

Kon- zept

08/2024

Fortschreibung des Einzelhandels- und
Zentrenkonzepts für die Stadt Oelde



STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**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 46
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

AUFTRAGGEBER

**Stadt Oelde
Fachdienst Planung, Stadtent-
wicklung, Bauordnung**

Ratsstiege 1
59302 Oelde

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
Jens Nußbaum, M. A.
Dr. Fabian Schubert**
Dortmund, 20.08.2024

BILDER TITELSEITE

Stadt + Handel

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	5
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	7
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten	7
2.2	Raumordnerische Regelungen	8
3	Methodik	14
4	Markt- und Standortanalyse	17
4.1	Trends im Einzelhandel	17
4.1.1	Nachfrageseitige Aspekte	17
4.1.2	Angebotsseitige Aspekte	20
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	25
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	26
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	28
4.5	Bewertung der Entwicklung seit 2009	33
4.6	Städtebauliche Analyse	35
4.6.1	ZVB Innenstadtzentrum Oelde	36
4.6.2	ZVB Nebenzentrum Stromberg	44
4.6.3	ZVB Nahversorgungszentrum Lette	46
4.7	Nahversorgungsanalyse	48
4.8	Sonderstandortanalyse	52
4.9	Zwischenfazit	54
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	58
5.1	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven	58
5.1.1	Vorbemerkung zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven	58
5.1.2	Methodik und Berechnung	59
5.1.3	Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für Oelde	64
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Oelde	67
6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Oelde	69
6.1	Zentrenkonzept	69
6.1.1	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	69
6.1.2	Zentrenstruktur von Oelde	74
6.1.3	ZVB Innenstadtzentrum Oelde	75
6.1.4	ZVB Nebenzentrum Stromberg	79
6.1.5	ZVB Nahversorgungszentrum Lette	83
6.2	Nahversorgungskonzept	83
6.2.1	Nahversorgungsstandorte	83
6.2.2	Handlungsprioritäten	87
6.3	Sonderstandortkonzept	89
6.3.1	Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten	89
6.3.2	Sonderstandorte	90

7	Sortimentsliste	92
7.1	Methodische Herleitung	92
7.2	Sortimentsliste der Stadt Oelde	93
<hr/>		
8	Steuerungsleitsätze	94
8.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	94
8.2	Steuerungsleitsätze für die Stadt Oelde	94
<hr/>		
9	Schlusswort	97

Die im Bundesland Nordrhein-Westfalen im Kreis Warendorf liegende Stadt Oelde ist Bestandteil des Regierungsbezirks Münster. Oelde wurde um 890 zum ersten Mal urkundlich erwähnt und hat seit 1804 das Stadtrecht. Die Stadt besteht heute aus den Ortsteilen Oelde, Stromberg, Lette und Sünninghausen. Die überwiegend von Siedlungsbereichen umschlossenen Einzelhandelsstrukturen konzentrieren sich räumlich insbesondere auf den größten Ortsteil bzw. die Kernstadt von Oelde.

Der Einzelhandel in der Stadt Oelde unterliegt seit Beschluss des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2009¹ einer deutlichen Dynamik. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Oelde die Fortschreibung des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK), um die aktuelle Bestandssituation zu erfassen, Entwicklungen der letzten Jahre beurteilen und den Einzelhandel in Oelde zukunftsgerichtet entwickeln und steuern zu können.

Insbesondere aufgrund **weltweiter Krisen** (u. a. Nachwirkungen der Corona-Pandemie sowie Effekte des Ukraine-Kriegs und der Energiekrise) ergeben sich in den letzten Jahren neue angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen für den Einzelhandel. So ist auf der Angebotsseite insb. ein **verringertes Expansionsgeschehen** in vielen Branchen des Einzelhandels zu beobachten, das v. a. auf steigende Energiekosten und Bauzinsen sowie eine allgemeine Konsumzurückhaltung zurückzuführen ist. Hinzu kommen Unsicherheiten durch **gestörte Lieferketten und Lieferengpässe**. Auf der Nachfrageseite wirken sich insbesondere **steigende Verbraucherpreise** und inflationsbedingt sinkende Reallöhne sowie die krisenbedingt **allgemeine Konsumzurückhaltung** auf den Einzelhandel aus.

Die beschriebenen Entwicklungen haben dabei auch Einfluss auf bereits **länger andauernde Trends**, beispielsweise auf den **Onlinehandel**, welcher weiter an Dynamik gewinnt. Zeitgleich setzen sich größere **gesellschaftliche Transformationsprozesse** (z. B. demografischer Wandel, Wertewandel, Individualisierung) ungebremst fort und äußern sich nachfrageseitig in einem veränderten Konsumverhalten (u. a. Nachhaltigkeit, Regionalität) sowie angebotsseitig in Betriebsaufgaben. Diese sind nicht nur durch fehlende Nachfolgeregelungen zu begründen, sondern auch durch eine mangelnde Ausrichtung auf die **stark polarisierten Ziel- und Kundengruppen** und deren unterschiedliche Ansprüche sowohl an hochwertige und erlebnisorientierte Angebote als auch an discountorientierte Produkte. Angebotsseitig ist das Expansionsgeschehen im deutschen Einzelhandel größtenteils in eine **Konsolidierungsphase mit starken Konzentrationsprozessen** und ein insgesamt stagnierendes Flächenwachstum übergegangen. Nur in einzelnen Marktsegmenten (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Garten- und Baumarktsortimente, Fahrräder, Möbel) sind noch steigende Flächenbedarfe festzustellen. Aber auch diese Flächenbedarfe sind derzeit aufgrund der aufgeführten angebots- und nachfrageseitigen Veränderungen beschränkt. Insgesamt bedingen die dargestellten Rahmenbedingungen deutlich steigende **Ansprüche an neue Einzelhandelsstandorte** und **große Anpassungsbedarfe** an neue Markterfordernisse bei bestehenden

¹ Nachfolgend abgekürzt als EHZK Oelde 2009.

Betriebstypen und Standorten (z. B. Umstrukturierungsbedarfe bei SB-Warenhäusern und Einkaufszentren).

Den größtenteils gesellschaftspolitischen und betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen **landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen** auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Im Kontext der oben beschriebenen Struktur- und Marktveränderungen sowie auf Grundlage aktueller normativer Rahmenbedingungen beabsichtigt die Stadt Oelde die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Dabei werden die **folgenden Schwerpunkte** gesetzt:

- Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts an die aktuelle Rechtsprechung zu Anforderungen an die kommunale Einzelhandelssteuerung und an die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung
- Berücksichtigung der Auswirkung aktueller Trends bei der zukünftigen Steuerungslogik für stationäre Handelsstrukturen
- Markt- und Standortanalyse zur aktuellen Einzelhandelssituation in der Stadt Oelde (inkl. Darstellung der siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen, gesamtstädtischer Nachfrage- und Angebotsanalyse, standortspezifischer städtebaulicher Analyse)
- Überprüfung der Funktionsfähigkeit und der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
- Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur
- Überprüfung und ggf. Modifizierung der Oelder Sortimentsliste
- Überarbeitung der Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in der Stadt Oelde zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die **kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung** sowie Grundlagen für die **Beratung** von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Entwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung der Stadt Oelde abgestimmt und zusätzlich in einem **begleitenden Facharbeitskreis** erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (zum Beispiel zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das gesamte EHZK auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.² Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (zum Beispiel Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen lenken und nicht begrenzen sollen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürgerinnen und Bürger sowie Besucherinnen und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz Zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende EHZK sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung³. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die

² vergleiche Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

³ Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

Bedeutung von kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.⁴

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende EHZK eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das EHZK soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des EHZK ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die Entwicklung des Einzelhandels in Oelde wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der Beschlussfassung vom 06.08.2019 finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Oelde Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- **[6.5-1 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels in allgemeinen Siedlungsbereichen:** „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“
- **[6.5-2 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:** „Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.“

Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

⁴ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

- **[6.5-3 Z] Beeinträchtigungsverbot:** „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- **[6.5.4 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:** „Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“
- **[6.5-5 Z] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:** „Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“
- **[6.5-6 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente:** „Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.“
- **[6.5-7 Z] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:** „Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht,

wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

- **[6.5-8 Z] Einzelhandelsagglomerationen:** „Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“
- **[6.5-9 G] Regionale Einzelhandelskonzepte:** „Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“
- **[6.5-10 Z] Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung:** „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP NRW in der Beschlussfassung vom 06.08.2019 erarbeitet.

Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021

Im Jahr 2021 wurde vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen der Einzelhandelserlass veröffentlicht.

Dieser enthält „Hinweise, Empfehlungen und Weisungen [zur] landeseinheitlichen Planung und bauordnungsrechtlichen Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Sie gehen vom geltenden Recht aus und berücksichtigen die einschlägige Rechtsprechung. Sie sind ausschließlich auf städtebauliche und raumordnerische Ziele, insbesondere auf die Sicherung einer ausreichenden und ausgewogenen Versorgung mit Gütern aller Bedarfsstufen i. S. d. Daseinsvorsorge, ausgerichtet. Sie verfolgen nicht das Ziel, auf den Wettbewerb der unterschiedlichen Unternehmen und Betriebsformen des Handels Einfluss zu nehmen.

Der Erlass dient somit insbesondere auch einer Stärkung der kommunalen Planungshoheit, die durch die Hinweise und Empfehlungen unterstützt werden soll. Denn es ist vor allem Aufgabe der Kommunen, die Einzelhandelsentwicklung vor Ort zu steuern, um sowohl die Zentren zu stärken als auch die Nahversorgung zu sichern“ (EH-Erlass NRW 2021, S. 7).

Die Hinweise, Empfehlungen und Weisungen des Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 wurden bei der Erstellung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, insbesondere im Nahversorgungskonzept, berücksichtigt.

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Oelde relevante Regionalplan Münsterland wurde am 7. Juni 2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen beschlossen. Seit dem 16.2.2016 wird der Regionalplan zudem durch den Sachlichen Teilplan Energie und seit dem 24.10.2018 durch den Sachlichen Teilplan Kalkstein ergänzt. Der Regionalplan enthält folgende regionalplanerische Ziele und Grundsätze, die bei der Fortschreibung dieses EHZK zu berücksichtigen sind:

Ziel 4: Die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren!

- **[4.1 Z]** „Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel 11 in Betracht kommt.“
- **[4.2 Z]** „Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche dürfen als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, können die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen begrenzt werden. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.“
- **[4.3 Z]** „Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung erfolgt.“

Grundsatz 10: Nahversorgung sichern, Attraktivität der Zentren erhöhen, Einzelhandelskonzepte entwickeln und fortschreiben!

- **[10.1 G]** „Die gemeindliche Bauleitplanung soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken.“
- **[10.2 G]** „Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.“
- **[10.3 G]** „Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. -agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.“

- **[10.4 G]** „Die Kommunen sollen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte mit Leitlinien und städtebaulichen Zielen für ihre künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung erarbeiten und fortschreiben. Insbesondere sollen sie – als wichtige Grundlage für die Bauleitplanung – ihre zentralen Versorgungsbereiche abgrenzen und eine ortsspezifische Sortimentsliste erstellen.“

Ziel 10: Besondere Standorte des großflächigen Einzelhandels zentren- und nahversorgungsverträglich sichern!

- **[10.1 Z]** „Die im Regionalplan zeichnerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) dienen der Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an bestehenden Einzelhandelsstandorten. Das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment dieser Betriebe ist auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche zu begrenzen“
- **[10.2 Z]** „Ergänzend darf die gemeindliche Bauleitplanung in diesen Bereichen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeitsschwelle schaffen, wenn es sich dabei um Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment handelt und der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments deutlich untergeordnet ist. Die Ansiedlung von Betrieben mit produzierenden und tertiären Nutzungen darf in untergeordnetem Maß zugelassen werden.“
- **[10.3 Z]** „Die Bauleitplanung hat durch geeignete textliche Festsetzungen dafür Sorge zu tragen, dass durch die Randsortimente zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werde.“

Grundsatz 12: Randsortimente beschränken!

- **[12. G]** „In den Allgemeinen Siedlungsbereichen mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) sollen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente in den Sondergebieten durch Bauleitplanung eine Verkaufsfläche von 2.500 qm nicht überschreiten.“

Ziel 14: Flächen zur Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Münsterland und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze nutzen!

- **[14.4 Z]** „Bauleitplanungen für tertiäre Nutzungen sind nur in untergeordnetem Maß in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen zu verwirklichen. Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen nicht zulässig.“
- **[14.5 Z]** „Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen nach Ziel 4.2 als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden“

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Region Münsterland und somit in der Stadt Oelde sind im vorliegenden EHZK entsprechend berücksichtigt worden. Aktuell befindet sich der Regionalplan in der Fortschreibung. Das kommunale EHZK konkretisiert diese Zielstellungen auf der

gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem EHZK zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene Erarbeitungsschritte erforderlich. In die einzelnen Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden EHZK folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

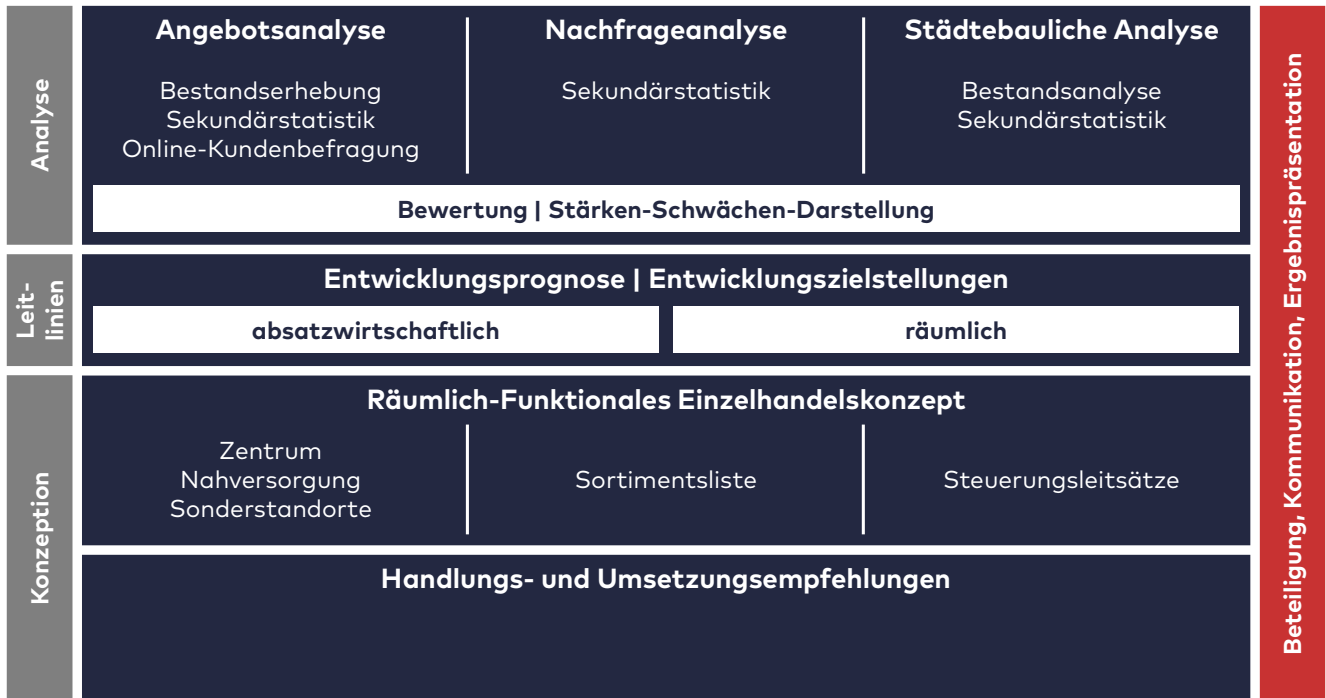


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des EHZK

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	01-02/2024 ⁵	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergänzende Funktionen, Leerstände
Kunden- befragung	Online-Befragung durch Stadt + Handel	03/2024	Standardisierte Online-Befragung per Teilnahmeflyer und Plakaten in der Stadt Oelde (Stichprobengröße: n = 930)	Einkaufsverhalten, Einkaufsorte, Fehlende Sortimente und Nutzungen, Bewertung der Innenstadt, Wünsche/Ideen zur Weiterentwicklung der Innenstadt
Sekundär- statistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consultants GmbH	2022	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Im Januar und Februar 2024 wurde eine flächendeckende Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Oelde durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte mittels einer Stichtagserhebung, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundene Einzelhandelsbetriebe im engeren Sinne erfasst wurden.

Bei der vom Planungs- und Gutachterbüro Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben dem Namen und der Adresse der Betriebe u. a. zwei weitere zentrale Messgrößen erfasst. Zum einen wurde die Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Anbieter aufgenommen, zum anderen fand eine differenzierte Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach Warensortimenten statt, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandserhebung die Verkaufsflächen nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche und der bauplanungsrechtlichen Implikation der Verkaufsflächengröße im Genehmigungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die Außenverkaufsfläche vollumfänglich erfasst.

Bezogen auf die **Erfassungsmethodik** ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche oder die persönliche Befragung des Personals bzw. der Geschäftsinhabenden erfolgt. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2016 (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen fand nur im Ausnahmefall statt, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

⁵ Bei der Bestandserhebung handelt es sich um eine Stichtagserhebung. Aus methodischen Gründen können daher Entwicklungen, die zum Stichtag noch nicht eingetreten waren, nicht im Rahmen der quantitativen Analyse berücksichtigt werden. Es erfolgt bei entsprechender Relevanz jedoch eine qualitative Würdigung.

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske und Hofläden erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen erfasst worden. Außerdem wurden die zentrenergänzenden Funktionen der Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) wesentliche Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

Kundenbefragung

Die Kundenbefragung fand im März 2024 online statt. Auf Basis eines überwiegend standardisierten Fragebogens hatten die Befragten die Möglichkeit, verschiedene Aspekte der Stadt Oelde bzw. der Oelder Innenstadt zu bewerten. Dabei wurden verschiedene Angaben zum Einkaufsverhalten, den Einkaufsorten sowie fehlenden Sortimenten und Nutzungen abgefragt. Einen weiteren wichtigen Baustein der Befragung nahm die Bewertung der Innenstadt anhand unterschiedlicher Bewertungskriterien ein. Neben standardisierten Antwortmöglichkeiten enthielt der Fragebogen auch offene Antwortmöglichkeiten, bspw. bei der Formulierung von eigenen Wünschen und Ideen für die zukünftige Weiterentwicklung der Innenstadt.

Die Rücklaufquote (n = 930) der Onlinebefragung lag insgesamt auf einem durchschnittlichen Niveau. Die Erkenntnisse, welche aus der Befragung gewonnen werden konnten, fließen direkt in den jeweiligen Kapiteln in die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Oelde (vgl. Kapitel 3) ein.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (siehe dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse.

Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis einer zukünftigen sortimentspezifischen und räumlichen Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

4

Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse ist gegliedert in eine Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses EHZK wichtigen Angebots- und Nachfragedaten und eine flankierende Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Oelde. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist.

4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Die derzeit beobachtbaren Verwerfungen im Einzelhandel sind lediglich Vorboten der zukünftigen Entwicklungen. Umso wichtiger ist es, die innenstadtbezogenen Wandlungsprozesse systematisch zu erfassen und in ihren Zusammenhängen zu bewerten. Dabei lassen sich folgende Entwicklungsmuster erkennen:

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit⁶, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert. Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in

⁶ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

Digitalisierung: Die Wirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel werden im nachfolgenden Kapitel thematisiert. Allerdings erstreckt sich die Digitalisierung auf fast alle Handlungsfelder der Innenstadt – von Infrastrukturinvestitionen auf dem Weg zur „Smart City“ über innovative Formen der Raumaneignung (z. B. Gamification) bis zum sinkenden Bedürfnis nach physischem Besitz in der Share Economy.

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv.



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse
Quelle: Fotos pixabay, © oneinchpunch/Fotolia, Wikimedia.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebots-

vielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen (siehe Abbildung 3).

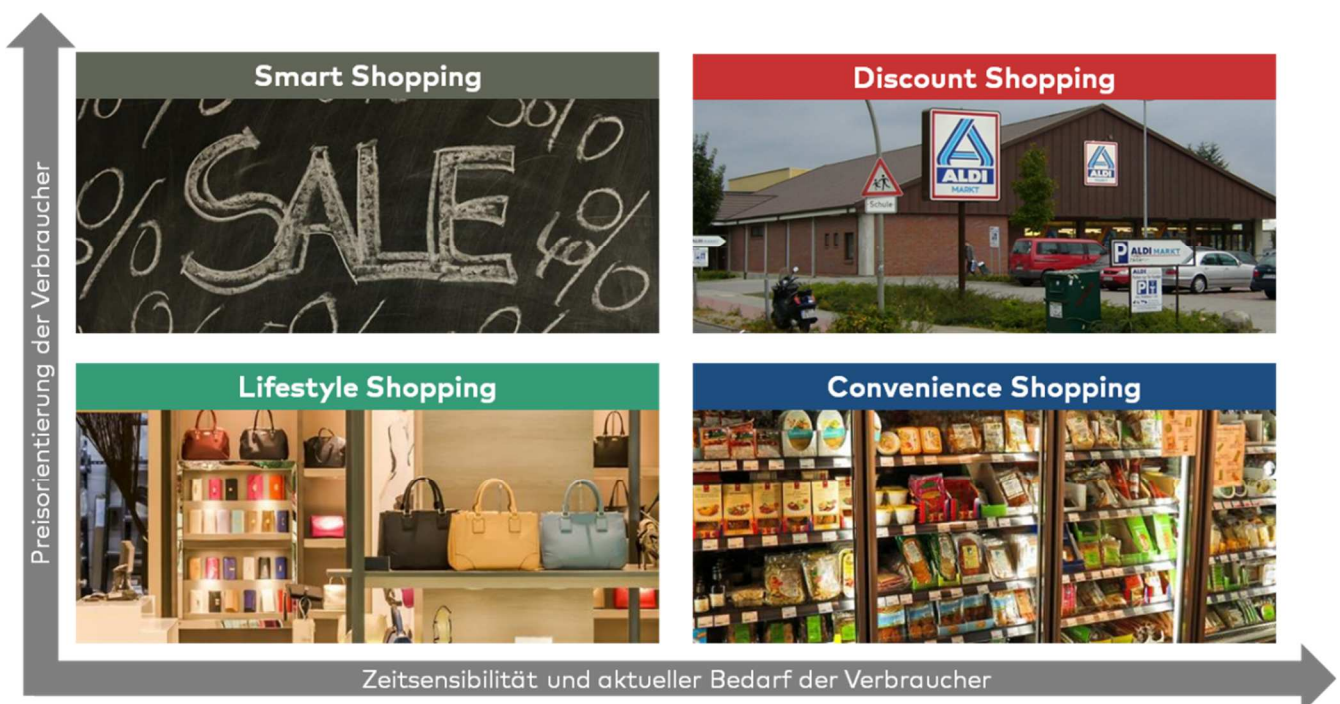


Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Gerade in Mittelzentren wie Oelde beschränkt sich daher die Entwicklungsdynamik auf discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Tedi, KiK, Action) sowie Supermärkte mit z. T. auch höherpreisigen Angebotssegmenten.

4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen (s. u.). Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist städtebaulich nicht integrierte Standorte einher. Daneben liegen die Innenstädte im Fokus der Expansionsabteilungen. Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte sowie Lagen außerhalb der Innenstadt sind für den filialisierten Einzelhandel hingegen deutlich weniger stark von Interesse. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel lassen sich Konzentrationsprozesse auch in vielen anderen Einzelhandelsbranchen feststellen – insbesondere bei SB-Warenhaus-Unternehmen (z. B. Kaufland), Drogeriemärkten (insb. DM, Rossmann), Buchhandlungen (z. B. Thalia, Hugendubel), Textil-Kaufhäusern (u. a. H&M, P&C, C&A, SinnLeffers), Unterhaltungselektronik-Märkten (insb. Media Markt, Saturn) und Sporthaus-Betreibern (z. B. Intersport, SportScheck, Decathlon).

Wandel der Betriebsformen: Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen von städtebaulicher Bedeutung, wie z. B. Shopping-Center, Factory-Outlet-Center und Fachmarktzentren, verlieren andere Handelsformate (z. B. Warenhäuser) unter anderem aufgrund ihrer undifferenzierten Zielgruppenansprache und der Einkommens- und Zielgruppenpolarisierung bei den Verbrauchern an Bedeutung. Eindrucksvoll belegt wird diese Entwicklung durch die zahlreichen Schließungen von Warenhäusern (u. a. Hertie, Karstadt) bzw. die Fusion von Warenhausketten (insb. Kaufhof/Karstadt). Moderne Handelsformate weisen in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (z. B. Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (z. B. Fast-Fashion-Anbieter) auf und haben das kundenseitige Bedürfnis nach Emotionalität, Multikontextualität und multisensorischer Erfahrung erkannt. Insbesondere Shopping-Center investieren verstärkt in Branchenmix, Verweilqualität und Nutzungsvielfalt jenseits des Einzelhandels, v. a. in Gastronomieangebote. Sie entwickeln sich systematisch zu sozialen Orten und vermarkten sich als „Ort der Überraschung“. Die Aufgabe von Innenstädten wird es zukünftig sein, einen für Besuchende attraktiven Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment sicherzustellen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2014 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt. Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten v. a. bedingt durch den Online-Handel. Aus diesem Grund ist eine zielgruppenspezifische Ansprache hier besonders wichtig, damit Kunden ihren Einkauf weiterhin im stationären Einzelhandel tätigen.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2021 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die COVID-19 Pandemie bereits bei rd. 86,7 Mio. Euro (rd. 14,7 % des Einzelhandelsumsatzes) (siehe Abbildung 4). Der Kennwert für 2023 zeigt, dass der Online-Anteil nach einem leichten Rückgang 2022 wieder auf rd. 91,8 Mio. Euro angestiegen ist (rd. 14,2 % des Einzelhandelsumsatzes). Allerdings wird ein weniger starkes Wachstum, ähnlich vor der COVID-19 Pandemie, erwartet. Sortimentsspezifisch sind große Unterschiede festzustellen.

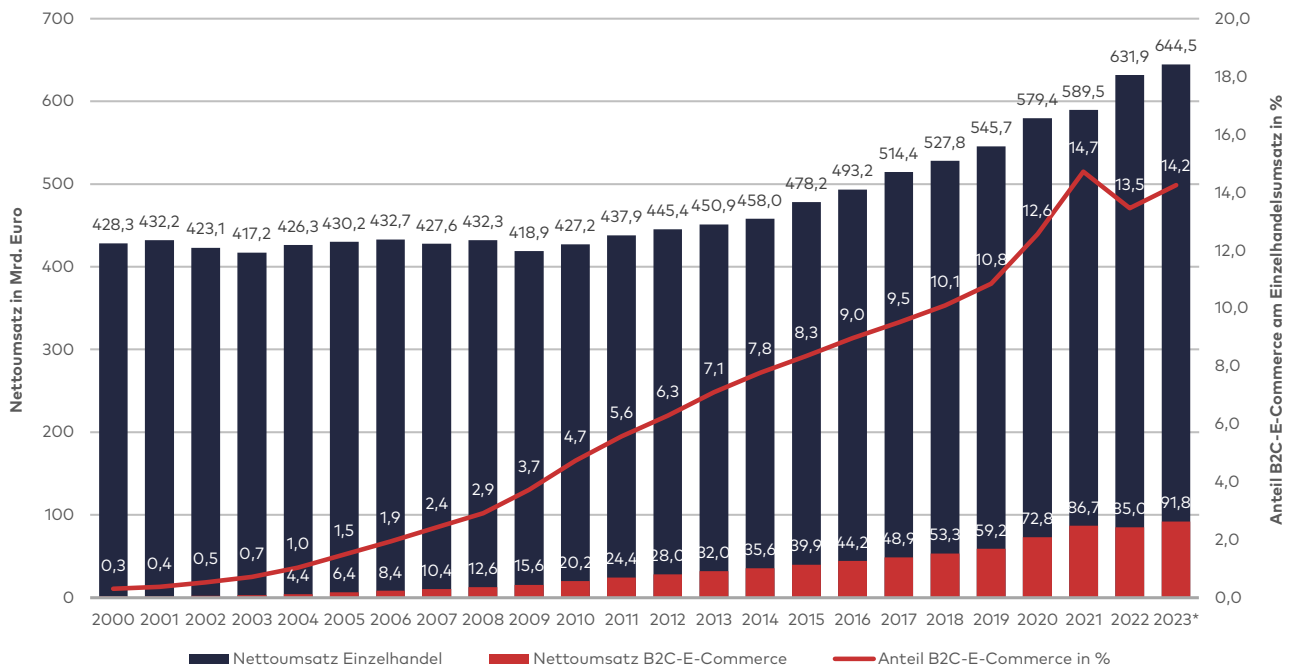


Abbildung 4: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz *Prognose

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

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 2,5 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen⁷. Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung – verstärkt durch die von der COVID-19 Pandemie bedingten zeitweiligen Schließungen im stationären Einzelhandel – allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit klarer Zielgruppenfokussierung, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

⁷ Vgl. HDE/IFH 2022.

Fokus: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Die bereits seit längerem beobachtbaren Entwicklungstrends zu weniger und größeren Einheiten sowie die zunehmende Standortkonzentration in Form von Fachmarktstandorten haben in den vergangenen Jahren weiter an Bedeutung gewonnen.

Wandel der Betriebsformen: Der in den letzten Jahrzehnten vollzogene Wandel der Betriebsformen umfasst erhebliche Veränderungen der Betriebs- und Standortstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel. Betrachtet man beispielsweise die Entwicklung der absoluten Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel, so lässt sich deutschlandweit ein Rückgang i. H. v. rd. 15 % attestieren (siehe Abbildung 5).

Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu registrieren. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Umsätze) ergeben sich insbesondere für die Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und teilweise den 2000er Jahren gegenwärtig im Übergang zu einer Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen.

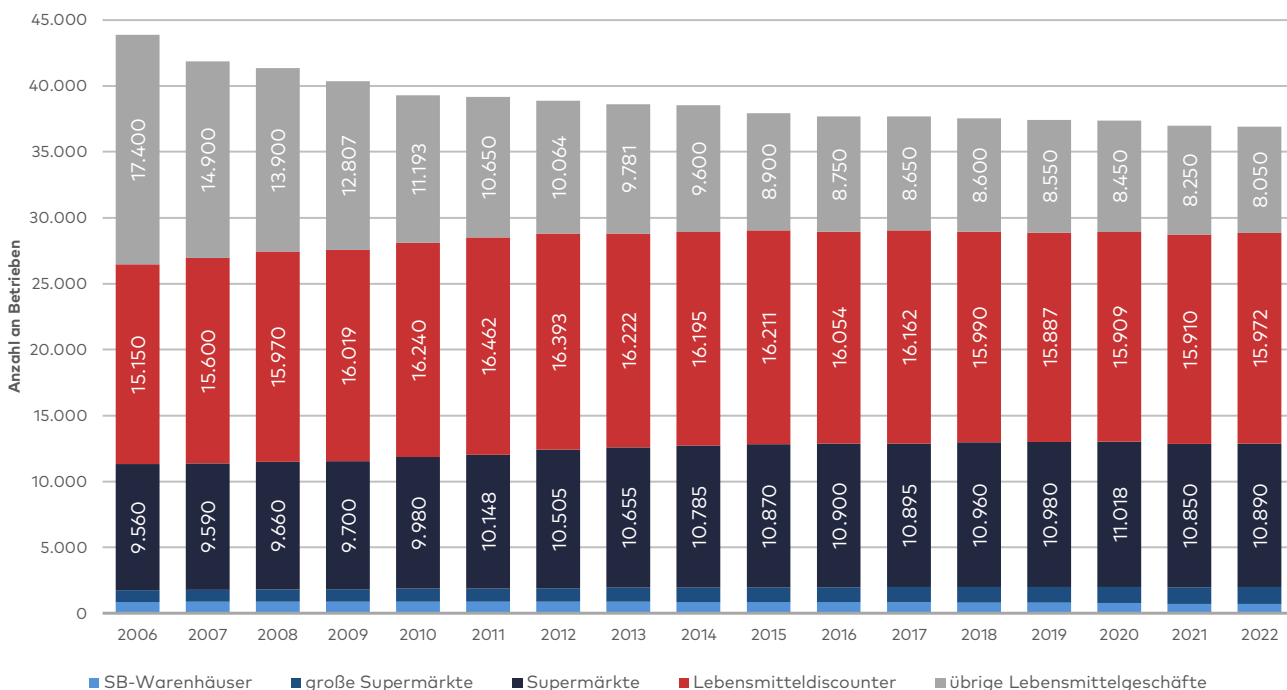


Abbildung 5: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute; Supermärkte (400 – 2.499 m²), große Supermärkte (2.500 – 4.999 m²), SB-Warenhäuser (> 5.000 m²).

Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Verkaufsflächenentwicklung: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist im Lebensmittelhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt⁸. Bei den Lebensmitteldiscountern ist zeitgleich zu den sinkenden Filialzahlen eine moderat steigende Verkaufsfläche zu verzeichnen (siehe Abbildung 6). Dies ist Resultat eines grundlegenden Trading-Up Prozesses des Betriebstypus, welcher im Bereich der Expansion und der Modernisierung von Bestandsstandorten eine deutliche Tendenz zu signifikant größeren Markteinheiten erkennen lässt und mit einer Überprüfung/Straffung des Standortnetzes durch die Marktteilnehmer einhergeht.

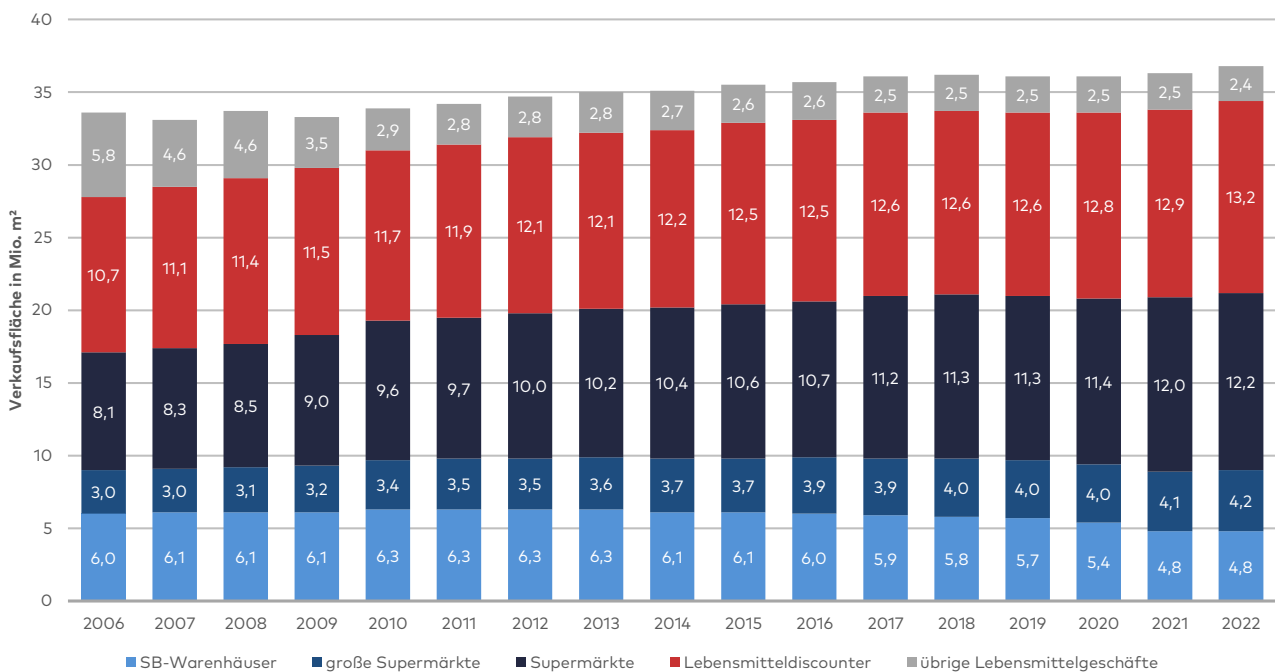


Abbildung 6: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metro-polfilialkonzepte gibt, werden diese von den Einzelhandelsunternehmen nur an sehr frequenzstarken Lagen bzw. Standorten mit einem überdurchschnittlich hohen Kaufkraftpotenzial realisiert. Solche Standorte sind in einer Mittelstadt wie Oelde eher nicht vorzufinden. Bei Standard-Betriebskonzepten außerhalb der hoch verdichteten Stadträume, wie in Oelde, ist aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen⁹. Auch die

⁸ Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2016 rd. 804 m² (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2016 rd. 1.245 m² (+17 %).

⁹ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtreionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

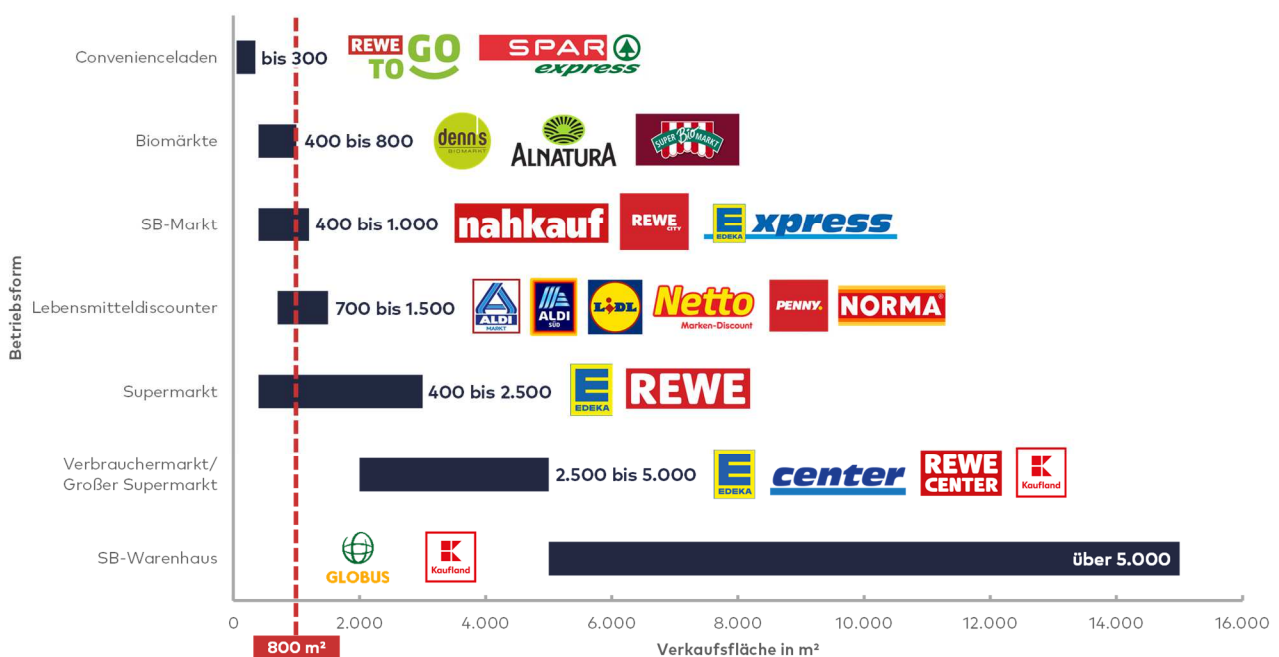


Abbildung 7: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Unternehmens- und Umsatzkonzentrationen: Fusionen, Übernahmen und internes Wachstum haben in den vergangenen Jahrzehnten zu sukzessiven Konzentrationsprozessen von Unternehmen und Umsätzen in nahezu allen Teilsegmenten des Einzelhandels geführt. So sind im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel partiell bereits Oligopolisierungstendenzen erkennbar, die in der Folge auch eine Sektoruntersuchung des Bundeskartellamtes im Zusammenhang mit der Übernahme der Tengelmann/Kaisers Märkte nach sich zog.¹⁰ So weisen die dominierenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe gegenwärtig bereits einen Marktanteil von rd. 90 % auf, wobei zwei Drittel des Umsatzes auf die TOP 5 Betreiber entfallen.

Dies führt in der Folge zu einer Ausdünnung des Filialnetzes und somit letztlich zu längeren Wegen für den Verbraucher. Eine wohnortnahe (fußläufige) adäquate Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs ist damit

¹⁰ vgl. Bundeskartellamt (2014): Sektoruntersuchung Lebensmitteleinzelhandel.

insbesondere im ländlicheren Raum und in Gebieten mit negativem Wanderungssaldo häufig nicht mehr gesichert.

Nachfolgeproblematik: In Mittelstädten wie Oelde, in denen es einen hohen Anteil an inhabergeführten Geschäften gibt, stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümergeitiger Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche zunehmend anspruchsvoller. So ist bundesweit zu beobachten, dass Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer stehen. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nachfolgend werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur dargestellt. Eine Vorstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.4.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

Mittelzentrum

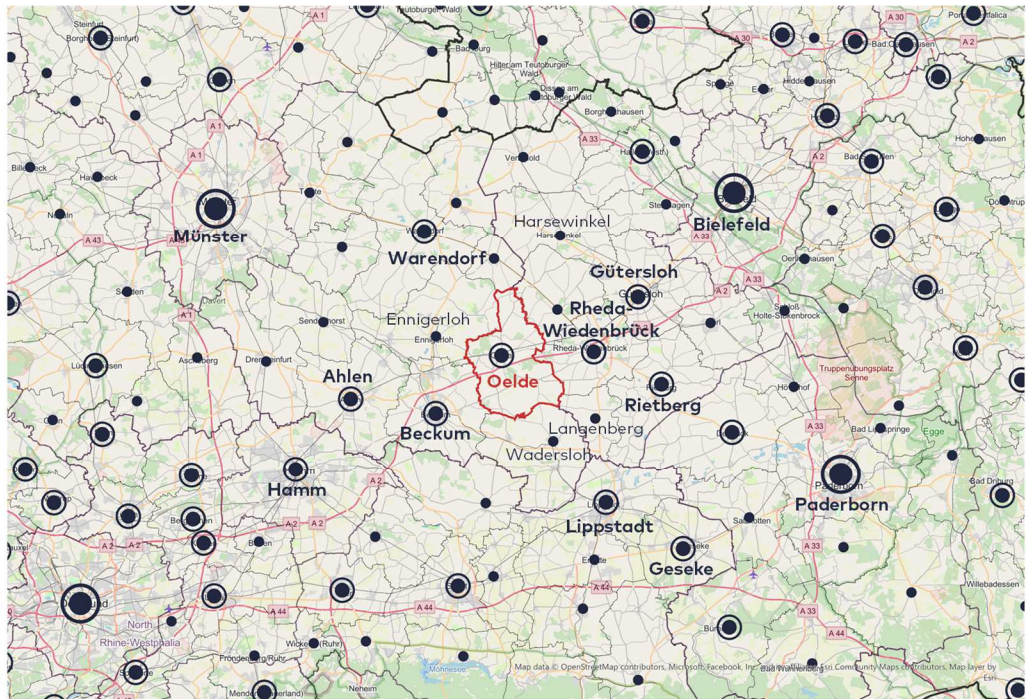
Nächstgelegene Mittelzentren

Rheda-Wiedenbrück
Beckum
Warendorf
Ahlen
Rietberg

Nächstgelegene Oberzentren

Münster
Bielefeld
Paderborn

- Administrative Grenzen**
- Untersuchungskommune
 - Bundesland
 - Kommune
- Zentralörtliche Funktion**
- Oberzentrum
 - Mittelzentrum
 - Grundzentrum



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner (Hauptwohnsitz)	30.945
Relative Einwohnerentwicklung bis 2028	-0,9 %

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	Gute verkehrliche Anbindung sowohl an die nächstgelegenen zentralen Orte als auch überregional über die Autobahn A2
Öffentlicher Personennahverkehr	direkte Anbindung an den Schienenverkehr sowie das Busliniennetz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Oelde (Stand: 30.06.2023) und Wohnbaupotenziale der Stadt; ZÖF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Oelde verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 228,5 Mio. Euro (siehe Tabelle 2). Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.384 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 3.035 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen in Oelde

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	93,9	3.035
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	13,0	421
Blumen, zoologischer Bedarf	3,5	113
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	7,1	228
Kurzfristiger Bedarfsbereich	117,5	3.797
Bekleidung	17,4	562
Schuhe/Lederwaren	4,7	153
Pflanzen/Gartenbedarf	5,5	176
Baumarktsortiment i. e. S.	16,4	531
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	3,7	120
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	5,0	160
Sportartikel/Fahrräder/Camping	7,2	232
Mittelfristiger Bedarfsbereich	59,9	1.935
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	5,7	186
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	2,3	75
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	2,3	73
Möbel	12,7	411
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	7,7	250
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	15,8	511
Uhren/Schmuck	2,4	78
Sonstiges	2,1	68
Langfristiger Bedarfsbereich	51,1	1.652
Gesamt	228,5	7.384

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹¹ von Oelde liegt bei rd. 103. Dieser Wert liegt leicht oberhalb des Durchschnitts von Nordrhein-Westfalen (rd. 99) und auch über dem Bundesdurchschnitt von 100. Die Nachbarkommunen weisen unterschiedliche Kaufkraftniveaus auf. Während die Kommunen im Osten ebenfalls überwiegend über ein durchschnittliches bis überdurchschnittliches Kaufkraftniveau verfügen, liegen die südlichen, westlichen und nördlichen Kommunen zumeist leicht unterhalb des Bundesdurchschnitts (siehe Abbildung 8).

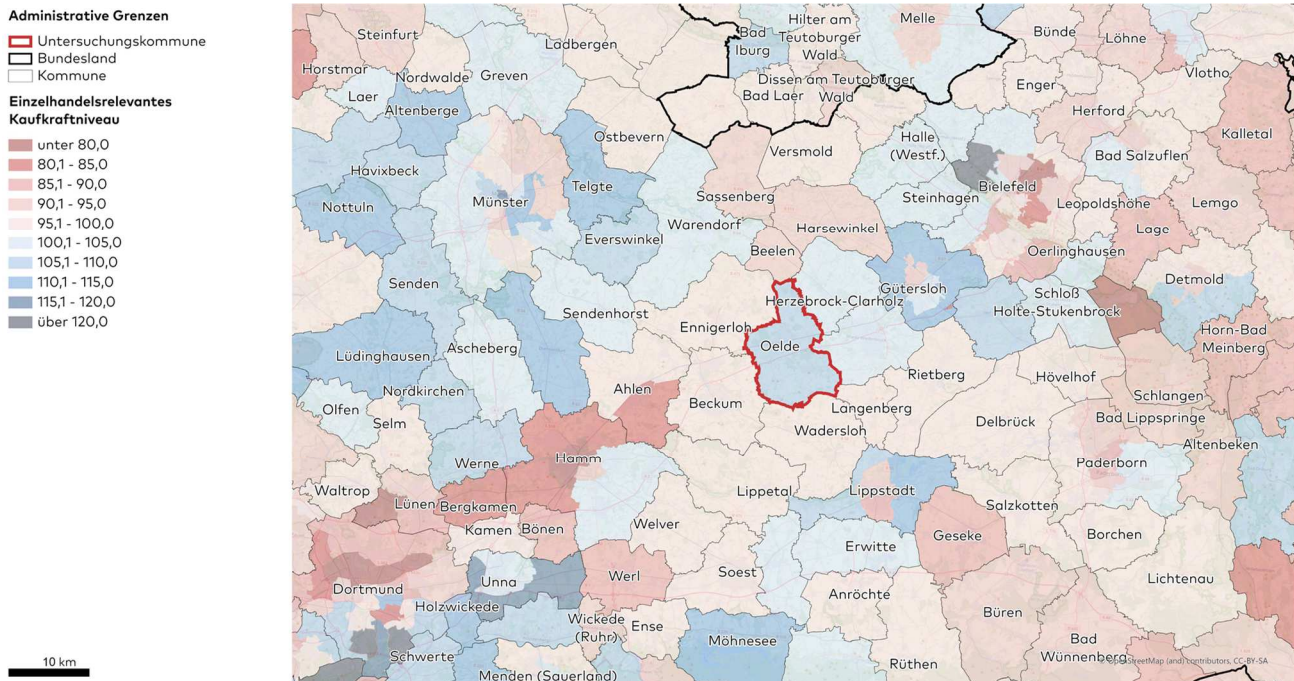


Abbildung 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Oelde und Umgebung

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.

4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Oelde wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (01-02/2024) insgesamt 154 Einzelhandelsbetriebe erhoben. Die Gesamtverkaufsfläche der Betriebe beläuft sich auf rd. 69.100 m² VKF (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in Oelde

Strukturdaten	Erhebung 02/2024
Einwohner	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.

¹¹ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

Bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl ergibt sich daraus eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,22 m² VKF je Einwohner. Mit diesem Wert liegt die Stadt Oelde über dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,50 m² VKF je Einwohner.

Die untenstehende Abbildung 9 verdeutlicht die Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet Oeldes nach Warengruppe und Lagebereich. Die Abbildung zeigt, dass die Verkaufsflächen in Oelde insbesondere auf die städtebaulich integrierten Lagen und in den zentralen Versorgungsbereichen (rd. 52 % der Verkaufsflächen) konzentriert sind. An Standorten in nicht integrierter Lage befinden sich rd. 48 % der Verkaufsflächen. Die Verteilung auf die unterschiedlichen Lagen ist je nach Sortimentsbereich sehr unterschiedlich ausgeprägt. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der groß dimensionierte Zurbrüggen einen hohen Einfluss auf die vorstehenden Kennwerte hat. Ohne Zurbrüggen befinden sich lediglich rd. 27 % der Verkaufsflächen in nicht integrierten Lagen.

Der größte Anteil der Verkaufsfläche in der Stadt Oelde entfällt auf den Sortimentsbereich Möbel. Die Verkaufsflächen (überwiegend Zurbrüggen) dieses nicht zentrenrelevanten Sortiments sind hier branchentypisch überwiegend in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Ein weiterer deutlicher Verkaufsschwerpunkt besteht im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, dessen Verkaufsflächen überwiegend in städtebaulich integrierten Lagen und in den zentralen Versorgungsbereichen verortet sind.

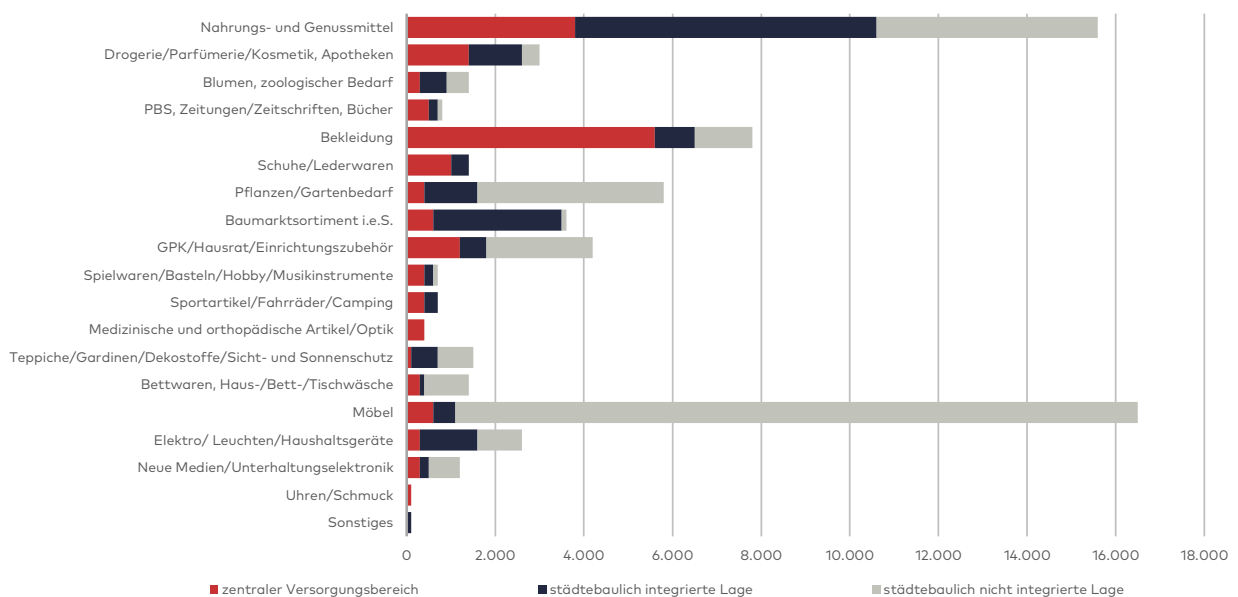


Abbildung 9: Einzelhandelsbestand in Oelde nach Warengruppen und Lagebereichen

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

Weitere Angebotsschwerpunkte bestehen in dem typischen zentrenrelevanten Sortimentsbereich Bekleidung (überwiegend im ZVB Innenstadtzentrum) sowie im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf in überwiegend städtebaulich nicht integrierten Lagen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Oelde sortimentspezifisch sehr unterschiedlich ausgeprägt ist. Ein hoher Anteil der zentrenrelevanten Sortimente befindet sich in den zentralen Versorgungsbereichen. Zudem besteht insgesamt eine gute städtebauliche Integration der nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen. Im Vergleich zur üblichen Ausstattung von

Mittelzentren bzw. dem Versorgungsauftrag, den Oelde als Mittelzentrum zu erfüllen hat, bestehen in einzelnen Sortimentsbereichen noch Entwicklungs- bzw. Optimierungspotenziale (vgl. Kapitel 5.1).

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹² im Einzelhandel der Stadt Oelde basiert auf allgemeinen und für die Stadt Oelde spezifizierten angebots- und nachfrage-seitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortiments-spezifischen Umsätze werden mit nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (siehe dazu Kapitel 4.3) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwicklungen (z. B. Pendlerverflechtungen).
- Im Rahmen einer Desk-Research wurden zudem **relevante Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Oelde beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.
- Berücksichtigung fand zudem die im Rahmen der **Onlinebefragung ermittelte Einkaufsorientierung der Kunden**. Diese gibt Aufschluss darüber, welche Sortimente überwiegend im Stadtgebiet, in anderen Kommunen oder auch im Internet eingekauft werden (siehe nachstehende Abbildung).

¹² Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

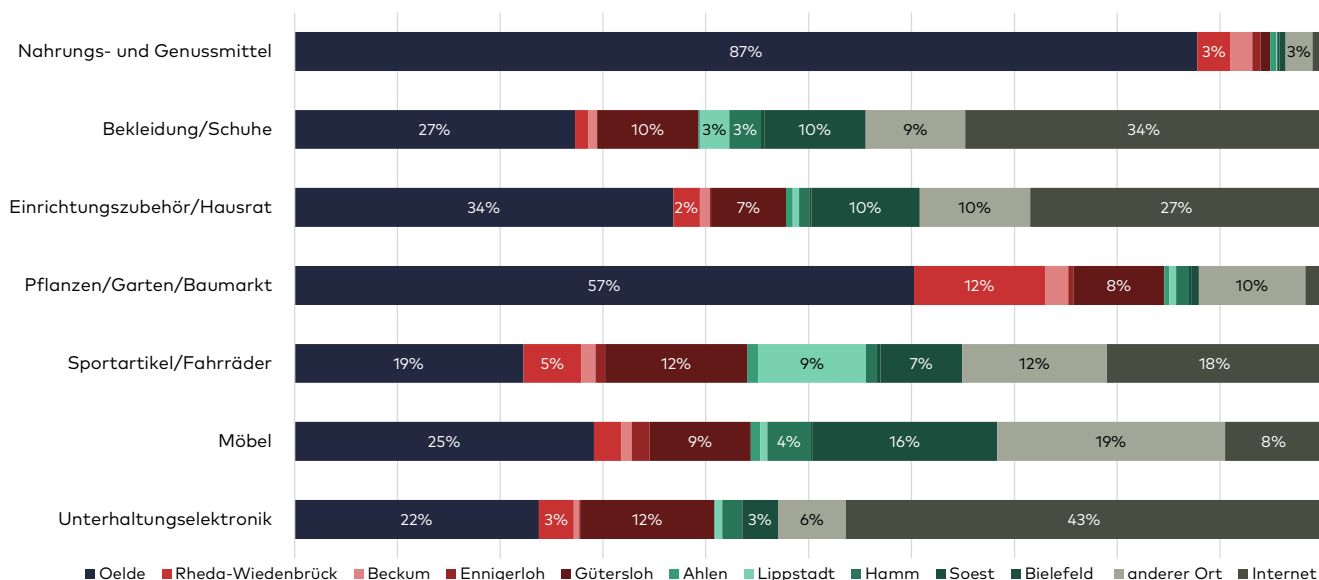


Abbildung 10: Einkaufsorientierung der befragten Kunden

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Onlinebefragung.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Parameter ist ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 225,9 Mio. Euro brutto je Jahr zu ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 228,5 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität¹³ von rd. 99 %. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Oeldes als Mittelzentrum sowie der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels als noch angemessen zu bewerten. Dennoch lässt sich in einigen Warengruppen durchaus ein gewisser Handlungsbedarf zur Optimierung der Angebotsstrukturen in Oelde identifizieren (vgl. Kapitel 5.1).

¹³ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 1,00 sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 1,00 dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Tabelle 4: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Oelde

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/Einrichtung- zubehör	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/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1.500	2,2	2,3	95 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	1.400	2,8	2,3	124 %
Möbel	16.600	26,2	12,7	206 %
Elektro/Leuchten/Haushalts- geräte	2.600	8,3	7,7	107 %
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	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.

Wie bei der Verkaufsflächenausstattung nach Warengruppe fallen auch die Zentralitäten in Oelde sortimentspezifisch sehr unterschiedlich aus (siehe Tabelle 4).

In den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs ist bei einer Zentralität von rd. 99 % eine nahezu vollständige Kaufkraftbindung festzustellen (siehe Abbildung 11). Während in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken und Blumen, zoologischer Bedarf

leichte Kaufkraftzuflüsse erfolgen, werden im Sortimentsbereich PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher Kaufkraftabflüsse ersichtlich.

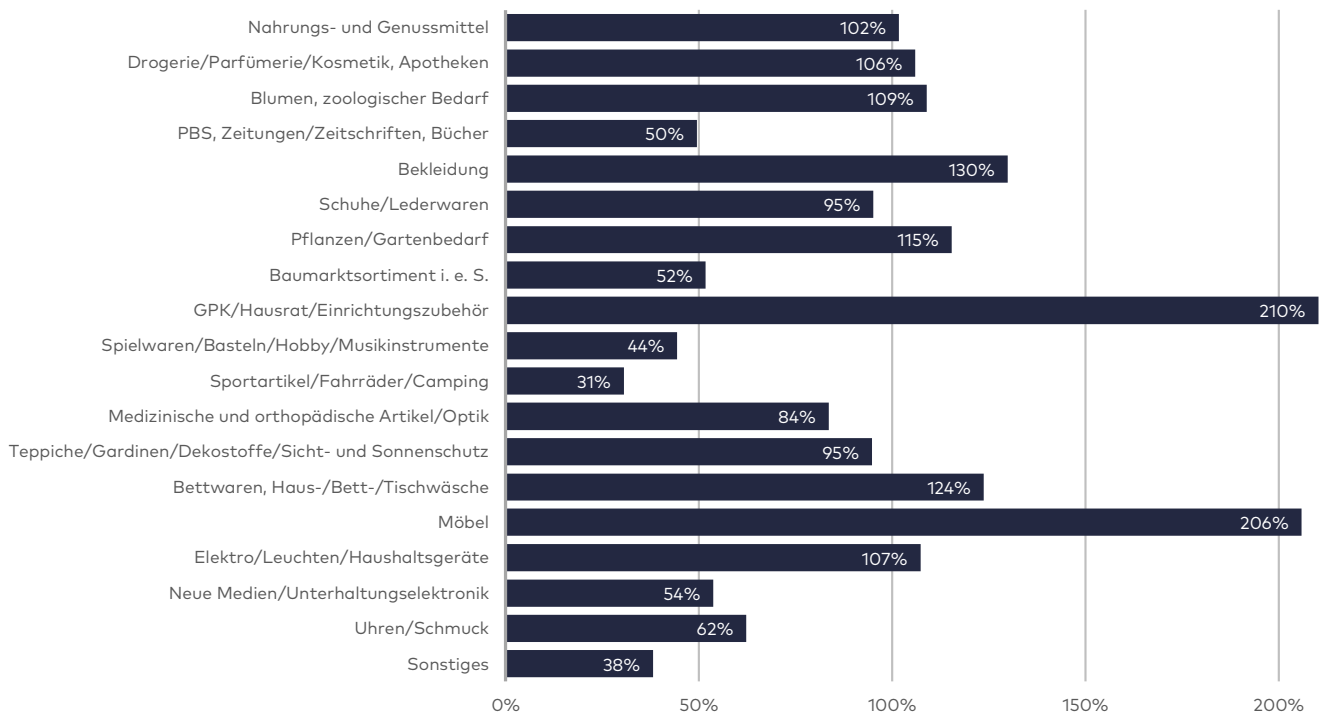


Abbildung 11: Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von Oelde

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralität insgesamt bei rd. 90 %. Die Kaufkraftbindung in den mittelfristigen Sortimentsbereichen variiert dabei sehr stark. Während in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 210 % Zentralität), Bekleidung (rd. 130 % Zentralität) sowie Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 115 % Zentralität) Kaufkraftzuflüsse erfolgen, sind in dem Sortimentsbereich Schuhe/Lederwaren (rd. rd. 95 % Zentralität) leichte und in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment i. e. S., Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente, Sportartikel/Fahrräder/Camping deutliche Kaufkraftabflüsse feststellbar.

Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralität insgesamt bei rd. 108 %. Die höchsten Zentralitäten mit rd. 206 % bzw. rd. 124 % und 107 % werden hier in den Sortimentsbereichen Möbel, Bettwaren/Haus-/Bett-/Tischwäsche und Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte ersichtlich. Mit einer Zentralität von rd. 95 % bzw. 84 % sind in den Sortimentsbereichen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Medizinische und orthopädische Artikel/Optik leichte Kaufkraftabflüsse feststellbar. Die weiteren Sortimente des langfristigen Bedarfsbereiches weisen mit Zentralitäten zwischen rd. 38 % bis rd. 62 % noch deutlichere Kaufkraftabflüsse auf.

4.5 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2009

Im Rahmen der Fortschreibung des EHJK wird die Entwicklung des Einzelhandels im Vergleich zum EHJK Oelde 2009 betrachtet. Dazu werden die relevanten Strukturdaten aus der aktuellen Analyse aus dem Jahr 2024 mit den Daten aus 2009 verglichen (siehe Tabelle 5).

- Gegenüber dem Zentrenkonzept Oelde 2009 ist die Einwohnerzahl der Stadt Oelde von 30.150 Einwohnern auf 30.945 Einwohner angestiegen (rd. 2,6 %). Zukünftig ist mit einem leichten Rückgang der Bevölkerung zu rechnen.
- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe um 75 Betriebe (rd. - 32,8 %) zurückgegangen. Der Rückgang der Betriebszahlen entspricht einem bundesweit feststellbaren Trend und ist insbesondere auf den Strukturwandel im Einzelhandelssektor, den Online-Handel und die Corona-Pandemie zurückzuführen.
- Gleichzeitig ergab die Erfassung der Verkaufsflächen insgesamt einen Rückgang um rd. - 5,7 %, von rd. 73.310 m² VKF auf rd. 69.100 m² VKF.
- Durch den leichten Anstieg der Einwohnerzahl und den Rückgang der Verkaufsfläche ist die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Einwohner von rd. 2,4 m² auf rd. 2,2 m² abgesunken (rd. - 8,3 %).
- Im Zeitraum von 2009 bis 2024 ist die Kaufkraft von 158,7 Mio. Euro deutlich auf 228,5 Mio. Euro und somit um rd. 44,0 % angestiegen. Zeitgleich sank das Kaufkraftniveau geringfügig von 105 auf 103.
- Im gleichen Zeitraum stieg der Einzelhandelsumsatz von rd. 210,2 Mio. Euro auf rd. 225,9 Mio. Euro, was einem Wachstum von rd. 7,5 % entspricht. Der im Vergleich zum Kaufkraftanstieg nur geringe Zuwachs der Umsätze ist insbesondere auf den Rückgang der Verkaufsflächen bzw. auf nur moderate Modernisierungs- und Erweiterungsaktivitäten der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet zurückzuführen. Der starke Kaufkraftanstieg konnte somit nur in Teilen durch den Einzelhandel in Oelde abgeschöpft werden.
- Als Ergebnis dieser Entwicklung ist die Zentralität in Oelde von rd. 132 % im Jahr 2009 auf rd. 99 % im Jahr 2024 abgesunken (rd. - 25,0 %).

Insgesamt entspricht die Einzelhandelsentwicklung in Oelde mit dem Betriebs- und Verkaufsflächenrückgang den generellen Trends im Einzelhandel. Hinsichtlich der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sollten die vorhandenen Strukturen erhalten und gezielt, insbesondere in den Sortimentsbereichen mit Entwicklungspotenzial, weiterentwickelt werden.

Tabelle 5: Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	2009	2024	Entwicklung	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	30.150	30.945	2,6 %	↑
Anzahl der Betriebe	229	154	-32,8 %	↓
Gesamtverkaufsfläche in m ²	73.310	69.100	-5,7 %	↓
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,4	2,2	-8,3 %	↓
Kaufkraft in Mio. Euro	158,7	228,5	44,0 %	↑
Kaufkraftniveau	105	103	-2	↓
Umsatz in Mio. Euro	210,2	225,9	7,5 %	↑
Zentralität	132 %	99 %	-25,0 %	↓

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 01-02/2024, Einwohner Stadt Oelde (Stand: 30.06.2023), IFH Retail Consultants GmbH 2022; EHZK Oelde 2009; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

4.6 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Das EHZK Oelde 2009 weist mit dem ZVB Innenstadt Oelde, dem ZVB Nebenzentrum Stromberg und dem ZVB Nahversorgungszentrum Lette drei zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet aus, die durch zwei Nahversorgungsstandorte sowie zwei Sonderstandorte ergänzt werden. Diese werden nachfolgend hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Aspekte analysiert.



Abbildung 12: Standortmodell nach EHZK Oelde 2009

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Oelde; Abgrenzung nach EHZK 2009.

4.6.1 ZVB Innenstadtzentrum Oelde

ZVB INNENSTADTZENTRUM OELDE

Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Gesamtstadt

Funktion

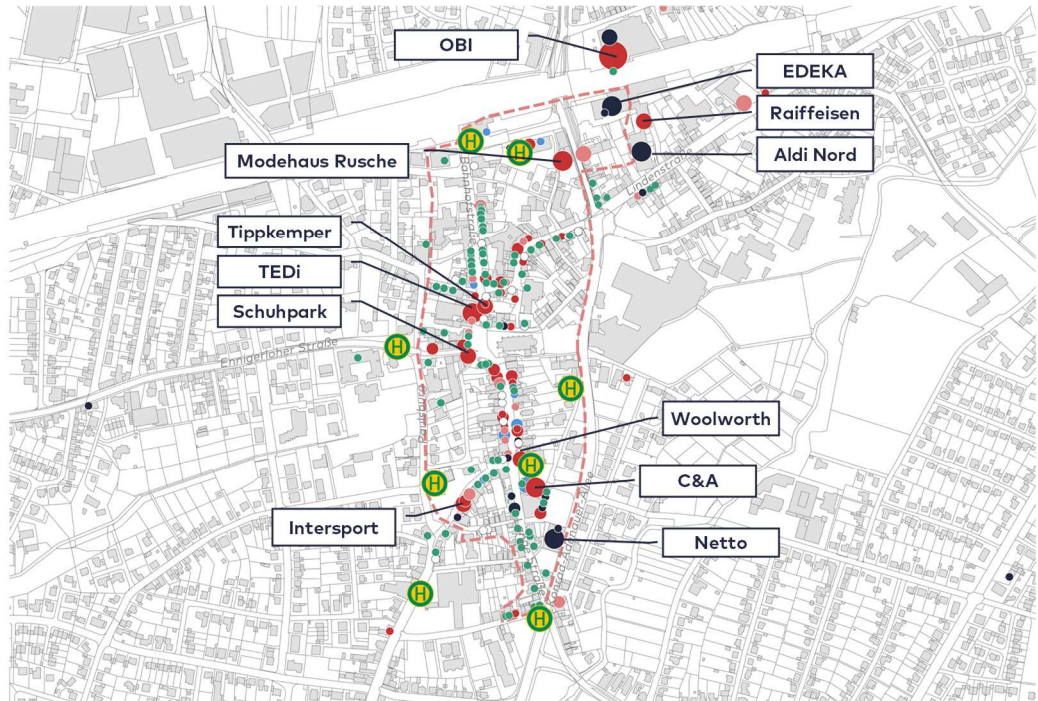
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

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

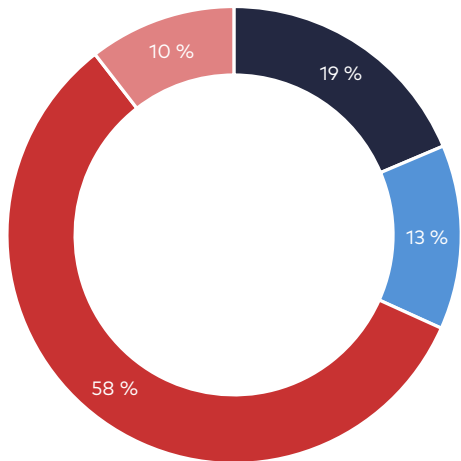
Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK alt



100 m

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Einwohner (Kernstadt) 22.497

Einzelhandelsstruktur	2009		2024
Anzahl der Betriebe	94	- 22 %	73
Anteil der Betriebe *	41 %	-	47 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	14.600	+ 10 %	16.100
Anteil Gesamtverkaufsfläche*	20 %	-	23 %
Anzahl der Leerstände	14	+ 50 %	21
Leerstandsquote in %	7 %	-	12 %
zentrenergänzende Funktionen	93	- 13 %	81

Magnetbetriebe

Edeka, Netto, C&A, Modehaus Rusche, Tippkemper, Intersport, Schuhpark, TEDi, Woolworth

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

Räumliche Integration



Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Oelde liegt zentral im Kernsiedlungsbereich der Stadt Oelde und erstreckt sich in Nord-Süd-Ausdehnung überwiegend entlang der Bahnhofstraße, die in die Lange Straße übergeht. Darüber hinaus liegen Teile der Ruggestraße und der Geiststraße im zentralen Versorgungsbereich. Hinsichtlich der räumlichen Integration befindet sich der ZVB im zentralen Siedlungsbereich des Ortsteils Oelde und wird hauptsächlich von Wohnbebauung eingefasst.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Der ZVB Innenstadtzentrum Oelde ist über die Konrad-Adenauer-Allee bzw. In der Geist an die A2 angeschlossen. Weitere wichtige Zufahrtsstraße ist die Warendorfer Straße, welche in die Letter Straße und in die Ostenfelder Straße übergeht. Straßenseitiges Parken im zentralen Versorgungsbereich ist an mehreren Stellen möglich. Darüber hinaus gibt es größere Parkflächen im Bereich Netto/C&A, Edeka, Alte Post/Bahnhof und am Carl-Haver-Platz. Im zentralen Versorgungsbereich befinden sich einige Haltepunkte des Busverkehrsnetzes sowie im Norden der Bahnhof. Aufgrund der zentralen Lage des Versorgungsbereiches ist dieser für die Bewohner Oeldes gut zu erreichen.

Versorgungsfunktion



Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Oelde übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den Ortsteil Oelde sowie die weiteren Oelder Ortsteile. Das nahversorgungsrelevante Angebot umfasst die Lebensmittelmärkte Edeka und Netto (sowie anschließend Aldi Nord) sowie ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Im mittelfristigen Bedarfsbereich ist das Angebot u. a. durch Bekleidungsgeschäfte (z. B. C&A und Modehaus Rusche), dem Sportgeschäft Intersport sowie TEDi geprägt. Darüber hinaus bestehen verschiedene kleinteilige Betriebe im kurz-, mittel-, und langfristigen Bedarfsbereich.

Einzelhandelsbesatz, Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Im ZVB Innenstadtzentrum Oelde sind derzeit 73 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 16.100 m² (rd. 47 % der Gesamtverkaufsfläche) angesiedelt. Hierbei handelt es sich überwiegend um kleinflächige Betriebe, die um einige größere Betriebe (Magnetbetriebe – u.a. Edeka, Netto, C&A, Modehaus Rusche, Tippkemper, Intersport, Schuhpark und TEDi) ergänzt werden. Die Einzelhandelsbetriebe konzentrieren sich insbesondere auf den Bereich der Fußgängerzone und die Ruggestraße. Der Norden der Bahnhofstraße und der Süden der Langen Straße ist durch abnehmenden Einzelhandelsbesatz gekennzeichnet. Der ZVB weist aktuell 21 Leerstände auf.

Zentrenergänzende Funktionen



Im Hinblick auf die zentrenergänzenden Funktionen ist ein breiter Angebotsmix im gesamten ZVB Innenstadtzentrum Oelde festzustellen. Die zentrenergänzenden Funktionen sind über den gesamten zentralen Versorgungsbereich, mit dem Schwerpunkt in der Bahnhofstraße, verteilt. Es handelt sich hierbei überwiegend um Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Aber auch medizinische und kulturelle Angebote sowie verwaltungs- und kirchliche Einrichtungen sind im Zentrum vertreten. Die zentrenergänzenden Funktionen sind ein wichtige Frequenzbringer für das Zentrum.

Städtebauliche Struktur und Erscheinungsbild



Der ZVB Innenstadtzentrum Oelde zeichnet sich durch eine langgezogene Struktur mit hoher Nutzungsdichte und einen im Süden durchgehenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhang (im Norden abnehmend), sowie eine ausgeprägte Knochenstruktur durch Magnetbetriebe überwiegend in den Randbereichen des Zentrums (Norden und Süden) aus. Insgesamt besteht eine attraktive städtebauliche Gestaltung (Sitzgelegenheiten, Blumenkübel, Mobiliar, Sauberkeit), welche in einigen Bereichen jedoch schon etwas in die Jahre gekommen ist.

Markante Entwicklungen seit 2009



Seit der Erstellung des EHZK Oelde 2009 ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe im ZVB Innenstadtzentrum Oelde zurückgegangen (rd. -22 %). Die Verkaufsfläche ist dagegen durch einige Neuansiedlungen und Modernisierungen/Erweiterungen (u. a. C&A, Edeka, Rossmann, (Tedi, Woolworth in Bestandsgebäuden)) gestiegen (rd. +10 %). Seit 2009 sind zudem einige Betriebe weggefallen (u. a. Ihr Platz, Takko, Dänisches Bettenlager).

Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)



Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Oelde übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt Oelde sowie im Sinne der mittelzentralen Versorgungsfunktion auch für die im Umfeld von Oelde liegenden Grundzentren. Das Angebot ist durch klein- und zum Teil auch großflächigen Einzelhandel und zentrenergänzende Funktionen geprägt. Zukünftig sollte insbesondere eine Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereiches durch weitere zentrenrelevante Sortimente, durch Neubelegung der Leerstände sowie ein Ausbau der zentrenergänzenden Funktionen angestrebt werden.

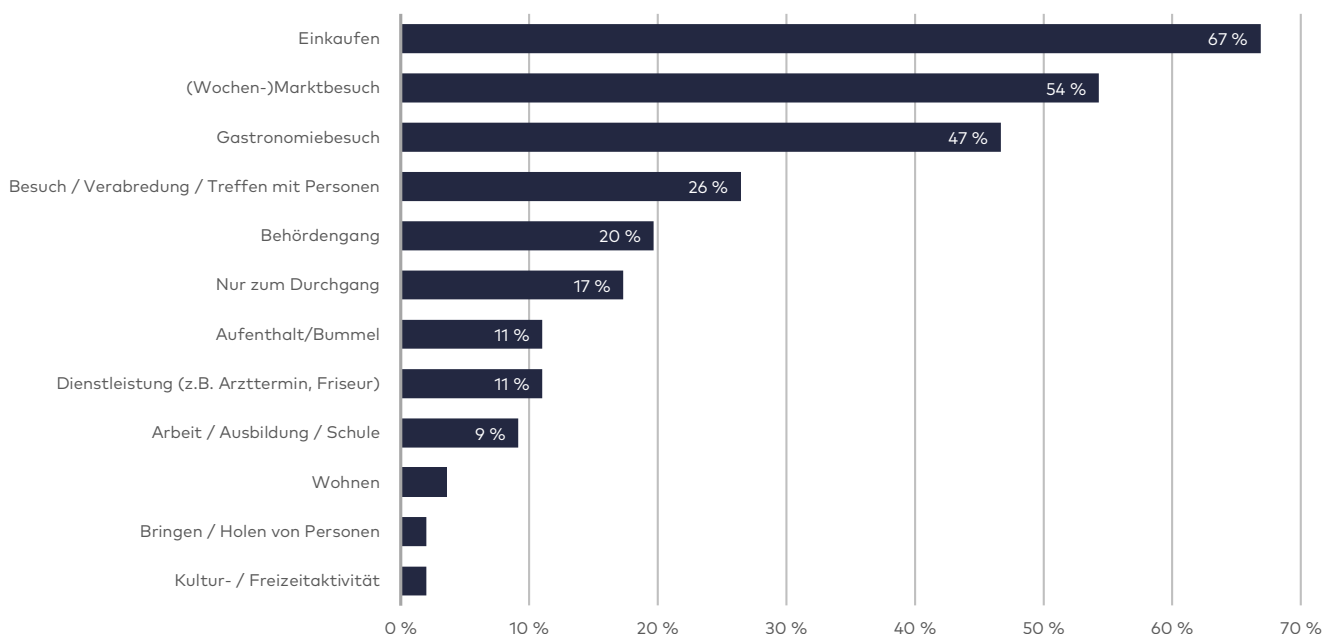
Quelle: Darstellung: Stadt + Handel.

Oelde aus Sicht der befragten Kunden und Besucher

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde eine Online-Befragung durchgeführt, bei der 930 Personen teilnahmen. Hierbei wurden die Teilnehmenden zu ihrem Einkaufsverhalten, ihren Einkaufsorten und fehlenden Sortimenten und Nutzungen befragt und um eine Bewertung verschiedener Aspekte der Oelder Innenstadt gebeten. Neben standardisierten Antwortmöglichkeiten enthielt der Fragebogen auch offene Antwortmöglichkeiten, bspw. bei der Formulierung von eigenen Wünschen und Ideen für die zukünftige Weiterentwicklung der Innenstadt. Nachfolgend werden die wesentlichen Erkenntnisse der Befragungen für das Innenstadtzentrum dargestellt.

Besuchsgrund und Besuchshäufigkeit

Als Hauptgrund für den Besuch der Oelder Innenstadt gaben rund zwei Drittel der Befragten das „Einkaufen“ an. Ein weiterer wichtiger Besuchsgrund ist zudem der (Wochen-)markt. Etwa die Hälfte der Befragten fährt in die Innenstadt von Oelde für einen Gastronomiebesuch. Außerdem spielen Besuchsgründe wie der Besuch oder das Treffen mit Personen oder Behördengänge eine wichtige Rolle.



N= 3.071 (Mehrfachantworten möglich)

Abbildung 13: Besuchsgrund der Oelder Innenstadt der befragten Personen (n = 3071, Mehrfachantworten möglich)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung Stadt + Handel 03/2024.

Hinsichtlich der Besuchshäufigkeit zeigt sich, dass etwas weniger als die Hälfte der Befragten die Oelder Innenstadt mehrmals pro Monat besuchen. Rund 30% der Befragten gaben an, mehrmals pro Woche in der Innenstadt zu sein. Weitere 18% besuchen die Innenstadt von Oelde mehrmals pro Jahr. Lediglich ein Anteil von 6% besucht die Innenstadt täglich.

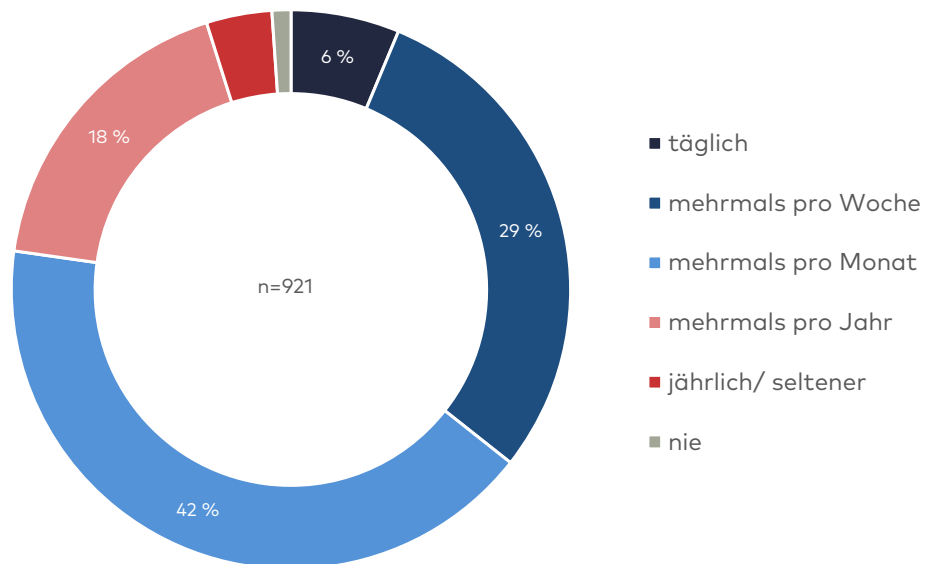


Abbildung 14: Besuchshäufigkeit der Oelder Innenstadt der befragten Personen (n = 921)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung Stadt + Handel 03/2024.

Verkehrsmittelwahl

Des Weiteren gaben die befragten Personen Auskunft darüber, wie sie die Innenstadt in der Regel erreichen. Hierbei konnte festgestellt werden, dass rd. die Hälfte mit dem Pkw o. Ä. in die Innenstadt gelangen. Mehr als ein Viertel der Befragten fährt mit dem Fahrrad und rd. ein Viertel geht zu Fuß. Der ÖPNV spielt keine Rolle.

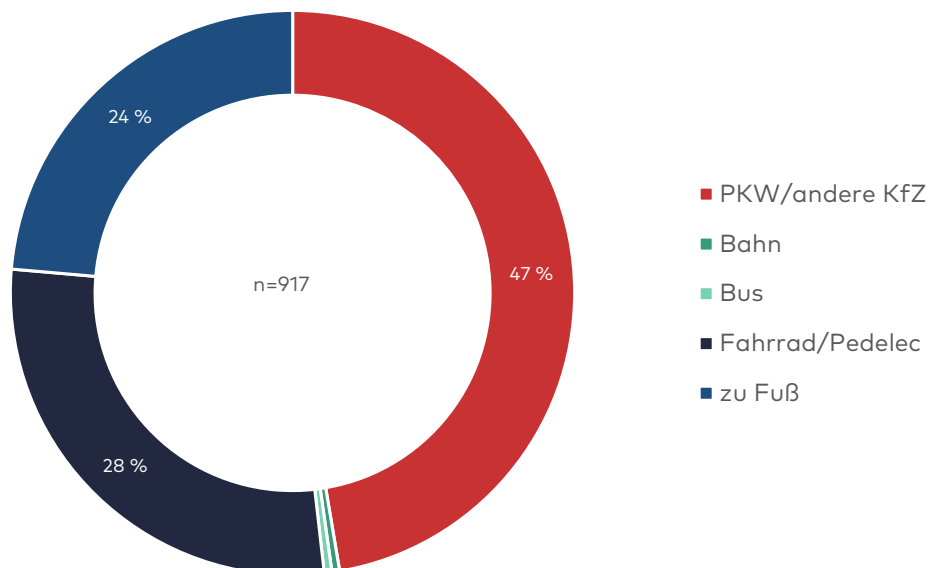


Abbildung 15: Verkehrsmittelwahl der befragten Personen beim Besuch der Oelder Innenstadt (n = 917)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung Stadt + Handel 03/2024.

Aufenthaltsdauer und Geschäftsbesuche

Im Zuge der Online-Befragung wurden die Teilnehmer gefragt, wie lange sie sich üblicherweise in der Innenstadt von Oelde aufhalten. 40% der Befragten gaben an, meist 31-60 Minuten in der Innenstadt zu verbringen, wohingegen weitere rd. 40% meist 10-30 Minuten oder weniger die Innenstadt besuchen. Ein kleinerer Anteil von 11% gab an, in der Regel 1 bis 2 Stunden in der Oelder Innenstadt zu verbringen.

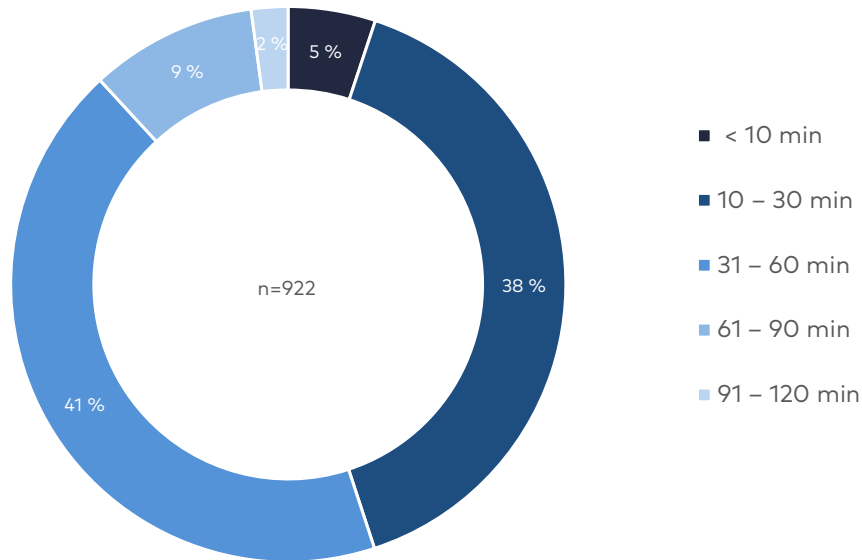


Abbildung 16: Aufenthaltsdauer in der Oelder Innenstadt (n = 922)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung Stadt + Handel 03/2024.

Im Zuge der Befragung wurde zudem ersichtlich, dass fast die Hälfte der Befragten während eines Besuchs zwei Geschäfte in der Oelder Innenstadt besuchen.

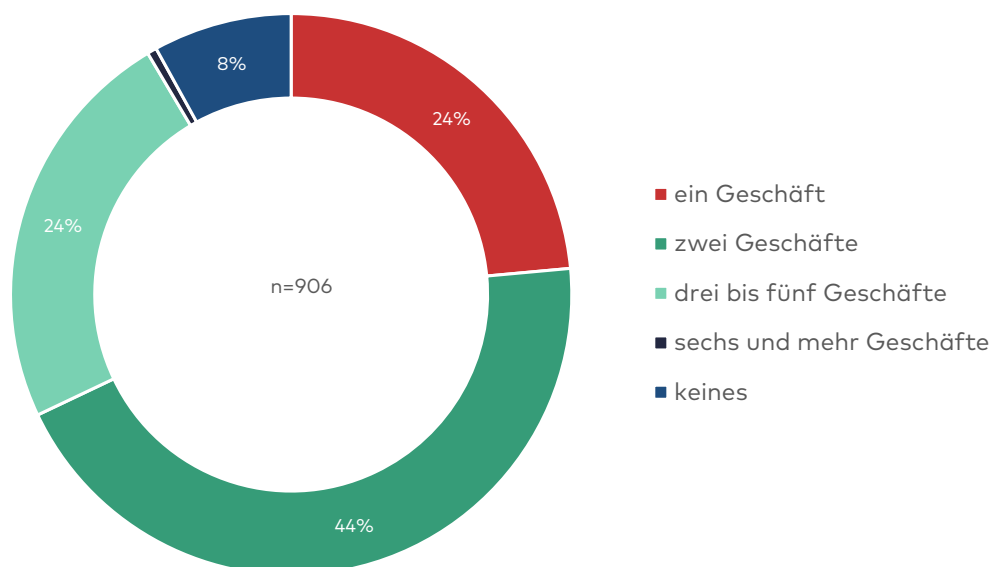


Abbildung 17: Einkaufsverhalten der befragten Personen in der Innenstadt von Oelde (n= 906)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung Stadt + Handel 03/2024.

Rd. ein Viertel besuchen in der Regel nur ein Geschäft, während ein weiteres Viertel angab, drei bis fünf Geschäfte zu besuchen. 8% gaben an, bei einem Besuch der Innenstadt gar kein Einzelhandelsgeschäft zu besuchen.

Einkaufsverhalten

Zusätzlich wurde nach Veränderungen des Einkaufsverhaltens und der Einkaufshäufigkeit unabhängig von der Corona-Krise in den vergangenen 3-5 Jahren gefragt. Abgefragt wurden auch die Gründe für die Veränderungen.

Veränderung Einkaufsverhalten

Zunächst wurden die Teilnehmenden gefragt, ob sich ihr Einkaufsverhalten unabhängig von „Corona“ in den letzten 3-5 Jahren verändert hat. Knapp die Hälfte der Befragten gab hierbei an, keine Veränderung hinsichtlich ihres Einkaufsverhaltens zu merken, während ebenfalls rd. die Hälfte der Befragten seltener das Zentrum besuchen. Ein geringer Anteil von 9% gab an, sogar häufiger das Zentrum zu besuchen.

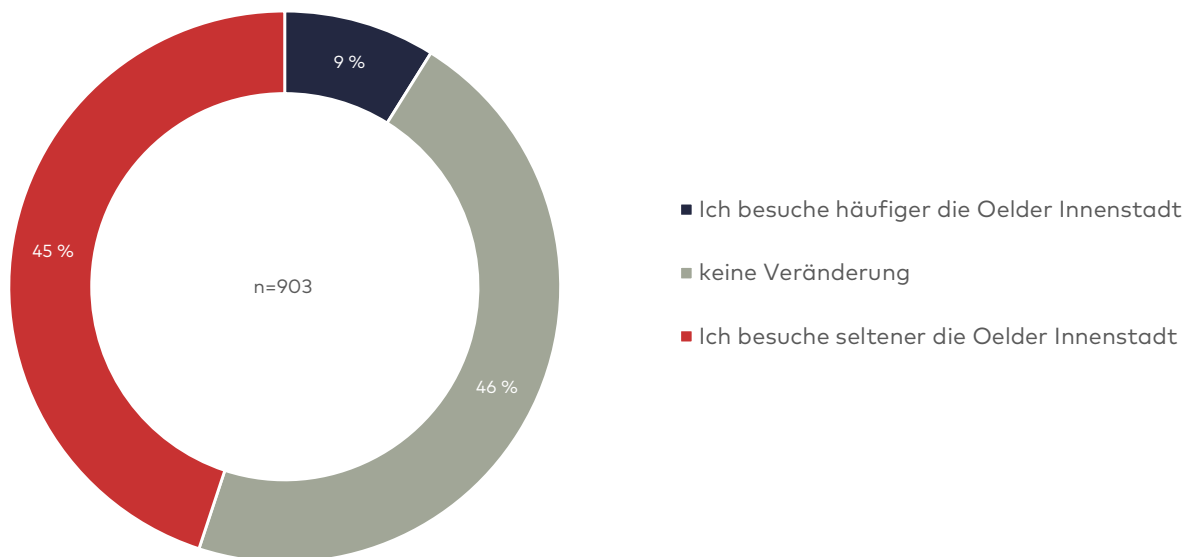


Abbildung 18: Veränderung des Einkaufsverhaltens in der Oelder Innenstadt (n= 903)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung Stadt + Handel 03/2024.

Der meistgewählte Grund für den selteneren Besuch der Innenstadt war hierbei „Das Einzelhandelsangebot hat sich verschlechtert“. Zudem gab ein Viertel der Befragten an, dass in der Innenstadt nichts los sei. Rund ein Fünftel der Befragten begründete die reduzierte Einkaufshäufigkeit durch eine bessere Angebotsauswahl im Internet oder an anderen stationären Standorten oder durch die gesunkene Attraktivität der Innenstadt. Weitere relevante Gründe stellen das verschlechterte gastronomische Angebot und die zu geringe Aufenthaltsqualität dar.

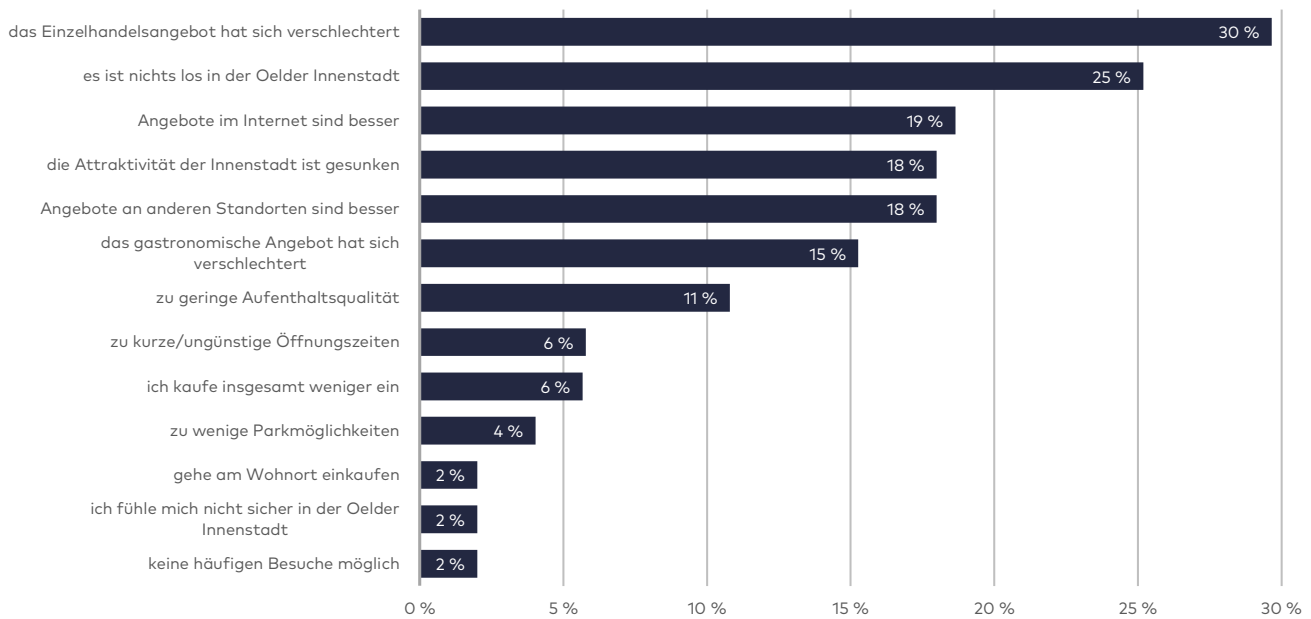


Abbildung 19: Reduzierte Einkaufshäufigkeit in der Oelder Innenstadt (n= 1489, Mehrfachantworten möglich)
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung Stadt + Handel 03/2024.

Die Hauptgründe für den häufigeren Besuch waren dagegen insbesondere mit jeweils 8% „kaufe weniger im Internet ein“, „kaufe insgesamt mehr ein“, „es ist entspannter in der Oelder Innenstadt geworden“, und „gute Aufenthaltsqualität“. Des Weiteren spielen Gründe wie „günstige Parkmöglichkeiten“ und „bessere Erreichbarkeit mit dem Fahrrad“ eine wichtige Rolle.

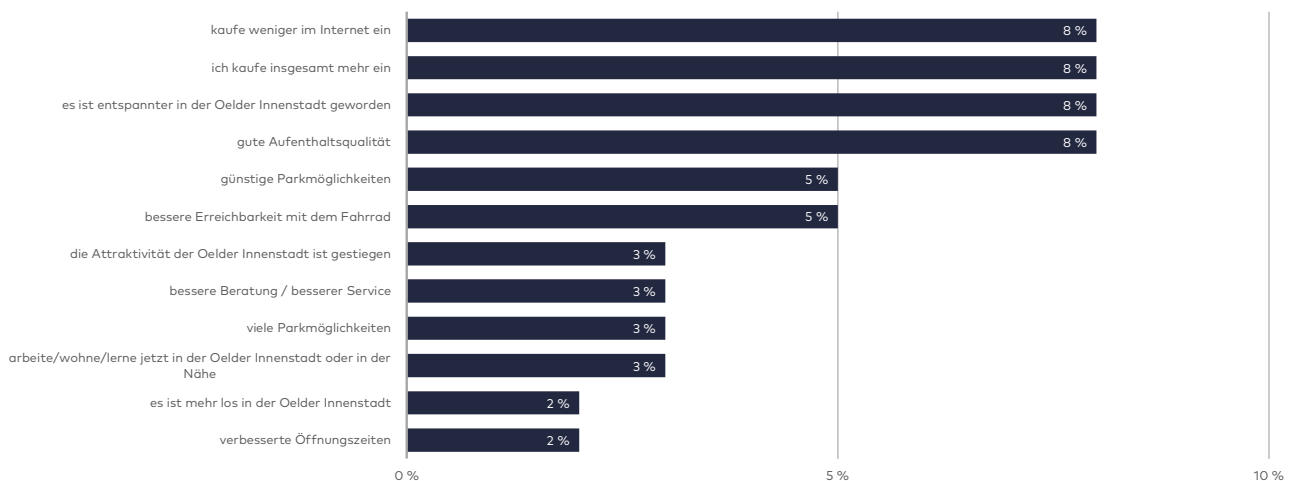


Abbildung 20: Erhöhte Einkaufshäufigkeit in der Oelder Innenstadt (n= 178, Mehrfachantworten möglich)
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung Stadt + Handel 03/2024.

Bewertung der Attraktivität der Innenstadt von Oelde

Zur Ermittlung von Stärken und Schwächen der Innenstadt von Oelde, wurden die Befragten um eine Bewertung verschiedener Attraktivitätsfaktoren gebeten (siehe nachfolgende Abbildung). Die Bewertung erfolgte mithilfe von Schulnoten (1 bis 5). Der Gesamteindruck wird durch die Besucher der Oelder Innenstadt mit der Note 3,0 bewertet. Durchschnittlich am besten werden mit Noten zwischen 2,2 und 2,5 die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, das Sicherheitsempfinden, die Parkkosten, das Parkflächenangebot, die Orientierung/ Information und die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad gesehen. Das Einzelhandelsangebot wird mit der Durchschnittsnote von 3,6 am schlechtesten eingeschätzt.

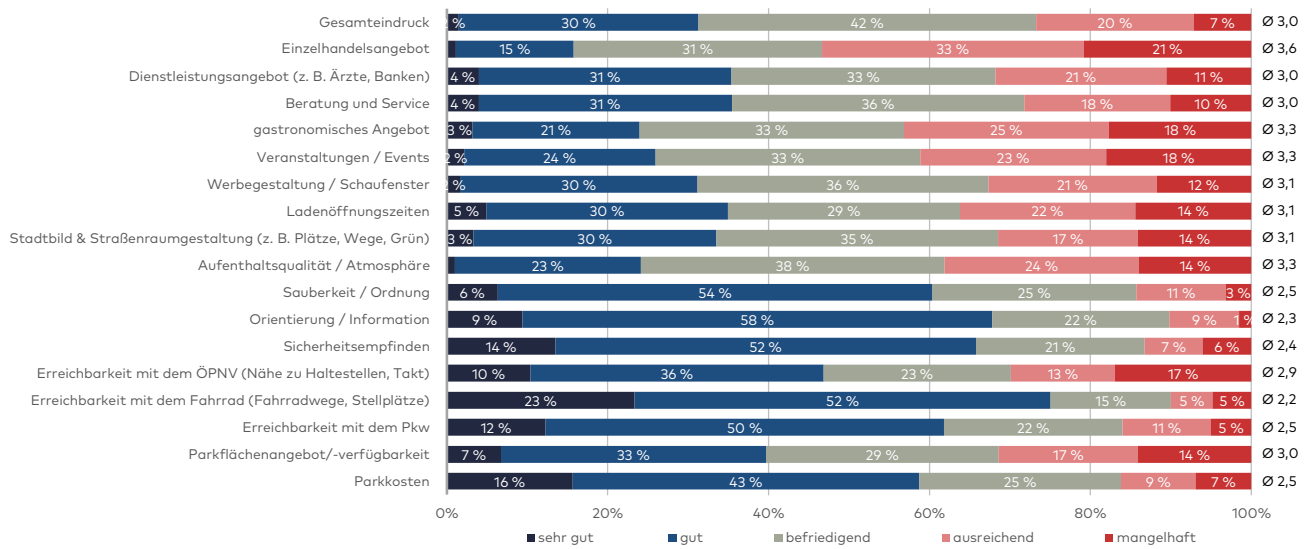


Abbildung 21: Attraktivitätsaspekte der Oelder Innenstadt der befragten Kundschaft (n=777 Ø 3,0)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung Stadt + Handel 03/2024.

4.6.2 ZVB Nebenzentrum Stromberg

ZVB NEBENZENTRUM STROMBERG

Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Ortsteil Stromberg

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

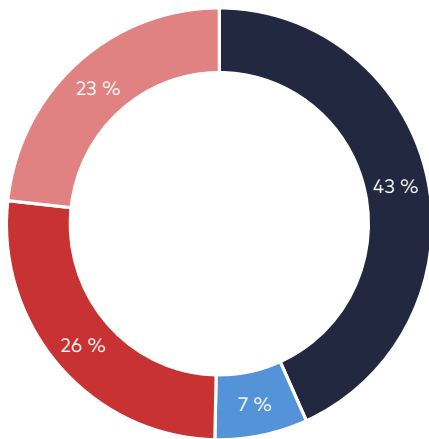
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

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



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Einwohner (Stromberg) 4.663

Einzelhandelsstruktur

	2009		2024
Anzahl der Betriebe (ohne Tedi)	11	- 36 %	7
Anteil der Betriebe *	5 %	-	5 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (ohne Tedi)	880	+ 82 %	1.600
Anteil Gesamtverkaufsfläche*	1 %	-	2 %
Anzahl der Leerstände	*	-	8
Leerstandsquote in %	-	-	24 %
zentrenergänzende Funktionen	17	+ 12 %	19

Magnetbetriebe

Netto, Tedi (Ansiedlung April 2024, daher nicht in obenstehender VKF enthalten)

Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01-02/2024; Kartengrundlage: Stadt Oelde; * 2009 wurden die Leerstände außerhalb des Innenstadtzentrums nicht erfasst.

Räumliche Integration



Der zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Stromberg befindet sich südöstlich der Kernstadt im Ortsteil Stromberg und erstreckt sich in Nordwest-Südost-Ausdehnung entlang der Münsterstraße, die in das Oelder Tor übergeht. Das Nebenzentrum ist zu großen Teilen von Wohnbebauung umgeben und damit räumlich gut integriert.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Das Nebenzentrum Stromberg ist über das Oelder Tor, das in die Beckumer Straße übergeht, in Richtung Nordwesten an die A2 angeschlossen. Weitere wichtige Zufahrtsstraßen sind die Stromberger Straße, die Beckumer Straße und die Wadersloher Straße. Parkmöglichkeiten bestehen in Form von straßenseitigem Parken an mehreren Stellen sowie in Form einer größeren Parkfläche im Bereich des Oelder Tor. Der Anschluss an den ÖPNV ist durch die Bushaltestellen „Krumtüngr“, „Stanlein“ und „Hüfferstraße“ gesichert. Das Nebenzentrum liegt zentral im Ortsteil Stromberg und ist somit auch gut fußläufig zu erreichen.

Versorgungsfunktion



Das Nebenzentrum übernimmt insbesondere mit Netto eine wichtige Versorgungsfunktion für den Ortsteil Stromberg. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot durch wenige weitere Einzelhandelsbetriebe. Im April 2024 erfolgte zudem die Ansiedlung eines Tedi-Marktes. Die Betriebe (KFM Object Design und Grauthoff Türen) konzentrieren sich im Norden des ZVB. Im weiteren Bereich des ZVB befinden sich mit einem Schuhfachgeschäft, einem Bekleidungsfachgeschäft, einem Bäcker und einem Metzger weitere Einzelhandelsbetriebe. Zwischen den Betrieben befinden sich in Teilen zentrenergänzende Funktionen oder Wohnnutzungen.

Einzelhandelsbesatz, Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Das Einzelhandelsangebot ist seit 2009 zurückgegangen und aktuell eher gering ausgeprägt. Im ZVB Nebenzentrum Stromberg sind derzeit 7 Betriebe (+ Tedi) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.700 m² (+ 897 m² Tedi) angesiedelt. Der Lebensmittelmarkt Netto und Tedi stellen die wesentlichen Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich dar. Der ZVB weist aktuell acht Leerstände auf.

Zentrenergänzende Funktionen



Bei den zentrenergänzenden Funktionen ist ein breiter Angebotsmix im ZVB Nebenzentrum Stromberg festzustellen. Der räumliche Schwerpunkt der Nutzungen liegt dabei auf dem Marktplatz. Es handelt sich vermehrt um Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

Städtebauliche Struktur und Erscheinungsbild



Der ZVB Nebenzentrum Stromberg zeichnet sich durch eine zweipolige Zentrenstruktur (Einzelhandel im Norden, zentrenergänzende Funktionen im Süden) aus. Es besteht aktuell nur ein bedingter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen diesen beiden Polen.

Markante Entwicklungen seit 2009



Seit der Erstellung des EHZK Oelde 2009 ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe zurückgegangen. Die Verkaufsflächen sind dagegen deutlich angestiegen. Seit 2009 sind der Schlecker-Markt sowie mehrere kleinere Betriebe weggefallen, dafür gab es jedoch auch einige Neuansiedlungen (Netto, KFM, Grauthoff, Tedi).

Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)



Der ZVB Nebenzentrum Stromberg übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Stromberg. Das Einzelhandelsangebot ist in den letzten Jahren angestiegen, insgesamt aber eher gering ausgeprägt. Der ZVB Nebenzentrum Stromberg wird somit der ihm zugewiesenen Versorgungsfunktion für den Ortsteil Stromberg derzeit nur in Teilen gerecht. Eine Stärkung erfolgte dagegen kürzlich durch die Ansiedlung von Tedi. Es ist zu erwarten, dass durch die weiteren Planungen am Standort Oelder Tor (u. a. Verlagerung und Erweiterung Netto) eine Stärkung des ZVB erfolgen wird.

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel

4.6.3 ZVB Nahversorgungszentrum Lette

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM LETTE

Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Ortsteil Lette

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

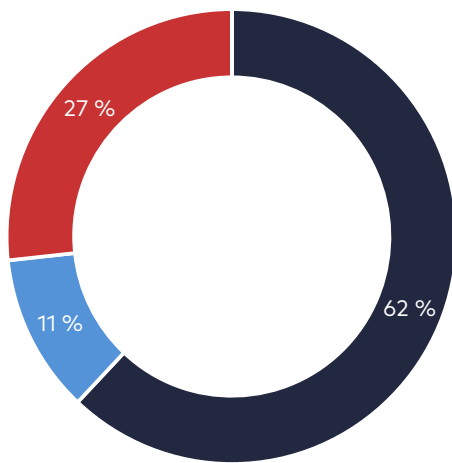
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK alt



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Einwohner (Lette) 2.563

Einzelhandelsstruktur	2009		2024
Anzahl der Betriebe	6	- 33 %	4
Anteil der Betriebe *	3 %	-	3 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	400	- 50 %	200
Anteil Gesamtverkaufsfläche*	1 %	<1 %	<1 %
Anzahl der Leerstände	-	-	-
Leerstandsquote in %	-	-	-
zentrenergänzende Funktionen	3	- 33 %	2

Magnetbetriebe

-

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

Räumliche Integration



Der ZVB Nahversorgungszentrum Lette befindet sich nördlich der Kernstadt im Ortsteil Lette. Im Norden, Süden und Osten schließt sich Wohnbebauung an den ZVB an. Im Westen befinden sich Grün- und Freiflächen. Der ZVB erstreckt sich in Nord-Süd-Ausdehnung entlang der Hauptstraße. Darüber hinaus liegen Teile der Herzebrocker Straße im zentralen Versorgungsbereich.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Das NVZ Lette ist über die Hauptstraße, die über die Clarholzer Straße in die Letter Straße übergeht, in Richtung Nordosten an die B64 angeschlossen. Weitere wichtige Zufahrtsstraßen sind die Hauptstraße und die Beelener Straße. Parkflächen bestehen durch straßenseitiges Parken. Im ZVB selbst befindet sich keine Bushaltestelle. Die südlich gelegene Bushaltestelle „St-Josef-Straße“ ist jedoch fußläufig erreichbar. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts ist durch seine zentrale Lage im Ortsteil Lette für viele Einwohner sichergestellt.

Versorgungsfunktion



Das NVZ Lette übernimmt derzeit keine wesentlichen Versorgungsfunktionen, da es keine strukturprägenden Anbieter bzw. keinen strukturprägenden Lebensmittelmarkt gibt. Mit der Fleischerei Josef Ringhoff sowie der Bäckerei Schwichtenhövel besteht ein geringes Einzelhandelsangebot im Bereich des Lebensmittelhandwerks, welches durch zwei Betrieben des mittelfristigen Bedarfsbereichs ergänzt wird.

Einzelhandelsbesatz, Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Im NVZ Lette sind derzeit 4 kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit einer insgesamt sehr geringen Gesamtverkaufsfläche von rd. 200 m² angesiedelt. Seit 2009 hat die Zahl der Betriebe um rund 33 % abgenommen. Magnetbetriebe gibt es keine. Der Standort weist aktuell keine Leerstände auf.

Zentrenergänzende Funktionen



Innerhalb des ZVB sind nur wenige zentrenergänzende Funktionen im Norden vorhanden.

Städtebauliche Struktur und Erscheinungsbild



Der Standort erstreckt sich entlang der Hauptstraße, wobei sich die Angebote hauptsächlich beidseitig entlang dieser Straße erstrecken. Er zeichnet sich durch eine kompakte Struktur aus.

Markante Entwicklungen seit 2009



Seit der Erstellung des EHZK Oelde 2009 ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe und die Verkaufsfläche im NVZ Lette deutlich zurückgegangen. Mehrere kleinere Betriebe sowie Nah und Gut und Schlecker sind seit 2009 weggefallen.

Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)



Der Einzelhandelsbestand innerhalb des NVZ Lette hat sich seit der Konzepterstellung 2009 deutlich verringert und ist aktuell sehr gering ausgeprägt. Das Einzelhandelsangebot umfasst ausschließlich kleinteilige Betriebe. Das NVZ Lette übernimmt derzeit keine wesentliche Versorgungsfunktion. Weiterentwicklungen bzw. Ansiedlungen strukturprägender Anbieter sind aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten nicht zu erwarten.

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel

4.7 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bevölkerung in Oelde, wird die Nahversorgungsstruktur der Stadt nachfolgend aus mehreren Perspektiven analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ, qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Oelde

Im Stadtgebiet von Oelde ist im Rahmen der Bestandserhebung eine Verkaufsfläche von rd. 15.500 m² in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** erfasst worden. Bezogen auf die Einwohnerzahl Oeldes ergibt sich daraus eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,50 m² je Einwohner. Damit liegt die Stadt Oelde leicht oberhalb des Bundesdurchschnitts von rd. 0,41 m² je Einwohner¹⁴. Wie bereits oben aufgeführt, wird die im Stadtgebiet bestehende Kaufkraft bei einer Zentralität rd. 102 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmitteln vollständig gebunden. Es finden aktuell keine Kaufkraftabflüsse statt.

In Oelde bestehen aktuell neun strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m² - vier Lebensmitteldiscounter und fünf Lebensmittelvollsortimenter). Das Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird ergänzt durch einen Ethnischen Lebensmittelmarkt, vier Getränkemärkte sowie 43 sonstige Betriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, wozu z. B. Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Hofläden, Kioske oder Tankstellen zählen.

Hinsichtlich des Betriebstypenmixes der vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Oelde als ausgeglichen zu bewerten. Eine differenzierte Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung zeigt, dass sich die Verkaufsflächen im Bereich Lebensmittelvollsortiment und -discounter unterscheiden (siehe dazu Abbildung 22). Der vollsortimentierte Angebotsbereich mit rd. 0,32 m² je Einwohner ist im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,25 m² je Einwohner überdurchschnittlich ausgeprägt. Dies liegt insbesondere auch an dem Verbrauchermarkt Marktkauf. Der discountorientierte Angebotsbereich in Oelde ist dagegen mit rd. 0,13 m² je Einwohner im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt.

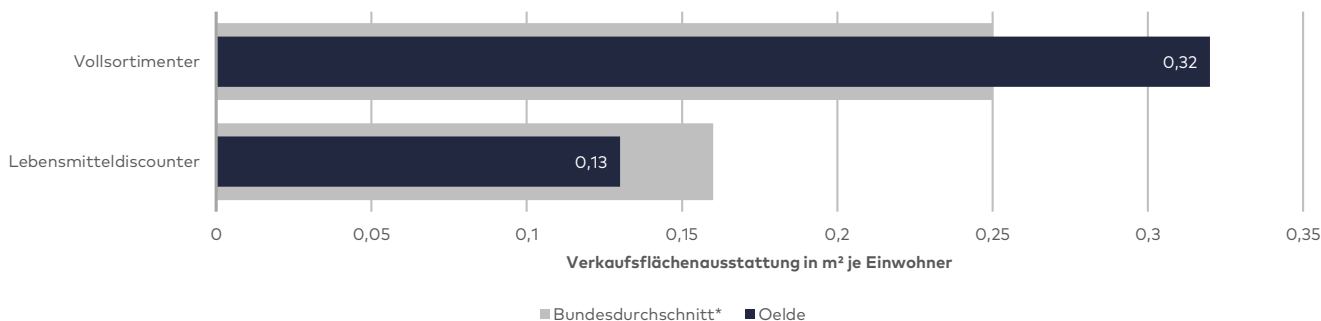


Abbildung 22: Verkaufsfächenanteile im Oelder Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 01-02/2024, EHI Retail Institute; * Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

¹⁴ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute 2024; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

Hinsichtlich der Marktauftritte einiger Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmittel-discounter werden zum Teil Optimierungsbedarfe (z.B. in Form von Modernisierungen, Neuaufstellungen ggf. mit Verkaufsflächenerweiterungen) ersichtlich.

Insgesamt wurden im Rahmen der Bestandserhebungen rd. 3.000 m² Verkaufsfläche erfasst, die dem Sortiment **Drogeriewaren** zuzuordnen sind. Für die Warengruppe Drogeriewaren ergibt sich für die Stadt Oelde ein Ausstattungswert von rd. 0,10 m² je Einwohner. Dieser Wert liegt leicht oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von 0,08 m² je Einwohner¹⁵. Auch hier finden bei einer Zentralität von rd. 106 % aktuell keine Kaufkraftabflüsse bzw. leichte Kaufkraftzuflüsse statt.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten im Randsortiment durch zwei Drogeriefachmärkte (ROSSMANN und dm) sowie neun sonstigen Drogeriewarengeschäfte (inkl. Apotheken) sichergestellt.

In Tabelle 6 werden die relevanten Rahmenbedingungen der Nahversorgungssituation in Oelde zusammen mit einer abschließenden quantitativen und qualitativen Bewertung dargestellt.

Tabelle 6: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Oelde

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren*
Einwohner (Hauptwohnsitz, inkl. Entwicklung bis 2028)	30.945 (-0,9 %)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	15.500	3.000
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,50	0,10
Sortimentspezifische Zentralität	102 %	106 %
Betriebstypenmix	5x Lebensmittelvollsortimenter 4x Lebensmitteldiscounter 1x Ethnischer Lebensmittelmarkt 4x Getränkemarkt 43x sonstige Lebensmittelgeschäfte	2x Drogeriefachmarkt 9x sonstige Drogeriewarengeschäfte*
Quantitative Nahversorgungssituation		
Qualitative Nahversorgungssituation		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 01-02/2024; Einwohner Stadt Oelde (Stand: 30.06.2023); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * inkl. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.

Insgesamt ist die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Oelde als positiv zu bewerten. In Bezug auf die qualitative Nahversorgungssituation besteht im Bereich Nahrungs- und Genussmittel noch ein gewisses Optimierungspotenzial. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.1 und 6.2.

¹⁵ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Nahversorgungsstandorte

Im Rahmen des EHZK Oelde 2009 wurden zwei Standorte als Nahversorgungsstandorte – also Standorte, welche die Voraussetzungen von zentralen Versorgungsbereichen nicht vollumfänglich erfüllen, aber dennoch eine hohe Bedeutung für die Nahversorgung aufweisen – ausgewiesen. Diese werden nachfolgend dargestellt.

NAHVERSORGUNGSSTANDORT NORD

Räumliche Analyse

Funktion

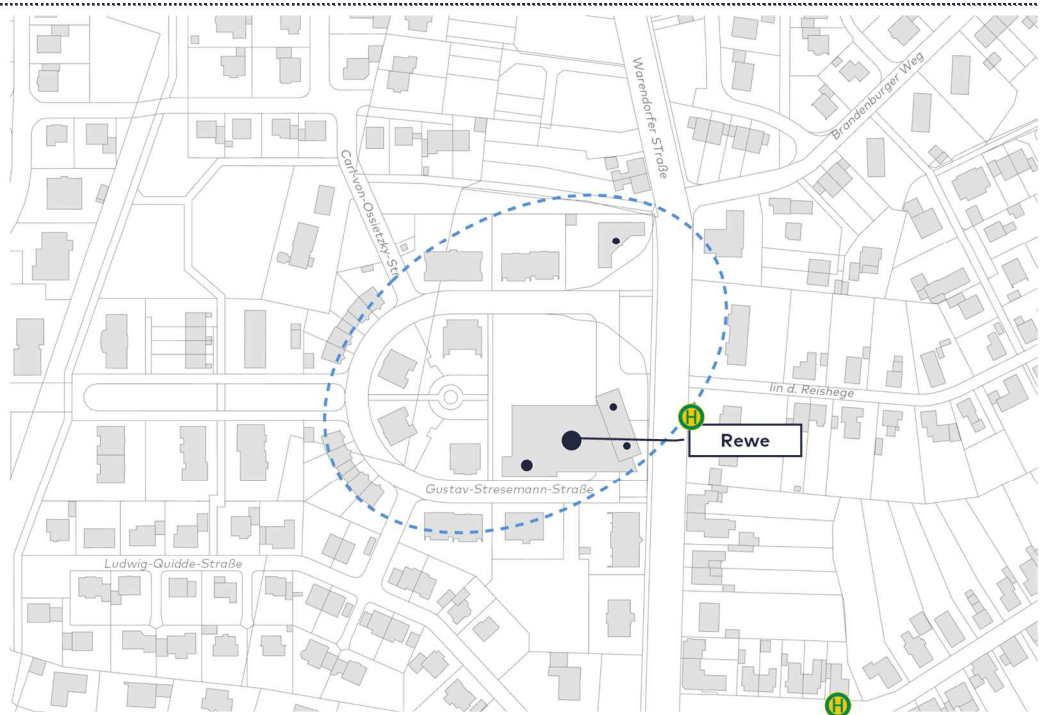
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

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



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

Strukturprägende Betriebe

Rewe

Wesentliche Rahmenbedingungen

- Nahversorgungsstandort im nordwestlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Oelde
- Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel
- Gute städtebauliche Integration
- Nur wenige Einzelhandelsbetriebe
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit über die Warendorfer Straße sowie die Osterfelder Straße und die Letter Straße
- ÖPNV-Anbindung durch Bushaltestelle Gustav-Stresemann-Straße

STANDORTBEREICH TOM-RINCK-STRASSE

Räumliche Analyse



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

Strukturprägende Betriebe

Lidl, K+K, dm, KiK, Schuh Okay

Wesentliche Rahmenbedingungen

- Standortbereich im östlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Oelde
- Einzelhandelsangebot besteht überwiegend aus filialisierten Fachmärkten
- Angebotsschwerpunkte im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im mittelfristigen Bedarfsbereich
- Vollumfängliches Nahversorgungsangebot durch Lidl, K+K und dm
- Umfeld von Gewerbe und Wohnnutzungen geprägt
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit u.a. über die Rhedaer Straße
- ÖPNV-Anbindung durch Bushaltestellen Tom-Rinck-Straße und Goldbrink

Räumliche Nahversorgungssituation in Oelde

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, wird analog zum Einzelhandelserlass NRW 2021 eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 23). Damit soll verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten deutlich jenseits der darge-

stellten Nahbereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.

Abbildung 23 verdeutlicht, dass durch die vier Lebensmittelvollsortimenter sowie die drei Lebensmitteldiscounter derzeit große Teile der Kernstadt Oelde fußläufig nahversorgt sind. Im Norden, Osten und Westen sind größere Teilbereiche des Siedlungsgebietes aktuell nicht fußläufig nahversorgt (vgl. Abbildung 23), sodass hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation Optimierungspotenziale bestehen. Im Ortsteil Stromberg ist durch den Lebensmittelvollsortimenter Combi-Markt sowie den Lebensmitteldiscounter Netto fast das gesamte Siedlungsgebiet fußläufig erreichbar. Lediglich im Osten ist ein Teilbereich aktuell nicht fußläufig nahversorgt.

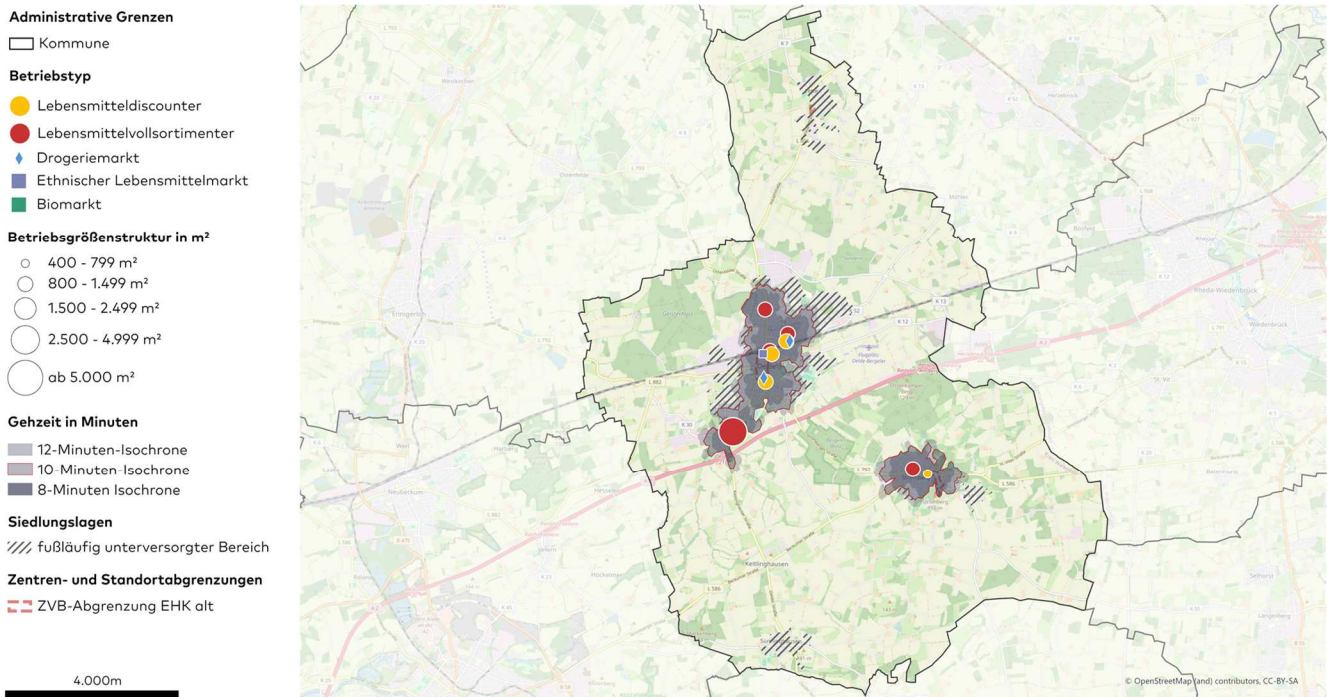


Abbildung 23: Räumliche Nahversorgungssituation von Oelde

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.

In den Ortsteilen Lette und Sünninghausen bestehen derzeit keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte bzw. dementsprechende Defizite der fußläufigen Nahversorgung. Eine Grundversorgung wird in diesen Ortsteilen sowie den weiteren Bereichen mit Nahversorgungsdefiziten durch einige kleinteilige nahversorgungsrelevante Betriebe (u.a. Lebensmittelhandwerk) gewährleistet. Somit bestehen vor dem Hintergrund der beschriebenen Defizite auch in der räumlichen Nahversorgung Weiterentwicklungspotenziale.

4.8 SONDERSTANDORTANALYSE

Im Rahmen des EHZK Oelde 2009 wurden neben den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten die beiden Sonderstandorte Auepark und Zurbrüggen ausgewiesen. Nachfolgend werden die wesentlichen Rahmenbedingungen dieser im Jahr 2009 ausgewiesenen Standorte dargestellt.

STANDORT AUEPARK

Räumliche Analyse

Funktion

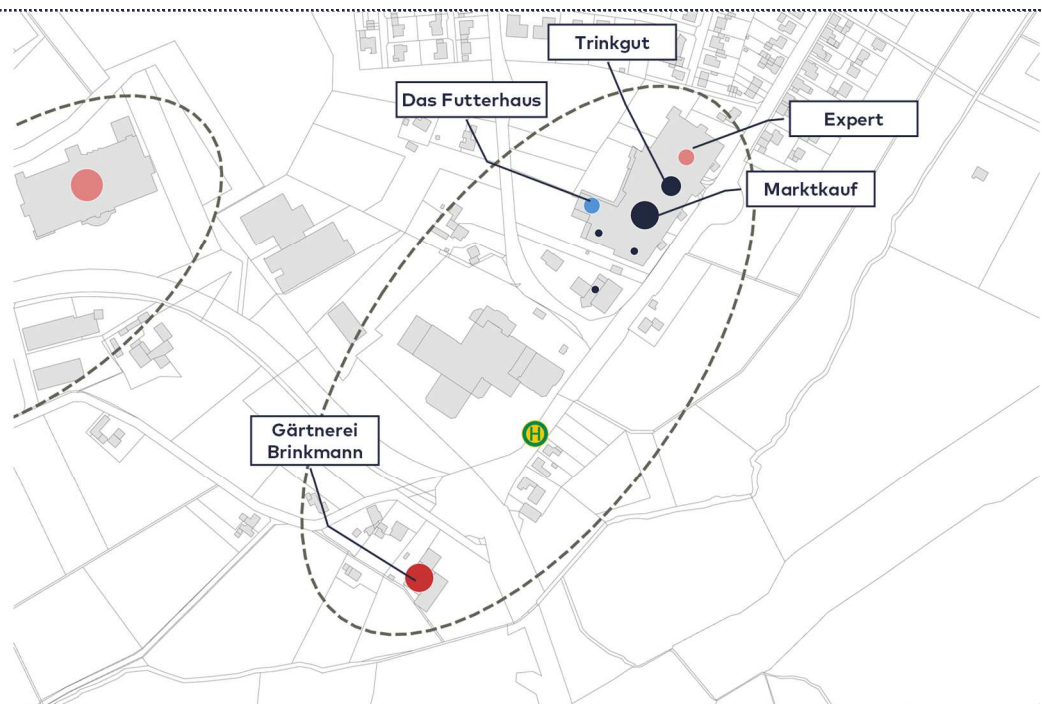
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

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



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

Strukturprägende Betriebe

Marktkauf, Trinkgut, Gärtnerei Brinkmann, Das Futterhaus, Expert

Wesentliche Rahmenbedingungen

- Sonderstandort im südlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Oelde
- Angebotsschwerpunkte im kurz-, mittel und langfristigen Bedarfsbereich
- Zentren-, nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel
- Umfeld durch Gewerbe und Wohnnutzungen geprägt
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit über die Keitlinghauser Straße sowie die Autobahn A2
- ÖPNV-Anbindung durch Bushaltestelle Pott's
- Bestehende Betriebe haben Bestandsschutz – es besteht eine planungsrechtliche Sicherung des Standorts über die gültigen Bebauungspläne.

SONDERSTANDORT ZURBRÜGGEN

Räumliche Analyse

Funktion

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

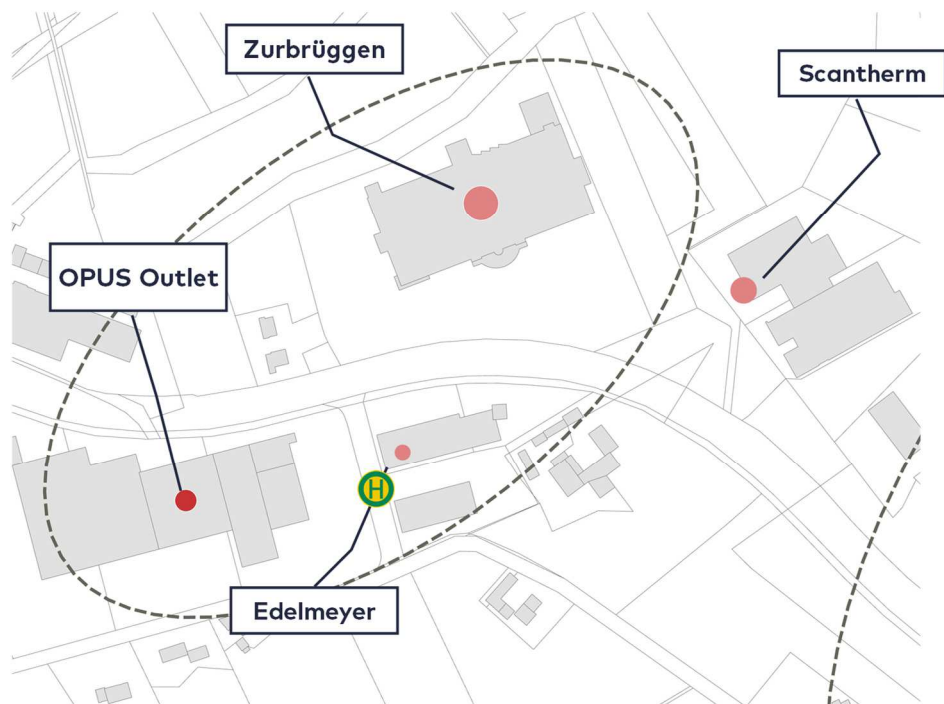
Betriebsgrößenstruktur in m²

- 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

100 m



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

Strukturprägende Betriebe

Zurbrüggen, OPUS Outlet

Wesentliche Rahmenbedingungen

- Sonderstandort im südwestlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Oelde
- Angebotsschwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente
- Umfeld gewerblich geprägt
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit über die Von-Büren-Allee sowie die Autobahn A2
- ÖPNV-Anbindung durch Bushaltestelle Ahmenhorst, Druffel

4.9 ZWISCHENFAZIT

In den vorstehenden Kapiteln wurde das Angebot, die Nachfrage, die städtebauliche Situation der zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in der Stadt Oelde analysiert. Nachfolgend werden die gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie die wesentlichen Stärken und Schwächen Oeldes zusammenfassend dargestellt.

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Die Stadt Oelde übernimmt als Mittelzentrum die **Versorgungsfunktion** für die 30.945 Einwohner im gesamten Stadtgebiet.
- Im **Gefüge der zentralen Orte** ist die Stadt Oelde von mehreren Mittel- und Oberzentren (MZ: Rheda-Wiedenbrück, Beckum, Warendorf, Ahlen und Rietberg; OZ: Münster, Bielefeld und Paderborn) umgeben, so dass sich ein gewisses Wettbewerbsumfeld ergibt. Für die an Oelde anschließenden

Grundzentren übernimmt das Mittelzentrum Oelde in Teilen Versorgungsfunktionen (insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich).

- Geprägt wird die Stadt durch eine starke **Siedlungskonzentration auf den Kernstadtbereich**. Die im Vergleich zur Kernstadt verhältnismäßig gering ausgeprägten Ortsteile Stromberg, Lette und Sünninghausen liegen deutlich von der Kernstadt entfernt.

Gesamtstädtische Angebots- und Nachfragesituation

- In der Stadt Oelde beträgt die gemittelte einzelhandelsrelevante **Kaufkraftkennziffer rd. 103** und liegt damit leicht über dem Bundesdurchschnitt (= 100).
- Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 2,22 m² je Einwohner **über dem Bundesdurchschnitt** von rd. 1,50 m² je Einwohner.
- Die Einzelhandelsbetriebe der Stadt Oelde liegen größtenteils in **städttebaulich integrierten Lagen und zentralen Versorgungsbereichen**. Dies betrifft insbesondere die Verkaufsflächen von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Das **Einzelhandelsangebot** in der Stadt ist insgesamt gut ausgeprägt. Dies wird auch durch die **Einzelhandelszentralität** von rd. 99 % bestätigt, die je nach Warengruppe differenziert ausfällt.
- Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** wird mit einer Zentralität von 99 % eine nahezu vollständige Kaufkraftbindung ersichtlich.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** sind mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 90 % geringe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- In den Warengruppen des **langfristigen Bedarfsbereichs** ist im Durchschnitt mit einer Zentralität von rd. 108 % insgesamt ein Kaufkraftzufluss festzustellen. Dies ist insbesondere auf das strahlkräftige Möbelhaus Zurbrüggen zurückzuführen.

ZVB Innenstadtzentrum Oelde

- Im **ZVB Innenstadtzentrum Oelde** bestehen derzeit 73 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 16.100 m². Edeka, Netto, C&A, Modehaus Rusche, Tippkemper, Intersport, Schuhpark und TEDI fungieren als Magnetbetriebe. Prägend sind eher kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, die durch großflächigere Betriebe und zentrenergänzende Funktionen ergänzt werden. Der ZVB Innenstadt Oelde wird somit der ihm **zugewiesenen gesamtstädtischen Versorgungsfunktion** sowie **der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Oelde für die umliegenden Grundzentren derzeit gerecht**.
- Zukünftig sollte insbesondere eine Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereiches durch weitere zentrenrelevante Sortimente, durch Neubelegung der Leerstände sowie durch einen Ausbau der zentrenergänzenden Funktionen angestrebt werden.

ZVB Nebenzentrum Stromberg

- Im **ZVB Nebenzentrum Stromberg** bestehen derzeit 7 (+ Tedi) Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.600 m² (+ 897 m² Tedi). Der Lebensmitteldiscounter Netto und der Tedi gelten als

Magnetbetriebe. Ergänzt werden die Angebotsstrukturen durch einige kleinere Einzelhandelsbetriebe und mehrere zentrenergänzende Funktionen. Der ZVB Nebenzentrum Stromberg wird somit der ihm **zugewiesenen Versorgungsfunktion** für den Ortsteil Stromberg **derzeit nur in Teilen gerecht**.

- Eine Stärkung erfolgte kürzlich durch die Ansiedlung von Tedi. Es ist zu erwarten, dass durch die weiteren Planungen am Standort Oelder Tor (u.a. Verlagerung und Erweiterung Netto) eine Stärkung des ZVB erfolgen wird.

ZVB Nahversorgungszentrum Lette

- Im **ZVB Nahversorgungszentrum Lette** bestehen derzeit 4 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 200 m². Der Einzelhandelsbestand innerhalb des NVZ Lette hat sich in den letzten Jahren deutlich verringert und ist aktuell sehr gering ausgeprägt. Das Einzelhandelsangebot umfasst ausschließlich kleinteilige Betriebe.
- Das NVZ Lette übernimmt derzeit keine wesentliche Versorgungsfunktion. Weiterentwicklungen bzw. Ansiedlungen strukturprägender Anbieter sind aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten nicht zu erwarten.

Nahversorgungssituation

- Die **quantitative Nahversorgungssituation** in der Stadt Oelde liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,50 m² je Einwohner über dem Bundesdurchschnitt. Im Bereich Drogeriewaren ist die Verkaufsflächenausstattung mit rd. 0,10 m² je Einwohner als leicht überdurchschnittlich zu bezeichnen.
- Die **qualitative Nahversorgungssituation** bietet ein gewisses Optimierungspotenzial hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe (z.B. in Form von Modernisierungen, Neuaufstellungen ggf. mit Verkaufsflächen-erweiterungen) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Im nördlichen, östlichen und westlichen Stadtgebiet der Kernstadt, im östlichen Siedlungsgebiet des Ortsteils Stromberg sowie in den Ortsteilen Lette und Sünninghausen sind derzeit keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte angesiedelt, so dass hier keine vollumfängliche fußläufige Nahversorgung gewährleistet wird. Somit bestehen vor dem Hintergrund der aktuellen Defizite auch in der **räumlichen Nahversorgung** Weiterentwicklungspotenziale.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in der Stadt auf der einen Seite und der Sicherung des ZVB Innenstadtzentrum Oelde als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Stadt auf der anderen Seite.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze werden in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht erarbeitet.

Stärken-Schwächen-Analyse für Oelde gesamt

Stärken:

- stabile Einwohnerzahlen und steigende überdurchschnittliche Kaufkraft.
- Gutes Einzelhandelsangebot überwiegend in integrierten Lagen und zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente).
- In vielen Sortimentsbereichen vollständige Kaufkraftbindung sowie in Teilen Zuflüsse.
- Oelde verfügt bereits aktuell über eine gute qualitative, quantitative und räumliche Nahversorgung, wobei in einigen Bereichen noch Optimierungspotenziale ersichtlich werden.
- Der ZVB Innenstadtzentrum stellt einen Verkaufsflächenschwerpunkt mit mittelfristigen Bedarfsgütern dar. Der Einzelhandelsbesatz wird durch vielfältige zentrenergänzende Funktionen ergänzt. In den letzten Jahren erfolgte eine Stärkung des ZVB durch Neuansiedlungen und Neuebelegungen von Geschäftseinheiten.
- Der ZVB NZ Stromberg wird der ihm zugewiesenen Versorgungsfunktion für den Ortsteil Stromberg derzeit nur in Teilen gerecht. Durch die aktuellen Planungen am Standort Oelder Tor (u.a. Verlagerung und Erweiterung Netto) wird eine Stärkung des ZVB erfolgen.

Schwächen:

- In den letzten Jahren sind in der Gesamtstadt die Einzelhandelsbetriebe deutlich und die Verkaufsflächen leicht rückläufig.
- Die Zentralitäten verdeutlichen, dass in einzelnen Sortimentsbereichen Kaufkraftabflüsse stattfinden. Aus diesen ergeben sich Potenziale zur Weiterentwicklung bzw. Rückbindung.
- Insgesamt hat in den letzten Jahren ein Rückgang der Einzelhandelsfunktion (insb. der Fachgeschäfte) des Innenstadtzentrums stattgefunden. Die Leerstände sind dabei jedoch moderat über den gesamten Innenstadtbereich verteilt.
- Das NVZ Lette verfügt nur noch über wenige Einzelhandelsbetriebe und eine sehr eingeschränkte (Nah-)Versorgungsfunktion.

5

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Oelde zu erarbeiten.

5.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

Die Ableitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.1.1 Vorbemerkung zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven

Die nachfolgend vorgestellten Entwicklungsperspektiven sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient als Beurteilungsbasis einer zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die hier dargestellte Entwicklungsperspektive stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam¹⁶ sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem

¹⁶ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

Zentren- und Standortkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Oelde gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist und der Altstandort nicht in gleicher Weise nachgenutzt wird.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Oelde werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

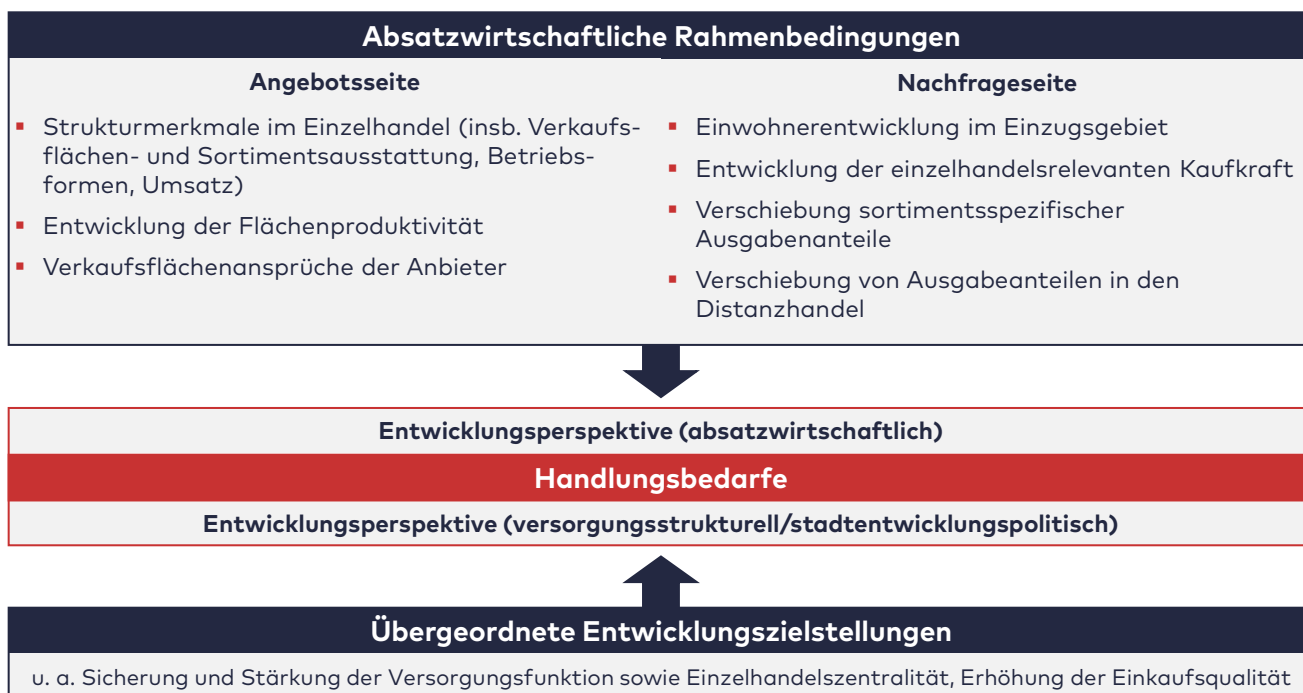


Abbildung 24: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen (Ober- und) Mittelzentren wie die Stadt Oelde z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes

Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser Versorgungsauftrag gilt auch für die Ober- und Mittelzentren.

Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für einen Zeitraum von fünf Jahren ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden daher die Eingangsgrößen für das **Prognosejahr 2028**¹⁷ einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Stadt Oelde wird die Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamts Nordrhein-Westfalen zugrunde gelegt. Diese ergeben für die Stadt Oelde eine Einwohnerentwicklung von rd. -0,9 % bis 2028. Aus dieser künftigen Bevölkerungsentwicklung sind leicht negative Impulse im Hinblick auf das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Von etwa 2010 bis 2019 war ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lagen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % von 2014 bis 2019. Während die privaten Konsumausgaben von 2000 bis 2019 stetig angestiegen sind, zeigt sich im Jahr 2020 ein durch die Corona-Pandemie bedingter Rückgang um rd. 7 % (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). In den Jahren 2021 bis 2023 stiegen die privaten Konsumausgaben wieder an.

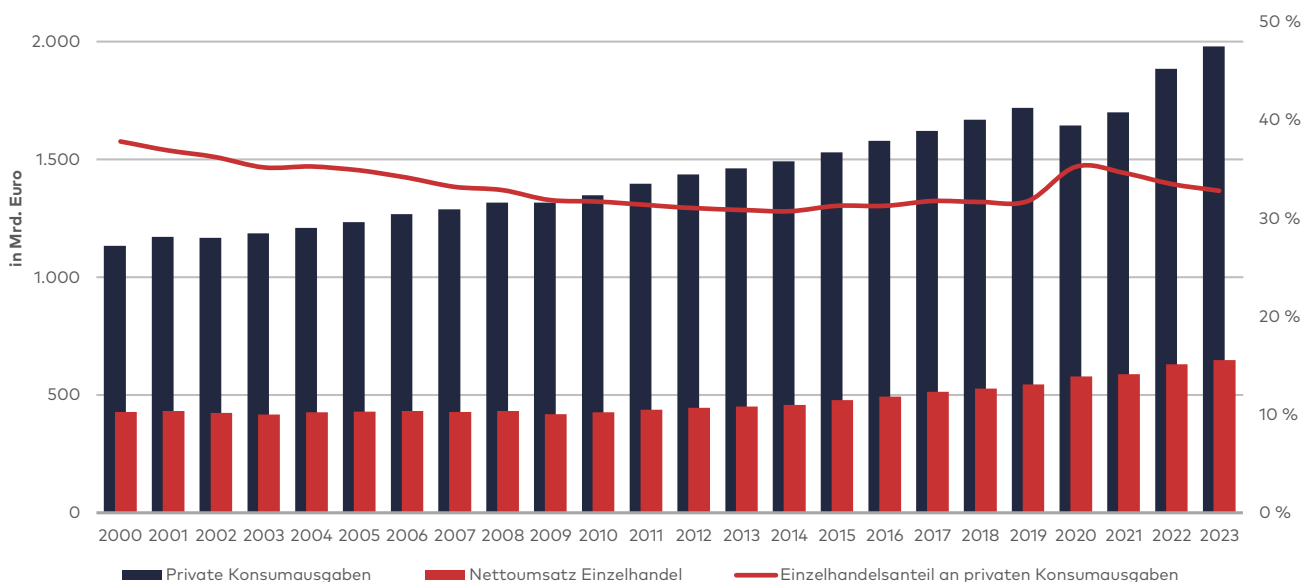


Abbildung 25: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

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

¹⁷ Ein Prognosezeitraum von fünf Jahren erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unwägbarkeiten durch die Covid-19-Pandemie als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

Im Gegensatz zu den leicht rückläufigen privaten Konsumausgaben während der Corona-Pandemie stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels weiter kontinuierlich an (jedoch mit umfangreichen Verschiebungen in digitale Absatzkanäle). Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 30 %. Im Jahr 2020 ist ein deutlicher Anstieg auf rd. 35 % feststellbar. Diese Entwicklung ist mit einem erhöhten Anteil an Ausgaben für Lebensmittel und Güter des kurzfristigen Bedarfsbereichs während der Coronapandemie zu erklären. 2021 bis 2023 sank der Anteil wieder leicht ab und befindet sich aktuell wieder auf regulärem Niveau.

Mit Ausnahme der Jahre 2020 und 2021, welche durch die Corona-Pandemie bestimmt waren, ist eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts andauernder Unsicherheiten des Konsumklimas (Inflation, Energiekrise) nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit Sortimentsspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie des veränderten Konsumverhaltens weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten.

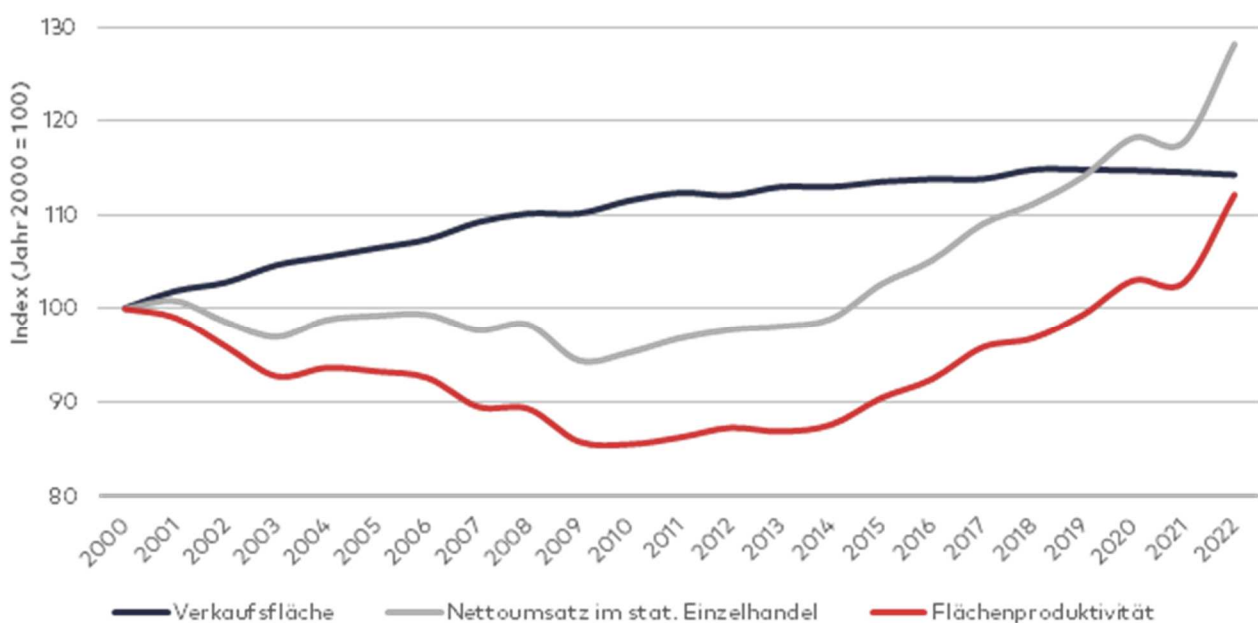


Abbildung 26: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

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

Seit 2018 zeichnet sich jedoch eine leichte Stagnation bzw. ein leichter Rückgang der Verkaufsflächen ab. Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. Seit 2010 sind kontinuierliche Zunahmen der Umsatzentwicklung und somit auch der Flächenleistungen erkennbar. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt (siehe Abbildung 26). Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2021 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die COVID-19 Pandemie bei rd. 86,7 Mio. Euro (rd. 14,7 % des Einzelhandelsumsatzes) (siehe Abbildung 27).

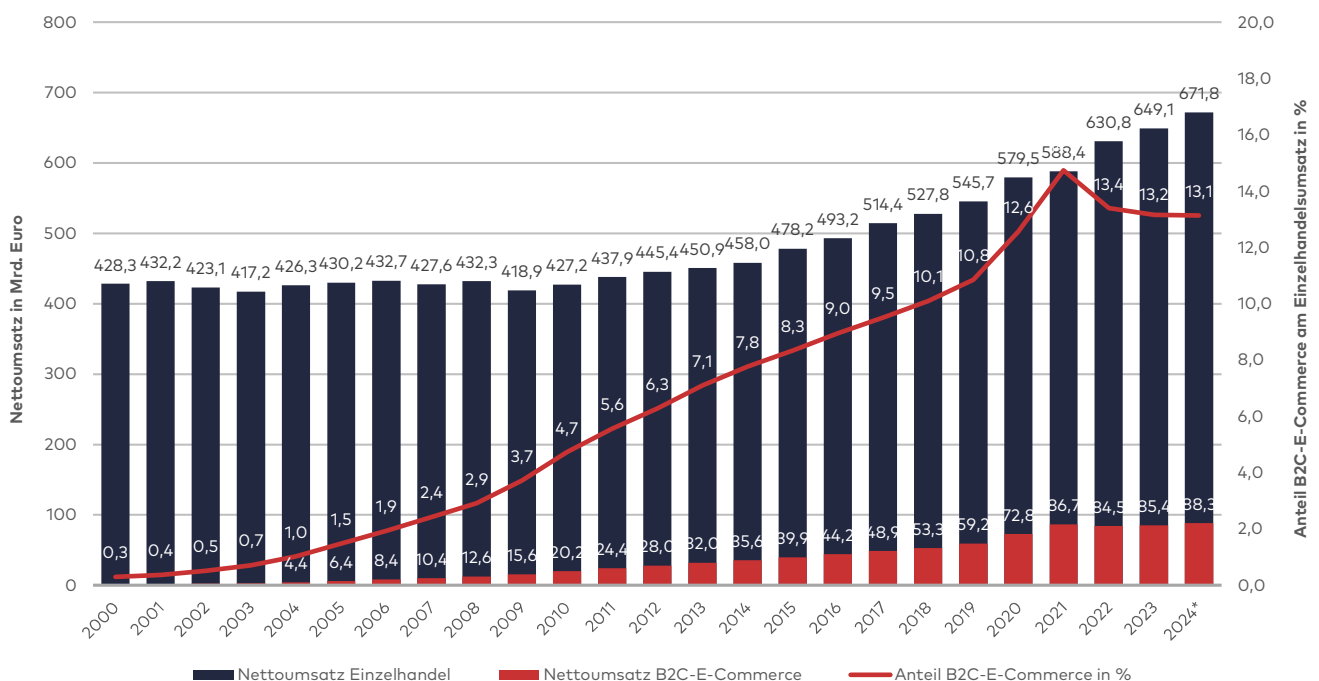


Abbildung 27: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

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

Die Prognose für 2024 zeigt, dass der Online-Anteil nach einem deutlichen Rückgang 2022 insbesondere bedingt durch stark steigende Nettoumsätze des Einzelhandels aktuell stagniert (rd. 88,3 Mio. Euro bzw. rd. 13,1 % des Einzelhandelsumsatzes).

Sortimentspezifisch sind hinsichtlich der Entwicklung der Onlineumsätze bzw. Onlineanteile große Unterschiede festzustellen. Insbesondere in den Waren-

gruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu (siehe Abbildung 28). Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2028 je nach Sortiment zwischen rd. 6,0 % und rd. 48,1 % liegen wird.

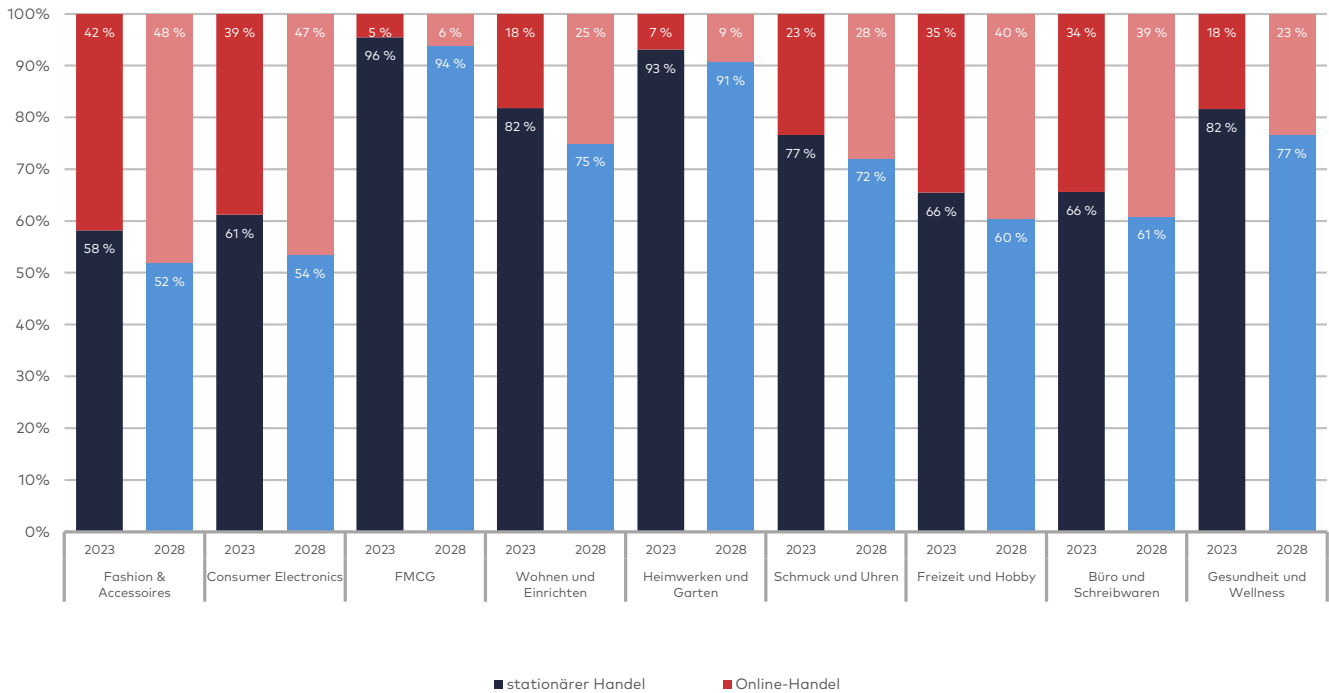


Abbildung 28: Anteil des Onlinehandels am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Quelle: Modellierung Stadt + Handel auf Grundlage von HDE Online-Monitor 2024; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).








Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den zu ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 7 zu entnehmen.

Tabelle 7: Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Oelde

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Oelde bis 2028
Demografische Entwicklung		leicht rückläufige Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse
Entwicklung der Flächenproduktivität		nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Entwicklung des Online-Handels		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse		sortimentspezifische Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Versorgungsauftrages
Weltweite multiple Krisen		absehbar sich fortsetzende weltweite Krisen beeinträchtigen das Konsumklima und Lieferketten (aktuell u. a. Energiekrise, Ukraine-Krieg und Covid-19-Pandemie)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.1.3 Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für Oelde

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Stadt Oelde bis 2028 warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven, die nachfolgend dargestellt werden. Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächenzahlen wird an dieser Stelle bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden. Aus diesem Grund wird im Folgenden eine qualitative Einordnung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven vorgenommen.

Mögliche Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Oelde beträgt rd. 99 % (Stand 06/2024), wobei sortimentspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven im Rahmen von Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben.

Demnach ist für alle Sortimente des täglichen Bedarfsbereiches (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) aus fachgutachterlicher Sicht eine versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität von 100 % stadtentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages für ein Mittelzentrum plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen, gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft, im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden.

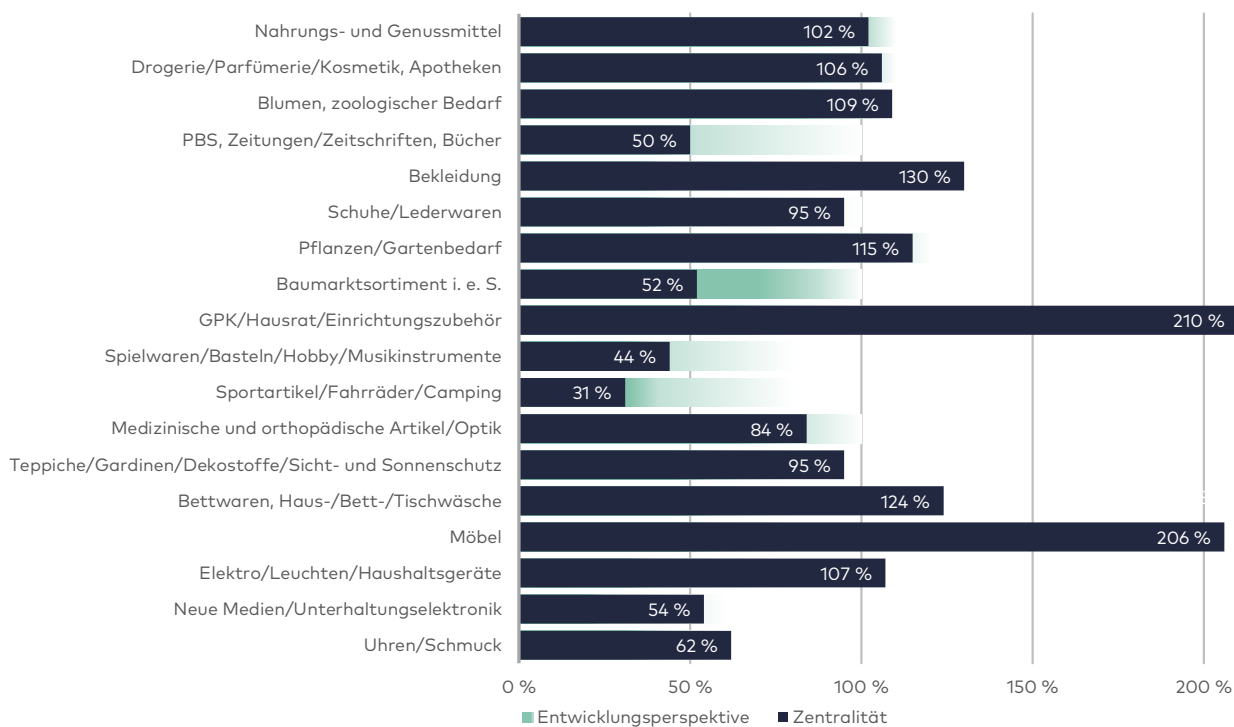


Abbildung 29: Sortimentsspezifische Zentralitäten und warenspezifische Entwicklungsperspektiven

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Für die Mehrzahl der Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches werden versorgungsstrukturelle Perspektiven der Zentralität je nach Sortiment zwischen 80 % und 120 % als angemessen erachtet. Für die Mehrzahl der Sortimente des langfristigen Bedarfsbereiches werden versorgungsstrukturelle Perspektiven der Zentralität je nach Sortiment zwischen 60 % und 100 % als angemessen erachtet. Eine darüber hinaus gehende Perspektive kann aufgrund des landesplanerischen mittelzentralen Versorgungsauftrages, der Angebotsstrukturen in der Umgebung (insbesondere in den weiteren Mittelzentren Rheda-Wiedenbrück, Beckum, Warendorf, Ahlen und Rietberg und den leistungsstarken Oberzentren Münster, Bielefeld und Paderborn) sowie des geänderten Konsumverhaltens der Verbraucher nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden.

Aus der dargestellten warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive (siehe Abbildung 29) ergeben sich gewisse Handlungsbedarfe für einzelne Warengruppen. Für die Stadt Oelde ergeben sich damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungsperspektiven in einigen Warengruppen. Insbesondere in den Warengruppen PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Baummarktsortiment i.e.S., Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente und Sportartikel/Fahrräder/Camping bestehen Entwicklungspotenziale.

Tabelle 8: Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Oelde bis 2028

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ □ □	Erhalt und Stärkung bestehender Lebensmittelmärkte zur Sicherung der räumlichen Nahversorgung; qualitative Weiterentwicklung vorhandener Betriebe durch marktgerechte Anpassungen (z.B. in Form von Modernisierungen, Neuaufstellungen ggf. mit Verkaufsflächenerweiterungen); Entwicklungen sind zudem – auch Handlungsbedarf unabhängig – an räumlichen und qualitativen Fragestellungen (Verbesserung der Nahversorgungssituation) zu orientieren
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik	■ □ □	Erhalt und Sicherung der Bestandsbetriebe/lokalen Fachgeschäfte; qualitative Weiterentwicklung der vorhandenen Betriebe durch marktgerechte Anpassungen sowie Potenziale zur Ansiedelung weiterer Fachgeschäfte
sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■ ■ □	Ergänzung des Angebotes im Bereich PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher
Fashion & Accessoires	■ □ □	Ergänzung des Angebotes um weitere Fachgeschäfte oder kleinere Fachmärkte insbesondere im Bereich Schuhe/Lederwaren
Heimwerken & Garten	■ ■ □	Ansiedlung eines kleinen Fachmarktes in den Bereichen Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment i.e.S. oder Erweiterungen im Randsortiment
Freizeit & Hobby	■ ■ □	Ergänzung des Angebotes durch weitere Fachgeschäfte oder kleinere Fachmärkte in den Warengruppen Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente und Sportartikel/Fahrräder/Camping
Gesundheit & Wellness	■ □ □	Sicherung und Stärkung der lokalen Fachgeschäfte (überwiegend Optiker); Angebotsergänzung um weitere Fachgeschäfte (z. B. im Bereich Sanitätswaren) möglich
Wohnen & Einrichten	□ □ □	Erhalt und Sicherung sowie ggf. qualitative Weiterentwicklung der bestehenden Angebote
Elektronik & Haushaltsgeräte	■ □ □	Sicherung und Stärkung der lokalen Fachgeschäfte; im Bereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik rechnerisches Potenzial für Angebotsergänzung durch ein Fachgeschäft
Uhren & Schmuck	□ □ □	Erhalt und Sicherung sowie ggf. qualitative Weiterentwicklung der bestehenden Angebote

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel.

Die Ermittlung der warespezifischen Entwicklungsperspektiven verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Für Oelde bedeuten die Prognoseergebnisse zu den warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Oelde in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungspotenziale sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein gemeindeentwicklungspolitisch nicht zielführender

Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für zentrale Versorgungsbereiche von Oelde einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultieren kann und

- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen die Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier ermittelten Entwicklungsperspektiven ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können, sollen und dürfen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern sind vielmehr als Orientierungswerte zu verstehen. Auch Vorhaben, die ermittelte Potenziale überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Oelde korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

5.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR DIE STADT OELDE

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Oelde bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion. Sicherung der Einzelhandelszentralität.
2. **Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche:** Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in ihrer jeweiligen Funktion bzw. Stellung im Zentrumsystem. 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. 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. Ergänzung durch Sonderstandorte:** Sinnvolle Ergänzung der ZVB durch Sonderstandorte für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Vermeidung städtebaulich negativer Wechselwirkungen zwischen Sonderstandorten und der Zentren- und Nahversorgungsstruktur. Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen wird nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium entwickelt, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

6

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Oelde

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden das Zentren- und Standortkonzept, die Liste zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Oelde entwickelt.

6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden in Kapitel 4.6 detailliert vorgestellt.

6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte sowie die Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung Zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essenzielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandels- und Zentrenkonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung Zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 30). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

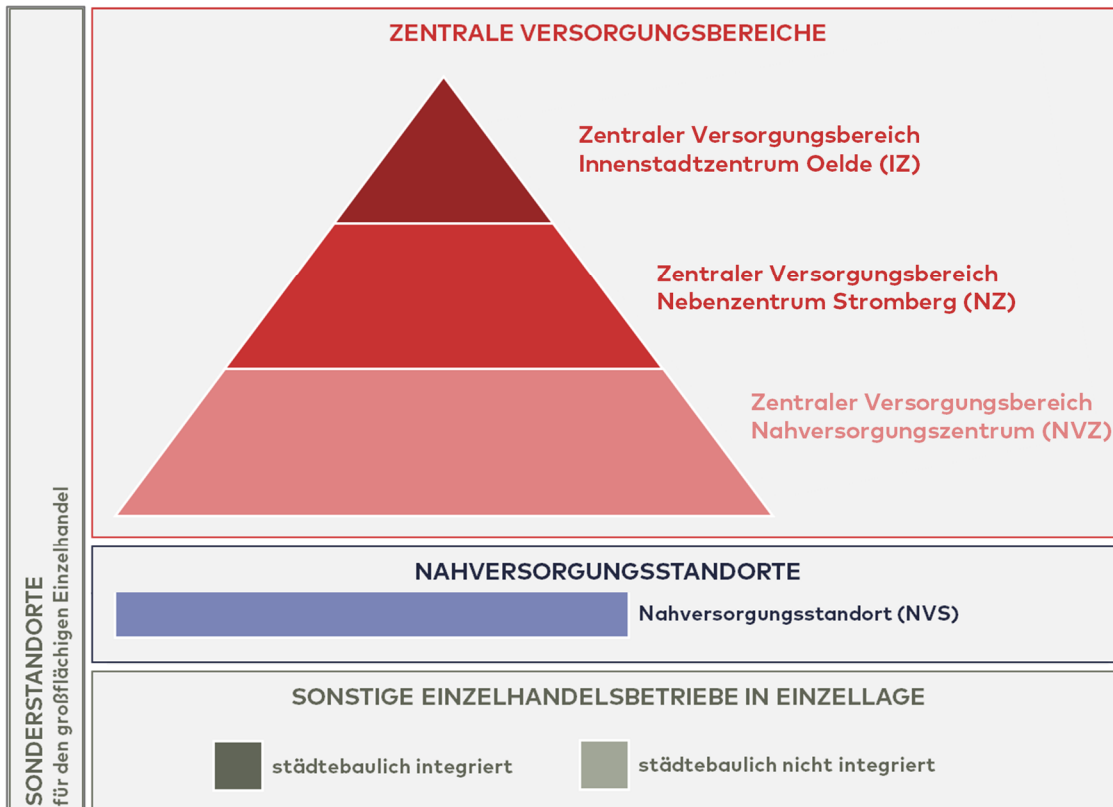


Abbildung 30: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentren typen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:¹⁸

1. **Innenstadtzentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
2. **Nebenzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
3. **Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

¹⁸ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandels- und Zentrenkonzepten)
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.¹⁹

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²⁰

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.²¹

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.²²

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.²³

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungs-

¹⁹ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

²⁰ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

²¹ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

²² Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

²³ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

zentrums einzustufen sind, zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen.²⁴

Während die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben ist, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 31 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

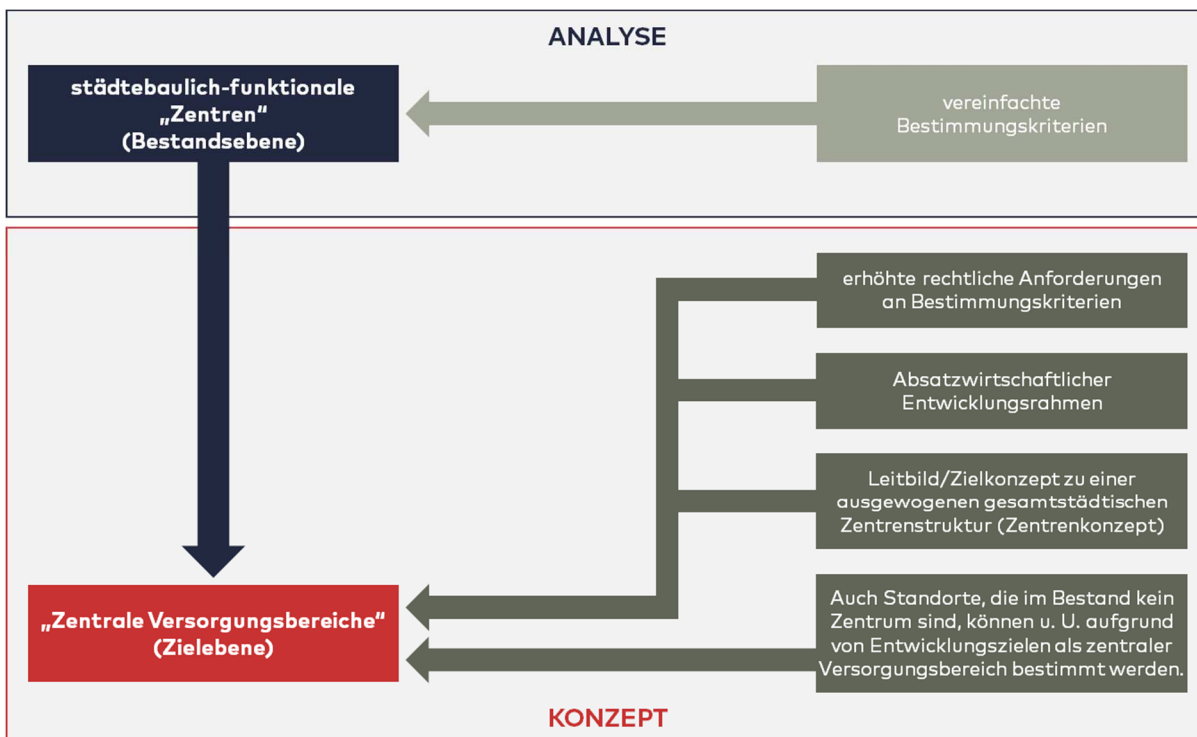


Abbildung 31: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

²⁴ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.²⁵

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.²⁶

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

²⁵ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein Zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

²⁶ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.1.2 Zentrenstruktur von Oelde

Im EHJK Oelde 2009 sind für die Stadt Oelde mit dem ZVB Innenstadtzentrum Oelde, dem ZVB Nebenzentrum Stromberg und dem ZVB Nahversorgungszentrum Lette insgesamt drei zentrale Versorgungsbereiche enthalten. Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (siehe Kapitel 4.6) und den Untersuchungsergebnissen hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche, werden im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für die Stadt Oelde der ZVB Innenstadtzentrum und das Nebenzentrum Stromberg fortgeschrieben (siehe Abbildung 32). Das ZVB Nahversorgungszentrum Lette entfällt.

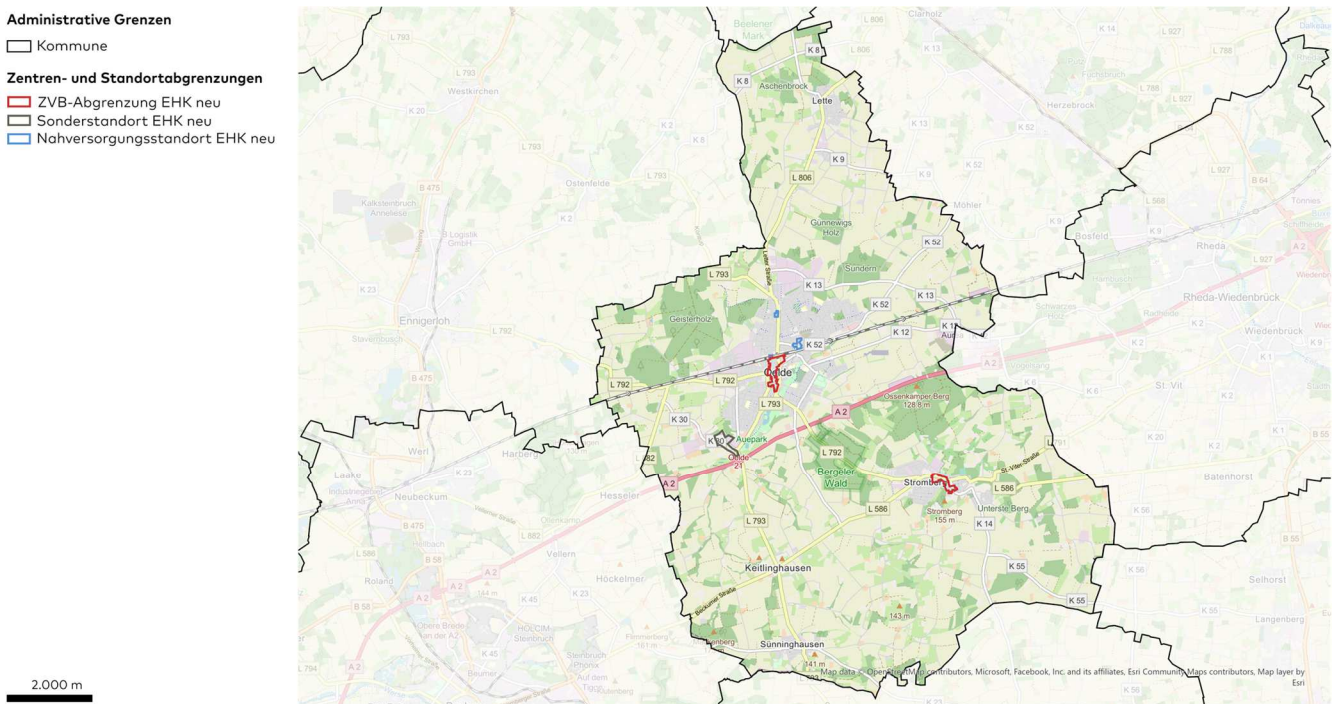


Abbildung 32: Zentrenstruktur Oelde 2024

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungs-

funktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standortkategorien definiert (siehe Kapitel 6.2).

6.1.3 ZVB Innenstadtzentrum Oelde

Der ZVB Innenstadtzentrum Oelde wurde bereits im EHZK Oelde 2009 ausgewiesen. Es ist der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Oelde. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.6.

Räumliche Ausprägung

Der ZVB Innenstadtzentrum Oelde umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Oelde. Die Abgrenzung aus dem bestehenden EHZK Oelde 2009 hat sich insgesamt bewährt, jedoch ist infolge veränderter Bestandsstrukturen, stadtentwicklungspolitischer Zielstellungen und geplanter Einzelhandelsentwicklungen eine Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zielführend.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Der zentrale Versorgungsbereich ist räumlich gut integriert und überwiegend von Wohnbebauung eingefasst. Dieser erstreckt sich in Nord-Süd-Ausdehnung entlang der Bahnhofstraße, die in die Lange Straße übergeht.
- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich hauptsächlich an den vorhandenen Einzelhandelsstrukturen. Im Vergleich zur Abgrenzung aus dem Jahr 2009 erfolgt eine leichte Reduzierung des ZVB im Westen und im Osten. Hier befinden sich mittlerweile keine oder nur noch sehr gering ausgeprägte einzelhandelsrelevante Strukturen oder zentrenergänzende Funktionen. Die Zielstellung der engeren Abgrenzung des ZVB ist die Konzentration des Geschäftsbesatzes. Im Nord-Osten findet eine leichte Erweiterung statt. Integriert werden in den ZVB somit Raiffeisen und ALDI Nord.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 33 für den ZVB Innenstadtzentrum Oelde dargestellt.

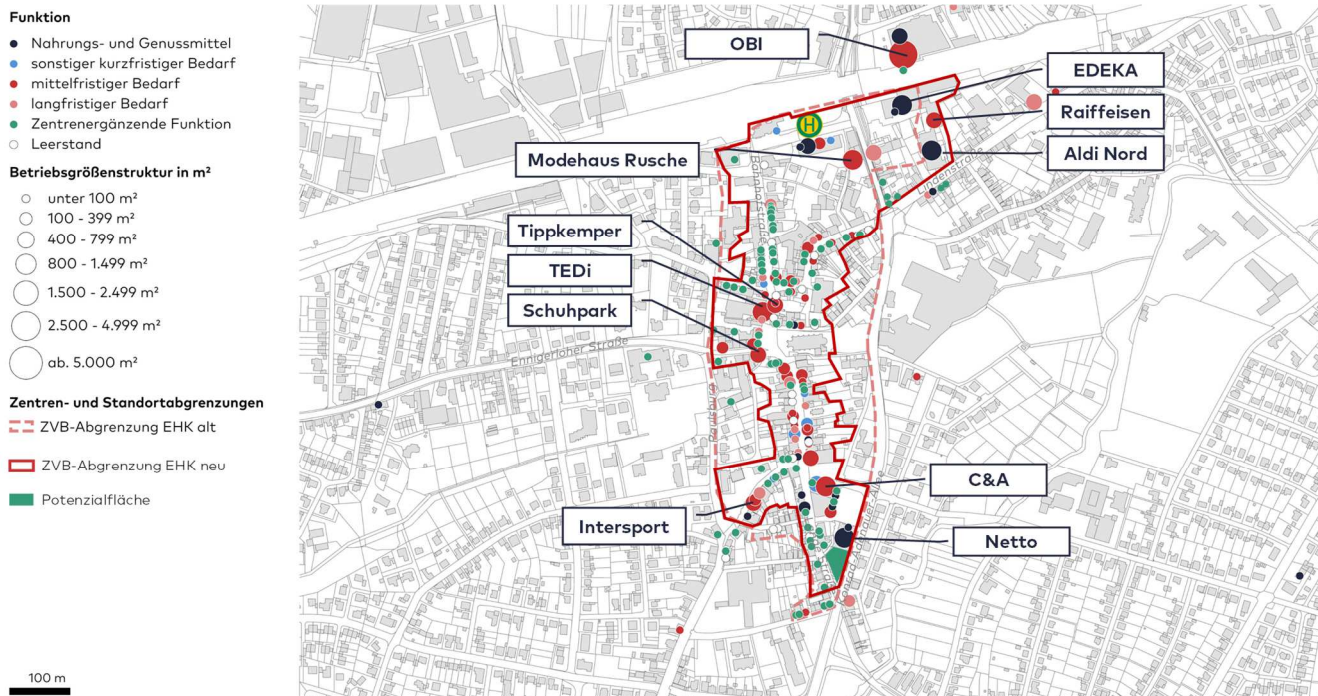


Abbildung 33: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Oelde

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

Nutzungsstrukturen

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandels- und Nutzungsstruktur im ZVB Innenstadtzentrum Oelde nach der aktualisierten räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

Tabelle 9: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	74	48 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	17.200	35 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	21	12 %
Zentrenergänzende Funktionen	78	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01-02/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Durch die veränderte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches steigt die Gesamtverkaufsfläche leicht an. Die weiteren Kennwerte bleiben nahezu konstant.

Potenzialflächen

Die weitestgehend geschlossenen und z. T. historischen Strukturen im ZVB Innenstadtzentrum bieten nur wenige verfügbare Potenzialflächen, die ggf. zur Etablierung größerer Einzelhandelsstrukturen geeignet sind. Dennoch besteht eine größere Fläche (Parkfläche/Brachfläche) im Süden des ZVB südlich des Netto-Marktes, die zur Ansiedlung neuer Betriebe genutzt werden könnte. Größere Flächen, die perspektivisch für neue größere Betriebe geeignet wären, bestehen darüber hinaus nur im Nord-Osten des ZVB. Hier sind mit ALDI Nord, Raiffeisen und EDEKA aktuell größere Fachmärkte angesiedelt, deren Gebäude, sofern zukünftig

eine Betriebsaufgabe erfolgen sollte (aktuell nicht absehbar), genutzt werden könnten. Potenziale bestehen darüber hinaus durch Umnutzungen, Umstrukturierungen und Erweiterungen im Bestand. Für die Entwicklung weiterer Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich sollte daher – auch im Hinblick auf die aktuelle Leerstandssituation – die Nachnutzung von Leerständen verstärkt verfolgt werden (ggf. auch im Rahmen einer Positionierungsstrategie für die Innenstadt).

Die Oelder Innenstadt aus Sicht der Kundschaft

Neben den oben bereits dargestellten Ergebnissen der Online-Kundenbefragung wurden die Kunden und Besucher auch nach Empfehlungen hinsichtlich der zukünftigen Weiterentwicklung der Innenstadt befragt.

Die Kunden und Besucher wurden nach Artikeln und Warengruppen sowie nach Nutzungen befragt, die aktuell vermisst oder zusätzlich vorstellbar wären. Nachfolgend sind die meistgenannten Aspekte dargestellt.



Abbildung 34: vermisste Artikel/ Warengruppen in der Oelder Innenstadt
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung 03/2024.



Abbildung 35: Vermisste/ Vorstellbare Nutzungen in der Oelder Innenstadt
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung 03/2024.

Die Besucher der Oelder Innenstadt wurden außerdem nach ihren Wünschen, Ideen und Anregungen für die Zukunft befragt. Die genannten Aspekte konkretisieren die Angaben der vermissten Angebote. Nachfolgend sind die meistgenannten Aspekte dargestellt.



Abbildung 36: Wünsche, Ideen und Anregungen der Besuchenden der Oelder Innenstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung 03/2024.

Entwicklungszielstellungen

- Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsstandort für die Stadt Oelde mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern,
- Erhalt und Stärkung der Vielfalt des Einzelhandelsangebots durch die Kombination aus bekannten Filialbetrieben und individuellen, inhabergeführten Geschäften,
- qualitative Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes – Nutzungen,
- Erhalt der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen,
- Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen/Potenzialflächen ggf. auch durch Flächenzusammenlegungen.

Wie sich aus der Analyse des ZVB und auch aus den dazu geführten Diskussionen in projektbegleitenden verwaltungsinternen Abstimmungen und dem Arbeitskreis herausgestellt hat, gilt es den ZVB Innenstadtzentrum Oelde in seiner Funktion als zentraler Einzelhandelsstandort zu stärken und insgesamt weiterzuentwickeln.

Grundsätzlich gilt es die Stärken des ZVB Innenstadtzentrum Oelde zu erkennen, herauszustellen, zu qualifizieren und zu kommunizieren sowie einen funktional und städtebaulich attraktiven „Rahmen“ für zukünftige Formate bereitzustellen. Hierfür empfiehlt sich ein ganzheitlicher Planungsansatz zur Stärkung, Positionierung und Profilierung, der neben einer angemessenen, qualitativ vollen Entwicklung des Einzelhandelsbestands auch einen ausgewogenen Mix aus Freizeit-, Kultur- und Erholungsangeboten mit hohen Aufenthaltsqualitäten sowie ein geeignetes Wohnangebot umfassen sollte.

6.1.4 ZVB Nebenzentrum Stromberg

Im EHZK Oelde 2009 wurde im Ortsteil Stromberg ein Nebenzentrum ausgewiesen. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.6.

Räumliche Ausprägung

Der ZVB Nebenzentrum Stromberg umfasst den Bereich des Oelder Tores mit mehreren Einzelhandelsbetrieben sowie weitere Einzelhandelsbetriebe und viele zentrenergänzende Funktionen an der Münsterstraße. Die Festlegungsempfehlung des ZVB orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Oelde bzw. für den Ortsteil Stromberg. Die Abgrenzung aus dem bestehenden EHZK Oelde 2009 hat sich im Großen und Ganzen bewährt, jedoch ist infolge veränderter Bestandsstrukturen, stadtentwicklungspolitischer Zielstellungen und geplanter Einzelhandelsentwicklungen (Geltungsbereich B-Plans Nr. 160) eine Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zielführend.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Der zentrale Versorgungsbereich ist räumlich gut integriert und zu großen Teilen von Wohnbebauung eingefasst. Er erstreckt sich in Nordwest-Südost-Ausdehnung entlang der Münsterstraße, die in das Oelder Tor übergeht.
- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich hauptsächlich an den vorhandenen Einzelhandelsstrukturen. Im Vergleich zur Abgrenzung aus dem Jahr 2009 erfolgt im Norden eine leichte Ausdehnung der Abgrenzung, um die aktuell bestehenden Strukturen sowie die anstehenden Planungen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 160 (siehe unten) in den ZVB zu integrieren. Im Süden erfolgte eine deutlich engere Abgrenzung, da hier – im Süden der Burgstraße – keine relevanten Nutzungen mehr vorhanden sind. Eine leichte Ausdehnung erfolgte zudem zur Aufnahme entsprechender Nutzungsstrukturen im Süd-Osten.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 37 für den ZVB Nebenzentrum Stromberg dargestellt.

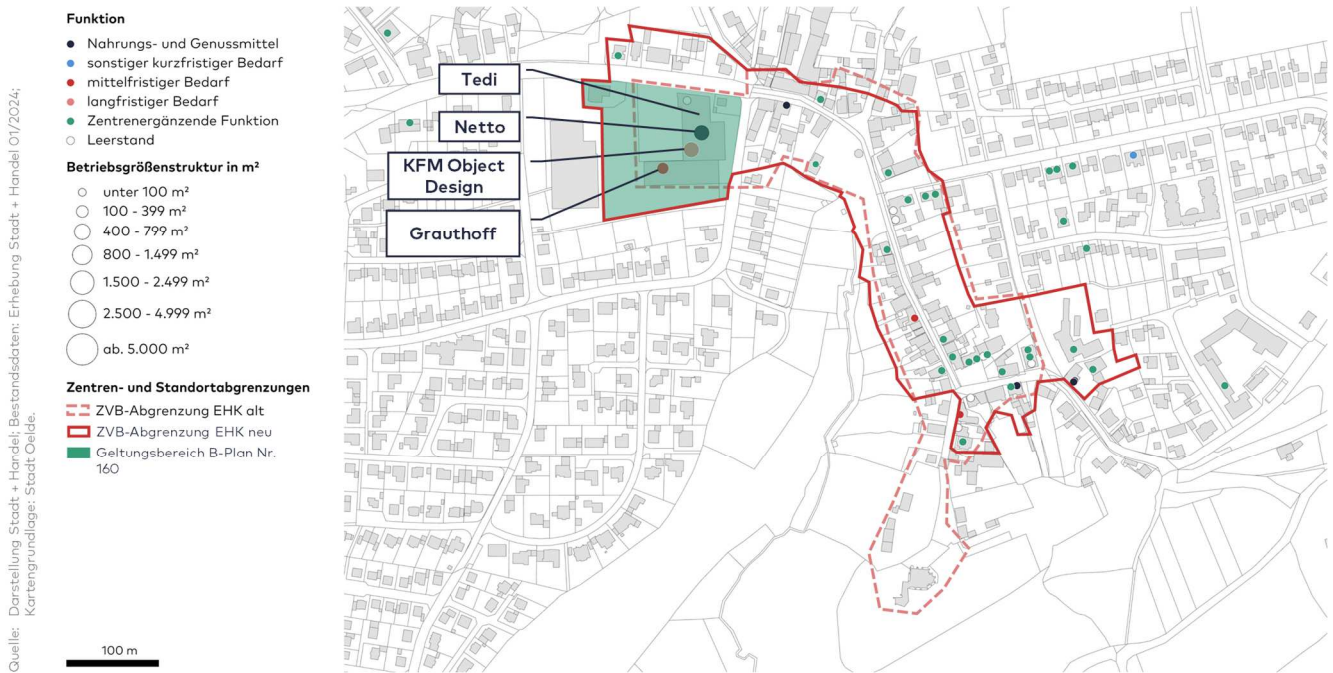


Abbildung 37: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Stromberg

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

Nutzungsstrukturen

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandels- und Nutzungsstruktur im ZVB Nebenzentrum Stromberg nach der aktualisierten räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

Tabelle 10: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	9	6 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (inkl. Tedi) (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	2.600	2 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	8	22 %
Zentrenergänzende Funktionen	22	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01-02/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Die Gesamtverkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich hat zuletzt durch die Ansiedlung des Tedi zugenommen. Eine weitere Stärkung des ZVB ist durch die Entwicklungen im Zuge des B-Plan Nr. 160 zu erwarten. Diese werden nachfolgend kurz dargestellt.

Planungen im ZVB Nebenzentrum Stromberg

Im Oelder Ortsteil Stromberg ist die Umstrukturierung des Einzelhandelsstandorts am Oelder Tor geplant. Diesbezüglich wird der nachfolgend dargestellte B-Plan Nr. 160 aufgestellt. Aktuell befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Immobilie, welche durch die Betriebe Netto, Tedi, Grauthoff – Türfachhandel, KMF-Design (Licht-Dienstleister) genutzt wird. Zudem besteht ein Leerstand.

Geplant ist es, im Zuge der Umstrukturierung einen Neubau für den Netto zu errichten und das Bestandsgebäude mit adäquaten Nachnutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen neu zu belegen.



Abbildung 38: Nutzungen und Planungen am Standort Oelder Tor
 Quelle: Grundlage B-Plan 160 Stadt Oelde, modifiziert durch Stadt + Handel.

Ziele der geplanten Umstrukturierung sind eine Aktivierung und Attraktivierung des Standorts, eine Beseitigung städtebaulicher Missstände sowie eine Sicherung bzw. ein Ausbau der Nahversorgung.

Um die Entwicklungen zielgerichtet zu begleiten, hat Stadt+ Handel eine Verträglichkeitsanalyse erstellt und im Rahmen einer begleitenden Kurzstudie Verkaufsflächen sowohl für zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente insgesamt als auch für einzelne Sortimentsbereiche definiert, welche als Schwellenwerte in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollten. Zentrale Zielstellung war es hierbei, Entwicklungsmöglichkeiten des Standorts im Sinne der durch die Zentrenhierarchie des Einzelhandels- und Zentrenkonzepte vorgegeben Stellung und Funktion des Nebenzentrums zu definieren.

Ergebnis der Studie sind die nachfolgend dargestellten Verkaufsflächendimensionen. Bei diesen Größenordnungen sind die Einzelhandelsbetriebe des Standorts überwiegend auf die Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil Stromberg ausgerichtet. Zudem ist gewährleistet, dass der ZVB die durch das EHJK 2024 definierte Rolle eines dem Innenstadtzentrum deutlich untergeordneten Nebenzentrums nicht überschreitet und das Nebenzentrum somit keine „deutliche Konkurrenz“ zum Innenstadtzentrum bildet. Grundlage der Ermittlung waren insbesondere die Einwohnerzahlen bzw. die sortimentspezifische Kaufkraft in Stromberg. Die Schwellenwerte der Sortimentsbereiche wurden zudem unter Heranziehung der

Angebotsstrukturen im Oelder Innenstadtzentrum berechnet, sodass das Nebenzentrum Stromberg auch perspektivisch ein dem Innenstadtzentrum deutlich untergeordnetes Standortgewicht aufweist.

Tabelle 11: Schwellenwerte der maximalen Verkaufsflächen des B-Plan 160 nach Sortimentsbereichen

Sortimentsbereiche	Schwellenwerte/maximale Verkaufsflächen in m ²
Zentrenrelevante Sortimente	2.000
Nahversorgungsrelevante Sortimente	1.300
Nicht zentrenrelevante Sortimente	2.329
Gesamtverkaufsfläche	5.629

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel.

Tabelle 12: Schwellenwerte der maximalen Verkaufsflächen des B-Plan 160 nach Sortimenten

Sortiment	Maximale Verkaufsfläche in m ²
Nahversorgungsrelevante Sortimente	1.300
Nahrungs- und Genussmittel	1.030
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	270
Blumen	150
Zentrenrelevante Sortimente	2.000
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	200
Bekleidung	800
Schuhe/Lederwaren	200
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	320
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	170
Haus-/Bett-/Tischwäsche	50
Sportartikel	150
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	100
Elektro/Haushaltsgeräte	50
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	320
Uhren/Schmuck	50
Nicht zentrenrelevante Sortimente	2.371
zoologischer Bedarf	800
Fahrräder/Camping	150
Pflanzen/Gartenbedarf	800
Baumarktsortiment i. e. S.	800
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	150
Bettwaren	100
Lampen/Leuchten	120
Möbel	800

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel.

Entwicklungsziele ZVB Nebenzentrum Stromberg

- Versorgungsstandort für kurz-, mittel- und langfristige Bedarfsgüter – Fokus/Orientierung Ortsteil Stromberg,
- Sicherung und Stärkung der kleinen Fachgeschäfte und zentrenergänzenden Funktionen,
- qualitative und quantitative Weiterentwicklung des Angebots/Branchenmixes gemäß der Funktion/Stellung des ZVB als Nebenzentrum,
- Weiterentwicklung im angemessenen Rahmen – keine Auswirkungen auf ZVB oder die Nahversorgung,
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen und
- städtebaulich-funktionale Stärkung des Verbindungsbereichs zwischen beiden Polen.

6.1.5 ZVB Nahversorgungszentrum Lette

Im Ortsteil Lette wurde im EHZK Oelde 2009 ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.6.

Seit 2009 hat sich der Einzelhandelsbestand innerhalb des NVZ Lette deutlich verringert und ist aktuell mit rd. 200 m² Verkaufsfläche sehr gering ausgeprägt. Das Einzelhandelsangebot umfasst ausschließlich kleinteilige Betriebe. Es besteht kein strukturprägender Betrieb bzw. Lebensmittelmarkt. Das NVZ Lette übernimmt derzeit keine wesentliche Versorgungsfunktion. Weiterentwicklungen bzw. Ansiedlungen strukturprägender Anbieter sind aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten nicht zu erwarten.

Aufgrund vorstehender Aspekte erfüllt der Standortbereich Lette nicht mehr die Anforderungen, die an zentrale Versorgungsbereiche gestellt werden. Das NVZ Lette wird daher 2024 nicht fortgeschrieben.

6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.7 bereits tiefergehend analysiert. Nachfolgend findet eine ergänzende Darstellung der Nahversorgungsstandorte statt. Im Anschluss daran werden Empfehlungen zum Erhalt und zur Verbesserung der Nahversorgung in Oelde formuliert.

6.2.1 Nahversorgungsstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden im EHZK Oelde 2009 zwei Standorte als Nahversorgungsstandorte ausgewiesen, da diesen eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung zukommt. Die Nahversorgungsstandorte werden nachfolgend hinsichtlich deren aktueller Funktion überprüft. Zudem wird geprüft, ob ggf. weitere Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet bestehen bzw. zur Förderung zukünftiger Entwicklungen perspektivische Nahversorgungsstandorte ausgewiesen werden sollten.

Dabei handelt es sich i. d. R. um Einzelhandelsstandorte von solitären Lebensmittelmärkten und (in Ausnahmefällen) um kleinere Einzelhandelsagglomerationen mit z. T. ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben, die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen. Sie erfüllen jedoch nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 6.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Oelde dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das EHZK vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. Daher sollen Nahversorgungsstandorte i. d. R. in mindestens 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen liegen.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
 - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung:** Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
 - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität im Ortsteil beitragen.

Der Nahversorgungsstandort Nord nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die fußläufige Nahversorgung insbesondere der in den nördlichen Siedlungslagen der Kernstadt wohnenden Bevölkerung ein. Der Standortbereich erfüllt die Anforderungen und wird daher **als Nahversorgungsstandort fortgeschrieben**.

Als **Entwicklungszielstellungen** ist festzuhalten:

- Fortschreibung als Nahversorgungsstandort,
- Erhalt und Stärkung des Lebensmittelmarktes zur Sicherstellung der fußläufigen Nahversorgung der nördlichen Siedlungslagen der Kernstadt.

Nahversorgungsstandort Tom-Rinck-Straße

Als weiterer Nahversorgungsstandort wurde im Jahr 2009 der Standortbereich Tom-Rinck-Straße, im östlichen Siedlungsgebiet der Kernstadt Oelde ausgewiesen. Das direkte Umfeld Standortes ist durch Wohnbebauung und Gewerbe geprägt. Angesiedelt sind am Standort überwiegend filialisierte Fachmärkte mit dem Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im mittelfristigen Bedarfsbereich. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über den Haltepunkt an der Tom-Rinck-Straße und die Bushaltestelle Goldbrink. Außerdem besteht eine gute verkehrliche Erreichbarkeit über die Rhedaer Straße.

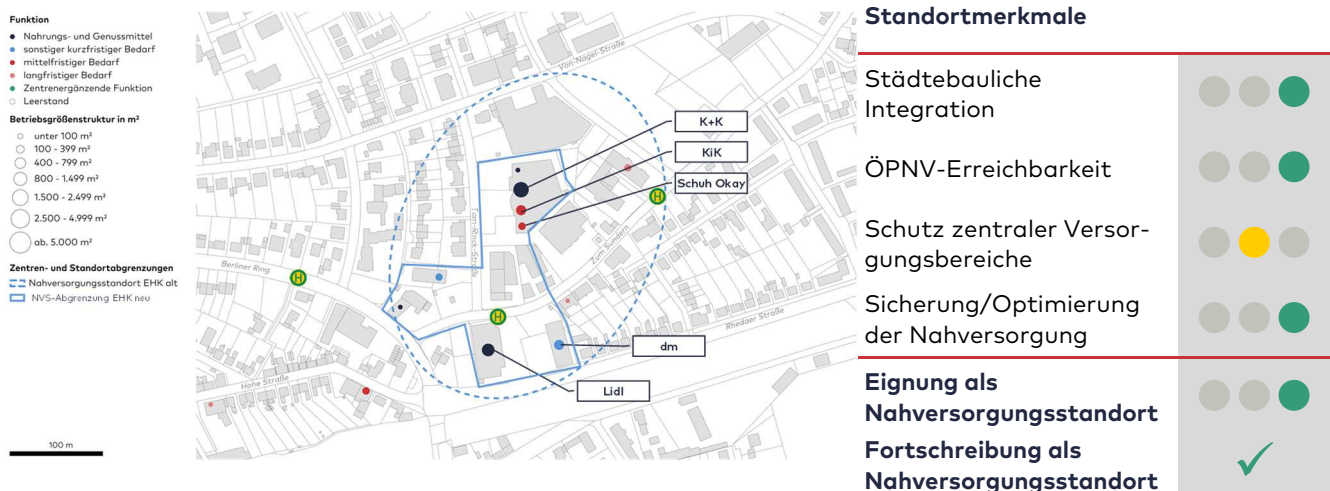


Abbildung 40: Bewertung des Nahversorgungsstandorts Tom-Rinck-Straße

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

Der Nahversorgungsstandort Tom-Rinck-Straße nimmt für die fußläufige Nahversorgung der östlichen Siedlungslagen der Kernstadt eine wichtige Funktion ein. Der Standortbereich erfüllt die Anforderungen und wird daher **als Nahversorgungsstandort fortgeschrieben**.

Als **Entwicklungszielstellungen** ist festzuhalten:

- Ausweisung als Nahversorgungsstandort,
- Erhalt und Stärkung der Lebensmittelmärkte zur Sicherstellung der fußläufigen Nahversorgung der östlichen Siedlungslagen der Kernstadt.

Die bereits im EHZK Oelde 2009 ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte Nord und Tom-Rinck-Straße werden als Nahversorgungsstandorte fortgeschrieben – weitere Standortbereiche, welche die Anforderungen an Nahversorgungsstandorte erfüllen, konnten nicht identifiziert werden.

6.2.2 Handlungsprioritäten

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial im kurzfristigen Bedarfsbereich in Oelde ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die sich negativ auf die Nahversorgung und die zentralen Versorgungsbereiche auswirken können, sollten zukünftige Ansiedlungen oder Erweiterungen nach einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie erfolgen (s. nachfolgende Empfehlungen).

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN OELDE

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche;
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten;
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels).

Ziel 2: Nahversorgungsstandorte und integrierte Lagen sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte und integrierter Lagen;
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes);
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten;
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben.

Ziel 3: Alternative Nahversorgung

- Es ist aufgrund der Rahmenbedingungen nicht in allen Siedlungsbereichen möglich, eine adäquate Nahversorgung zu schaffen. Insbesondere in unterversorgten Bereichen können alternative Nahversorgungsangebote bspw. über mobilen Handel (Verkaufswagen)/Dorf-/Hofläden eine Grundversorgung gewährleisten.

Ziel 4: Restriktiver Umgang mit Nahversorgungsentwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Sonstige Empfehlungen:

- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Modernisierung, Parkplätze und Service;
- Quantitative und räumliche Weiterentwicklung der Nahversorgung durch marktadäquate Aufstellung bestehender Lebensmittelmärkte und durch die Erweiterung und Ansiedlung neuer Lebensmittelmärkte (Vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalysen).

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 8), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der

Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

Alternative Nahversorgungsangebote in unterversorgten Siedlungslagen

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächen-deckenden fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. In aktuell räumlich schlecht versorgten Siedlungsbereichen kommen zukünftig alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote zur Sicherung der Nahversorgung in Betracht. Dazu gehören:

- Kleinflächenkonzepte/Multifunktionsläden (z. B. tegut teo oder Tante M²⁷)
- Mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „Gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden
- Dorfläden

Aus fachgutachterlicher Perspektive bestehen in Lette wie auch Sünninghausen durchaus Standortvoraussetzung für die Etablierung von Kleinflächenkonzepten/Multifunktionsläden. Wesentlich für entsprechende Ansiedlung sind gut erreichbare und sichtbare, bestenfalls zentrale Standorte mit Stellplatzmöglichkeiten. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass kleinflächige Lebensmittelmärkte/Kleinflächenkonzepte nur eine Grundversorgung bereitstellen und in Verbindung mit der aktuell zu beobachtenden Preisstruktur nur eine Versorgungsalternative darstellen können.

Der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine weitere Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigen Angebotspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.

Eine zusätzliches Angebot zur Sicherung der Nahversorgung stellen Hofläden dar, die meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen. Diese können zudem durch eine Erweiterung (ggf. mit bereits bestehenden Dorfläden) zu einem Multifunktionsladen mit vielfältigen Kopplungsmöglichkeiten (ähnlich zu Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren) umgestaltet bzw. ausgebaut werden. Die Bandbreite an Ausgestaltungsmöglichkeiten ist dabei sehr groß und jeweils auf die lokale Nachfrage und zielgruppenspezifische Bedürfnisse anzupassen

²⁷ Neben diesen beiden Konzepten bestehenden selbstredend weitere Konzepte für eine kleinflächige Nahversorgungsmöglichkeit, wie bspw. Genossenschaftsläden oder Vertriebskonzepte anderer Lebensmittelmarktbetreiber wie auch Automatenläden.

(z. B. Post/Bank-Service, Wäscherei/Bügelservice, Gastronomie/Mittagstisch, Verwaltungsleistungen, kulturelle/soziale Angebote).

6.3 SONDERSTANDORTKONZEPT

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Oelde zwei weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomeration mit einem gewissen Standortgewicht, welche im EHZK Oelde 2009 als Sonderstandorte ausgewiesen wurden.

Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden die strukturprägenden Einzelhandelsagglomerationen analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben.

6.3.1 Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten

Im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die im Hauptzentrum Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die der zentrale Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftbindung beitragen.

6.3.2 Sonderstandorte

Im Rahmen der Fortschreibung des EHZK Oelde 2009 werden mit den Standortbereichen Auepark und Zurbrüggen zwei Sonderstandorte ausgewiesen. Diese werden nachfolgend hinsichtlich deren aktueller Funktion überprüft.

Sonderstandort Auepark

Im südwestlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Oelde befindet sich der Standortbereich Auepark. Der Standort ist mit den Betrieben Marktkauf, Trinkgut, Futterhaus, Expert und Gärtnerei Brinkmann wesentlich durch Einzelhandel der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe bzw. zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel geprägt. Der Schwerpunkt liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente.

Zukünftig ist keine Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zu erwarten. Der Sonderstandort wird daher im EHZK 2024 nicht fortgeschrieben.

Hinsichtlich der am Standort angesiedelten Betriebe ist festzuhalten, dass für diese der Bestandsschutz gilt. Zudem besteht eine planungsrechtliche Sicherung des Standorts über gültige Bebauungspläne. Zukünftig sollten keine Entwicklungen im Bereich der nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimente erfolgen. Nachnutzungen bei Betriebsaufgaben sind im vorgegebenen Rahmen (B-Plan) möglich.

Sonderstandort Zurbrüggen

Im südwestlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Oelde befindet sich der im EHZK Oelde 2009 ausgewiesene Sonderstandort Zurbrüggen. Angesiedelt ist hier das Zurbrüggen Wohn-Zentrum und das OPUS Outlet. Die bisherige Abgrenzung des Standortbereiches umfasst große Teile des durch Gewerbe geprägten Gebietes an der Von-Büren-Allee (vgl. Kapitel 4.8). Im Zuge der Fortschreibung des EHZK Oelde 2024 erfolgt eine deutliche Fokussierung der Abgrenzung des Sonderstandorts mit einer Erweiterung im Osten. Zukünftig umfasst der Sonderstandort somit auch den Kaminverkauf Scantherm und den Möbelanbieter Edelmeyer. Nicht mehr umfasst wird das zentrenrelevante Sortimente anbietende OPUS Outlet.

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 neu

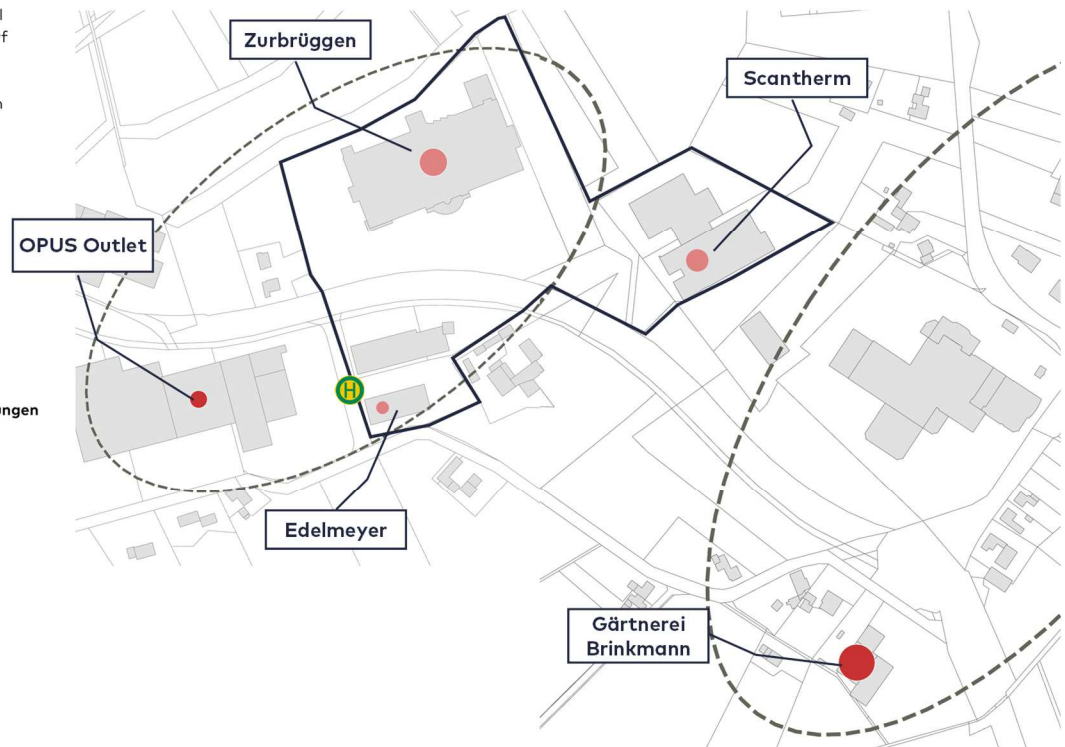


Abbildung 41: Abgrenzung des Sonderstandortes Zurbrüggen

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

Als **Entwicklungszielstellungen** ist festzuhalten:

- Ausweisung als Sonderstandort,
- Positivstandort für Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Weitere Sonderstandorte sind gegenwärtig nicht erkennbar, da es sich anderweitig entweder um solitäre Standorte mit z. T. nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt oder um solitäre Standorte ohne räumliches Entwicklungspotenzial für weitere Ansiedlungen handelt (d. h. keine Einzelhandelsagglomerationen).

7 Sortimentsliste

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Oelde als zentrenrelevant sowie als nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht. Die Sortimentsliste für Oelde basiert auf der Sortimentsliste des EHZK Oelde 2009, der Sortimentsliste des LEP NRW 2019 sowie auf den aktuellen im Stadtgebiet bestehenden Angebotsstrukturen. Die Überprüfung der Sortimentsliste von Oelde erfolgte dabei analog zum Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ-Code). In diesem Zusammenhang wurden Modifizierungen der Benennungen und Gruppierungen von Sortimenten vorgenommen.

7.1 METHODISCHE HERLEITUNG

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des EHZK zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die den Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,

- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentralen Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

7.2 SORTIMENTSLISTE DER STADT OELDE

Aus den rechtlichen Anforderungen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der bewährten Sortimentsliste des EHZK Oelde 2009 sowie der Sortimentsliste des LEP NRW 2019 ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Oelde.

Tabelle 13: Sortimentsliste für die Stadt Oelde (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante* Sortimente	nicht zentrenrelevante** Sortimente
Augenoptik	(Schnitt-)Blumen	Baumarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (inkl. Arbeitsbekleidung)	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Bettwaren
Bücher	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Elektrokleingeräte	Pharmazeutische Artikel	Elektrogroßgeräte
Glas/Porzellan/Keramik	Zeitungen/Zeitschriften	Fahrräder und Zubehör
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz
Haushaltswaren (Hausrat)		Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe		Heimtextilien
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Musikinstrumente und Musikalien		Kinderwagen
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		Lampen/Leuchten
Papier/Büroartikel/Schreibwaren		Matratzen und Lattenroste
Parfümerieartikel und Kosmetika		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Schuhe, Lederwaren		Pflanzen/Pflanzartikel
Spielwaren		Teppiche (Einzelware)
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)		Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Uhren/Schmuck		Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Tiernahrung)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/ Bilderrahmen/Kunstgegenstände		

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

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

8

Steuerungsleitsätze

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Oelde und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

8.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen, des künftigen EHZK sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Oelde insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

8.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR DIE STADT OELDE

Folgende Steuerungsleitsätze werden für die Stadt Oelde empfohlen. Die Einordnung der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente sind Tabelle 13 zu entnehmen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.

- Im **ZVB Innenstadtzentrum Oelde** unbegrenzt, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Innenstadtzentrums zu begünstigen.

- In den **ZVB Nebenzentrum Stromberg** im Rahmen dessen Versorgungsfunktion für den Ortsteil eine mit dem Innenstadtzentrum abgestimmte Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels (kleinflächig).
- In den **sonstigen integrierten Lagen** deutlich kleinflächig und sofern ohne negative Auswirkungen auf ZVB.
- In den **nicht integrierten Lagen und den Nahversorgungsstandorten** sind Ansiedlungen neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auszuschließen und Erweiterungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment restriktiv zu handhaben.

Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem* Hauptsortiment soll primär in den Zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

- Im **ZVB Innenstadtzentrum Oelde** unbegrenzt, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Innenstadtzentrums zu begünstigen.
- In den **ZVB Nebenzentrum Stromberg** im Rahmen dessen Versorgungsfunktion für den Ortsteil eine mit dem Innenstadtzentrum abgestimmte Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (klein- und großflächig).
- Zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung auch nachgeordnet an **Nahversorgungsstandorten oder in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen**, sofern negative Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist.
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sollen keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment neu angesiedelt werden (als Ausnahme möglich: Tankstellenshops, Kioske, Hofläden).

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem* Hauptsortiment

- können grundsätzlich im **gesamten Stadtgebiet** vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.
- sollten primär zu Stärkung in den **zentralen Versorgungsbereichen** oder zur Bündelung gleicher Angebotsstrukturen (Flächenverbrauch und Verkehrsaufkommen reduzieren, Attraktive Kopplungsstandorte für die Kunden) an dem ausgewiesenen **Sonderstandort** angesiedelt werden.
- Dabei ist insbesondere zu beachten:
 - Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten** Randsortimente ist außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche auf **bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch max. 2.500 m²** je Betrieb zu begrenzen.
 - Es soll stets eine deutliche **inhaltliche Zuordnung des Randsortiments** zum Hauptsortiment gegeben sein.
 - Eine **ausdifferenzierte Steuerung** der Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben stattfinden.

Leitsatz IV: Handwerkerprivileg. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.

- Zulässig sind derartige Betriebe,
 - wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
 - wenn die Verkaufsfläche in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
 - wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht,
 - wenn die Verkaufsfläche eine Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m²** nicht überschreitet und
 - solange die zugehörige **gewerbliche Nutzung ausgeübt wird**.
- Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten* Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.
- Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebs) als **branchenübliches Zubehör** betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Oelde künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

9

Schlusswort

Der Einzelhandelsstandort Oelde verfügt über eine gute Ausgangsbasis, um zukünftig eine positive Einzelhandelsentwicklung zu erfahren. Die in diesem Konzept erarbeiteten Maßnahmen und Entwicklungsempfehlungen für den Einzelhandel in Oelde insgesamt, die zentralen Versorgungsbereiche und die weiteren Standorte des Einzelhandels dienen als Leitlinie zur weiteren Entwicklung des Einzelhandels. Sie bieten stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben, welche dem Einzelhandel in Oelde entscheidende Wettbewerbsvorteile und Impulse liefern können. Das Konzept zeigt auch, dass Planvorhaben (Oelder Tor Stromberg) in der Stadt Oelde mittels des vorliegenden Konzeptes zielgerichtet vorangebracht werden können.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 42).

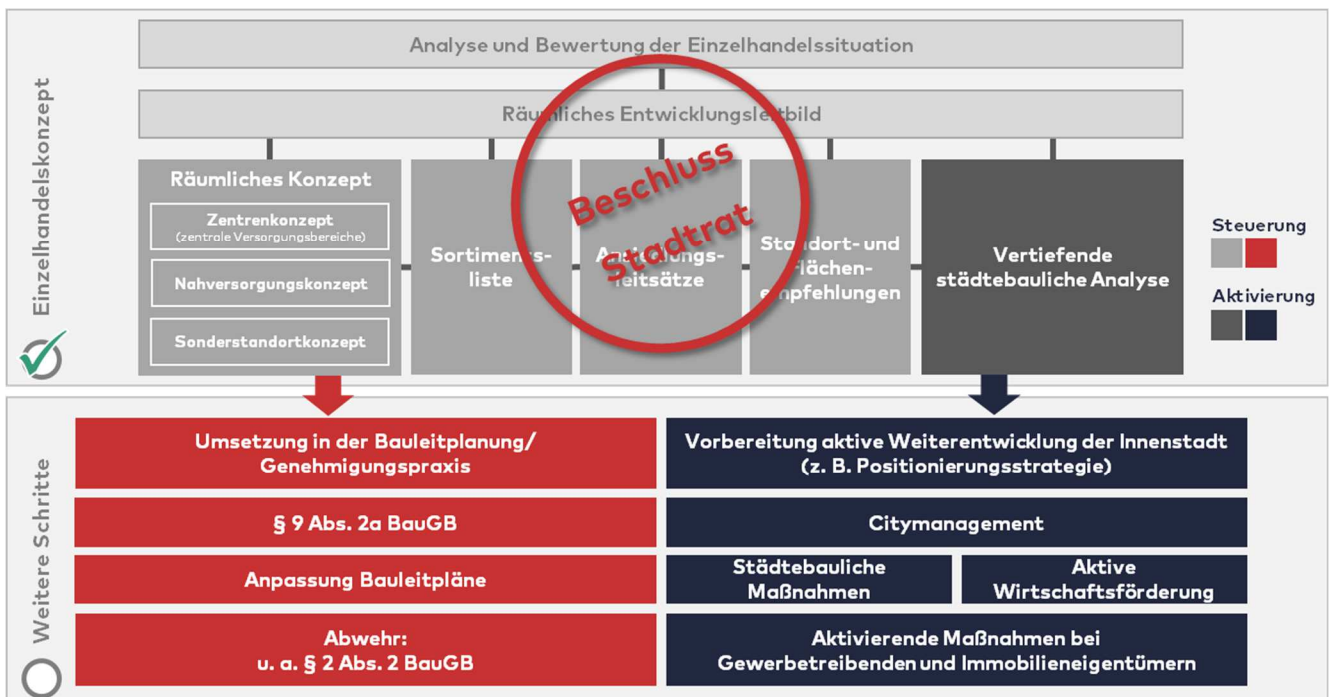


Abbildung 42: Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses EHZK zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-) Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der

Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für Planvorhaben, für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das EHZK erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums bieten, um sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarten Zentren) sowie dem Online-Handel zu positionieren.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes EHZK zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Einzelhandelserlass NRW 2021: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2024): Retail Real Estate Report Germany 2023/2024. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2024): Online-Monitor 2024. Berlin.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

LEP NRW 2019: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Stadt + Handel (Hrsg.) (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Oelde 2009. Dortmund.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

DATENBANKEN

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

IT.NRW (Hrsg.): <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online>

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des EHZK 14
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse 18
Abbildung 3:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster 19
Abbildung 4:	Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz *Prognose 21
Abbildung 5:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 22
Abbildung 6:	Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen 23
Abbildung 7:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten..... 24
Abbildung 8:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Oelde und Umgebung 28
Abbildung 9:	Einzelhandelsbestand in Oelde nach Warengruppen und Lagebereichen 29
Abbildung 10:	Einkaufsorientierung der befragten Kunden 31
Abbildung 11:	Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von Oelde 33
Abbildung 12:	Standortmodell nach EHZK Oelde 2009 35
Abbildung 13:	Besuchsgrund der Oelder Innenstadt der befragten Personen (n = 3071, Mehrfachantworten möglich) 38
Abbildung 14:	Besuchshäufigkeit der Oelder Innenstadt der befragten Personen (n = 921)..... 39
Abbildung 15:	Verkehrsmittelwahl der befragten Personen beim Besuch der Oelder Innenstadt (n = 917) 39
Abbildung 16:	Aufenthaltsdauer in der Oelder Innenstadt (n = 922)..... 40
Abbildung 17:	Einkaufsverhalten der befragten Personen in der Innenstadt von Oelde (n= 906) 40
Abbildung 18:	Veränderung des Einkaufsverhaltens in der Oelder Innenstadt (n= 903)..... 41
Abbildung 19:	Reduzierte Einkaufshäufigkeit in der Oelder Innenstadt (n= 1489, Mehrfachantworten möglich)..... 42
Abbildung 20:	Erhöhte Einkaufshäufigkeit in der Oelder Innenstadt (n= 178, Mehrfachantworten möglich)..... 42
Abbildung 21:	Attraktivitätsaspekte der Oelder Innenstadt der befragten Kundschaft (n=777 Ø 3,0) 43
Abbildung 22:	Verkaufsflächenanteile im Oelder Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt..... 48
Abbildung 23:	Räumliche Nahversorgungssituation von Oelde 52

Abbildung 24:	Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven	59
Abbildung 25:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland....	60
Abbildung 26:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel	61
Abbildung 27:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	62
Abbildung 28:	Anteil des Onlinehandels am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose)	63
Abbildung 29:	Sortimentspezifische Zentralitäten und warenspezifische Entwicklungsperspektiven	65
Abbildung 30:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)	70
Abbildung 31:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	72
Abbildung 32:	Zentrenstruktur Oelde 2024	74
Abbildung 33:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Oelde	76
Abbildung 34:	vermisste Artikel/ Warengruppen in der Oelder Innenstadt....	77
Abbildung 35:	Vermisste/ Vorstellbare Nutzungen in der Oelder Innenstadt	77
Abbildung 36:	Wünsche, Ideen und Anregungen der Besuchenden der Oelder Innenstadt.....	78
Abbildung 37:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Stromberg.....	80
Abbildung 38:	Nutzungen und Planungen am Standort Oelder Tor	81
Abbildung 39:	Bewertung des Nahversorgungsstandorts Nord	85
Abbildung 40:	Bewertung des Nahversorgungsstandorts Tom-Rinck- Straße.....	86
Abbildung 41:	Abgrenzung des Sonderstandortes Zurbrüggen.....	91
Abbildung 42:	Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	97

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	15
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen in Oelde.....	27
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand in Oelde	28
Tabelle 4:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Oelde.....	32
Tabelle 5:	Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich	35
Tabelle 6:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Oelde.....	49
Tabelle 7:	Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Oelde.....	64
Tabelle 8:	Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Oelde bis 2028	66
Tabelle 9:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung	76
Tabelle 10:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung	80
Tabelle 11:	Schwellenwerte der maximalen Verkaufsflächen des B-Plan 160 nach Sortimentsbereichen	82
Tabelle 12:	Schwellenwerte der maximalen Verkaufsflächen des B-Plan 160 nach Sortimenten	82
Tabelle 13:	Sortimentsliste für die Stadt Oelde (Kurzfassung)	93
Tabelle 14:	Sortimentsliste für die Stadt Oelde (Langfassung)	104

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	NRW	Nordrhein-Westfalen
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NuG	Nahrungs- und Genussmittel
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	NVS	Nahversorgungsstandorte
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	NZ	Nebenzentrum
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
EHZK	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	OVG	Oberverwaltungsgericht
EuGH	Europäischer Gerichtshof	SO	Sonderstandorte
IZ	Innenstadtzentrum	VKF	Verkaufsfläche
LEP	Landesentwicklungsplan	ZeF	zentrenergänzende Funktionen
MIV	motorisierter Individualverkehr	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich

Anhang

Tabelle 14: Sortimentsliste für die Stadt Oelde (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (inkl. Arbeitsbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe, Lederwaren	47.72.1 47.72.2	Einzelhandel mit Schuhen Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Spielwaren	47.65 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Spielwaren Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Künstler- und Bastelbedarf)
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)	aus 47.64.2 aus 47.72.1	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln) Einzelhandel mit Schuhen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportschuhen)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
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 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

nicht zentrenrelevante Sortimente**

Baummarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3 aus 47.53	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Heimtextilien	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben o. ä.)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Matratzen und Lattenroste	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen sowie Einzelhandel mit Lattenrosten für Betten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingmöbeln und Einzelhandel mit Gartenmöbeln)
Pflanzen/ Pflanzenartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (Einzelware)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (inkl. Tiernahrung)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des EHJK Oelde 2024 als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT

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 46

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