anpassung Entwurfsfassung	Planungsausschuss I
Jul. 24	27	1	2	3	4	5	6	7		Informationsveranstaltung
Jul. 24	28	8	9	10	11	12	13	14	Abgabe Offenlagefassung	
Jul. 24	29	15	16	17	18	19	20	21	Offenlage	
Jul. 24	30	22	23	24	25	26	27	28		
Jul. 24	31	29	30	31	1	2	3	4		
Aug. 24	32	5	6	7	8	9	10	11		
Aug. 24	33	12	13	14	15	16	17	18		
Aug. 24	34	19	20	21	22	23	24	25	Abwägung und Berichts-anpassung	
Aug. 24	35	26	27	28	29	30	31	1	Abgabe Beschlussfassung	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 49
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43