



Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Marsberg

- Fortschreibung -

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund

Juli 2009

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Marsberg (Fortschreibung)

Untersuchung im Auftrag der Stadt Marsberg

Endbericht

Stefan Kruse
Andrée Lorenzen

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31 – 55 78 58-0 Fax 02 31 – 55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Dortmund, Juli 2009

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung der Untersuchung	7
2	Methodik.....	9
2.1	Angebotsanalyse	9
2.2	Nachfrageanalyse	12
2.3	Städtebauliche Analyse	12
2.4	Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur	15
3	Nachfrageseitige Rahmenbedingungen.....	17
3.1	Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen	17
3.2	Einzugsgebiet des Marsberger Einzelhandels	21
3.3	Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet	22
4	Angebotssituation in Marsberg.....	25
4.1	Einzelhandelsrelevante Kennwerte	25
4.2	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots	31
4.3	Wohnortnahe Grundversorgung in Marsberg	36
4.4	Fazit der Bestandsanalyse.....	39
5	Entwicklungsspielräume des Marsberger Einzelhandels	41
6	Leitbild und Zielsetzung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung	45
6.1	Übergeordnetes Leitbild der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung	45
6.2	Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Marsberg	48
6.3	Räumliches Zentrenmodell	52
7	Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Marsberg	56
7.1	Zentrale Versorgungsbereiche	56
7.1.1	Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt.....	60
7.1.2	Stadtteilzentren	62
7.2	Sonderstandort Meisenberg	64

7.3	Nahversorgungsstandorte außerhalb der Zentren	66
8	Marsberger Sortimentsliste	68
9	Umsetzungsempfehlungen	76
9.1	Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	76
9.2	Prüfschema zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben	81
	Anhang	83

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Das vorliegende gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde im Rahmen einer aktualisierenden Fortschreibung, aufbauend auf dem im Jahr 2003 mehrheitlich beschlossenen Einzelhandelsstrukturkonzept für die Stadt Marsberg, entwickelt.

Das Konzept soll sowohl eine fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle Planvorhaben liefern als auch mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten aufzeigen, so dass sowohl Stadtverwaltung als auch Politik in die Lage versetzt werden, eine stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidung zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Marsberger Versorgungsstrukturen einschätzen zu können.

Die – auch insbesondere rechtliche – Notwendigkeit (im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung) eines solchen städtebaulichen Konzeptes i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 ist in jüngsten Urteilen des OVG Münster nochmals hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionelle Festlegungen, die dann gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB n.F. (früher: § 1 (5) Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorte in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist.“¹

Die Erarbeitung eines entsprechenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Marsberg ist somit konsequent und vor dem Hintergrund seit der letzten Bearbeitung eingetretener veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen (in erster Linie § 34 (3) und § 2 (2) BauGB sowie die jüngst in Kraft getretene erneute Novellierung des BauGB - § 9 (2a)), aber auch im Hinblick auf die im Juni 2007 durch den Landtag NRW mehrheitlich beschlossene Novellierung des landesplanerischen Zielvorgaben zur Steuerung des Einzelhandels in NRW (§ 24a LEPro) sowie in Teilen darauf aufbauender aktueller Rechtsprechungen zahlreicher Obergerichte und auch des Bundesverwaltungsgerichts zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung auch zwingend erforderlich.

Für die aktualisierende Fortschreibung stehen folgende Fragestellungen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welche einzelhandelsspezifischen Veränderungen haben sich seit dem letzten Erhebungszeitraum (2000) ergeben, sowohl auf Seite des Angebotes, aber auch bezüglich der Nachfrageseite?
- Wie stellen sich die (aus Einzelhandelssicht relevanten) städtebaulichen Rahmenbedingungen der wesentlichen Marsberger Einkaufsbereiche (Hauptgeschäftszentrum, Nebenzentren (wie z.B. Bredelar), Sonderstandorte (wie z.B. Meisenberg) dar? Welche Veränderungen haben sich ergeben?
- Wie kann die wohnungsnahe Versorgung der Bürger nachhaltig gesichert werden? Wie sind

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

die Nahversorgungsbereiche abzugrenzen und welche Maßnahmen sind zur Aufwertung der Nahversorgungsstandorte erforderlich?

- Welche Entwicklungsperspektiven lassen sich für den Einkaufsstandort Marsberg formulieren?
- Welche grundsätzlichen bau- und planungsrechtlichen Strategien sind zur zukünftigen stadt- und regionalverträglichen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt erforderlich?
- Welches räumliche Zentrenmodell braucht die Stadt Marsberg zur Sicherung und ggf. Stärkung ihrer Versorgungsfunktion? – Überprüfung und ggf. Modifikation / Ergänzung der Aussagen in der 2003er Untersuchung?
- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche in Marsberg abzugrenzen?
- Welche Ziele und Grundsätze sind zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Marsberg erforderlich? Überprüfung und ggf. Modifikation / Ergänzung der Aussagen in der 2003er Untersuchung?
- Welche Strategien müssen ergriffen werden, um den Einkaufsstandort Marsberg zu stärken bzw. die Defizite abzubauen?

2 Methodik

2.1 Angebotsanalyse

Bestandserhebung

Der Analyse der Angebotssituation in Marsberg liegen Daten aus einer umfassenden Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe (inkl. Leerstände) im Stadtgebiet Marsbergs zugrunde. Hierzu wurde im April 2008 eine flächendeckende Begehung des gesamten Marsberger Stadtgebiets mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Ladengeschäfte des funktionellen Einzelhandels² (inkl. Leerstände) durchgeführt.

Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen³ der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte erhoben und eine räumliche Zuordnung der Geschäfte vorgenommen. Unterschieden wurden in diesem Zusammenhang die drei Lagekategorien:

- **Zentrale Bereiche:** Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist insbesondere eine Multifunktionalität, d.h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit. Diese Bereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW.
- **städtebaulich integrierte Lagen:** Dazu zählen Einzelhandelsbetriebe, die sich in Lagen befinden, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Sie befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen die Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen.
- **städtebaulich nicht-integrierte Lagen:** Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und rein autokundenorientierten Standorten wie Gewerbegebieten.

² Zum funktionellen Einzelhandel (auch Einzelhandel im engeren Sinne genannt) werden neben dem eigentlichen Einzelhandel im engeren Sinne auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien) sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoffhandel werden nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet, wohl aber Tankstellenshops, Kiosks und Apotheken.

³ Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Dabei können aufgrund unterschiedlicher Definitionen des Begriffs Verkaufsfläche durchaus Differenzen zwischen den nach dieser Methodik ermittelten Verkaufsflächenzahlen und anderen Datenquellen entstehen (z.B. durch Nicht-Berücksichtigung von Kassenzonen und/oder gewichteten Außenflächen). Die Zugehörigkeit solcher Flächen zur Verkaufsfläche wurde jedoch durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt (vgl. BVerwG 4 C 10.04 Beschluss vom 24. November 2005).

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebots sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf der Ebene einzelner Ortsteile von Bedeutung. Insbesondere mit Blick auf die jüngste Rechtsprechung zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Hauptsortimenten zentrentragende Funktion einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher alle geführten Sortimentsgruppen differenziert erfasst (rund 90 Sortimente und Branchen) und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der späteren Auswertung und Analyse wurden diese Sortimentsgruppen den nachfolgend aufgeführten Tabelle 1 zu entnehmenden 17 Hauptbranchen zugeordnet.

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Einzelhandelserhebung Marsberg

Hauptbranchen	Sortimente (Erhebungsgrundlage)
<i>Überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe:</i>	
1. Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren) Bäckerei-/Konditoreiwaren Metzgerei-/Fleischereiwaren Getränke
2. Blumen/Zoo	Blumen Zoologischer Bedarf
3. Gesundheit und Körperpflegeartikel	Drogeriewaren, Körperpflegeartikel Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel Parfümerieartikel Reform- und Biowaren Apothekenwaren
4. Schreibwaren / Papier / Bücher	Bücher Papier, Schreibwaren, Bürobedarf Zeitungen / Zeitschriften
<i>Überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe:</i>	
5. Bekleidung/Wäsche	Herren, Damen- und Kinderbekleidung Sonstige Bekleidung und Textilien Wäsche / Miederwaren / Bademoden Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
6. Schuhe/Lederwaren	Schuhe Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
7. Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Geschenkartikel	Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren Glas, Porzellan, Keramik Geschenkartikel
8. Spielwaren/Hobbyartikel	Spielwaren, Modellbau und Modelleisenbahnen Musikinstrumente und Musikalien Künstler- und Bastelbedarf Babybedarf / Kinderwagen Sammlerbriefmarken, -münzen Pokale / Sportpreise

9. Sport und Freizeit	Sportbekleidung und -schuhe Sportartikel und -geräte Campingartikel (o. Möbel) Fahrräder und Zubehör Waffen, Angler und Jagdbedarf
Überwiegend langfristige Bedarfsstufe:	
10. Wohnungseinrichtungsbedarf	Wohn- und Einrichtungsbedarf Haus- und Heimtextilien, Gardinen Sicht- und Sonnenschutz Teppiche (Einzelware) Kunst, Bilder, Bilderrahmen Bettwaren / Matratzen Haus-, Bett- und Tischwäsche
11. Möbel	Möbel allgemein Badmöbel Küchenmöbel Büromöbel Gartenmöbel, Polsterauflagen
12. Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten	Öfen, Herde, Kühlschränke (weiße Ware) Elektrobedarf, Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten
13. Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation / Fotoartikel	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte Bild- und Tonträger Videokameras, Fotoapparate und Zubehör Mobiltelefone, Telefone und Faxgeräte und Zubehör Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software
14. Medizinische und orthopädische Artikel	Augenoptik, Hörgeräte, Sanitätsbedarf, Orthopädische Artikel
15. Uhren, Schmuck	Uhren/Schmuck
16. Bau- und Gartenmarktsortimente	Baustoffe, Bauelemente Tapeten, Lacke, Farben Eisenwaren und Beschläge Sanitär- und Installationsbedarf Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware) Werkzeuge, Bau- und Gartengeräte und Zubehör Pflanzen, Sämereien, Gartenbedarf, Pflanzgefäße Kfz- und Motorradzubehör, Kindersitze
17. Sonstiges	Aktionswaren, Erotikartikel, Esoterikartikel
Eigene Zusammenstellung	

Die unter Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Kriterien durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Marsberger Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes, als auch auf Ebene einzelner Stadtteile bzw. Siedlungsbereiche dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erarbei-

tenden „Marsberger Sortimentsliste“ zwingend geboten.

Umsatzberechnung

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

2.2 Nachfrageanalyse

Eine zweite wichtige Säule der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfrageseite dar. Sie ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zu Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u. a. auf Werte der BBE, Retail Experts GmbH, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

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

2.3 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte Marsbergs im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den *zentralen Bereichen*. Durch die Lage im Zentrum einer Stadt bzw. eines Stadtteils sind für die Prosperität eines Zentrums neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebau-

liche Belange und die funktionale Struktur verantwortlich. Für eine tiefergreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzepts, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden. Im Einzelnen werden folgende Themenfelder zur Beurteilung herangezogen:

- Einzelhandelsdichte
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre

Eine zunehmende Bedeutung ist diesem Analyseschritt durch die Novellierung der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) Baugesetzbuch sowie in NRW zusätzlich durch die Überarbeitung des § 24a LEPro und des Einzelhandelserlasses zugekommen, bildet die städtebauliche Analyse doch eine elementare Grundlage für die räumliche Abgrenzung der *zentralen Versorgungsbereiche* (vgl. Kap. 7.1). Dazu wurden Ortsbegehungen der Marsberger Innenstadt und der Grundversorgungszentren in den Stadtteilen durchgeführt.

Definition „Nahversorgung“

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

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

Zu den Gütern des *kurzfristigen Bedarfs* werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit- und Körperpflegeartikel, Schreibwaren / Papier / Bücher sowie Blumen/Zoo gezählt (s.o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandel- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen.

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

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen* in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich einen Entfernungsmaß von ca. 600 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wegschwelle für Fußgängerdistancen⁴. Dieser Radius ist allgemein anerkannt als anzusetzende Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten.

Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche wie *Nahversorgungszentren* bzw. *Stadtteilzentren*, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinaus gehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Stadtteile bzw. Stadtbereiche wahrnehmen. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahe Grundversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 2: „Idealtypische“ Angebotsausstattungen der wohnortnahen Grundversorgung

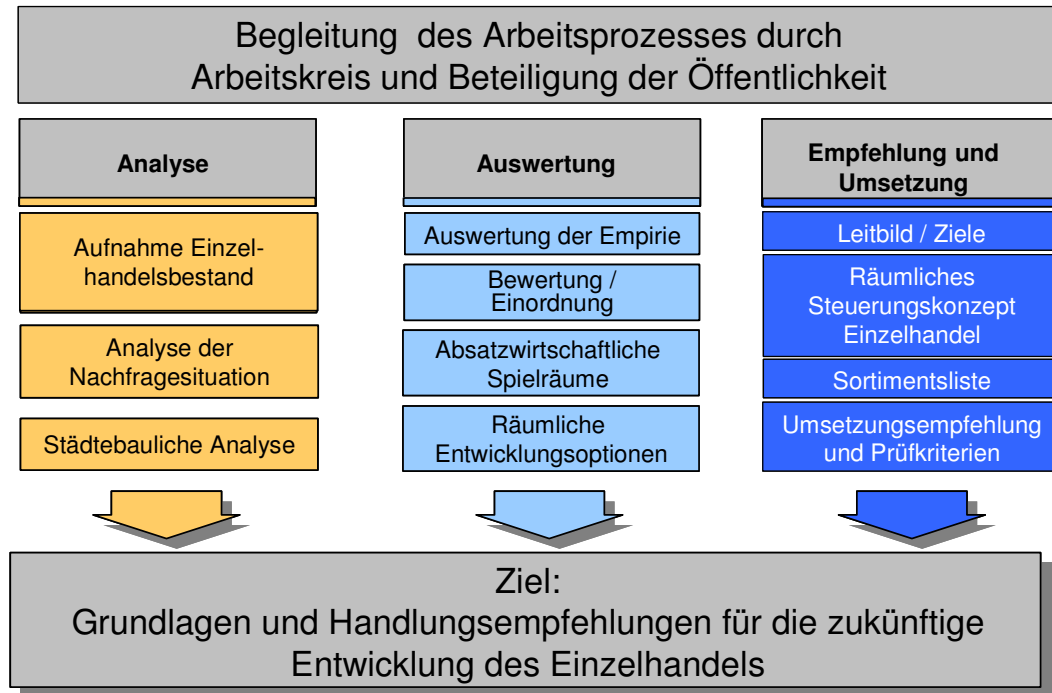
Nahversorgung im Wohnquartier (solitäre Betriebe, z.B. Nachbarschaftsläden)	
Lebensmittelgeschäft	Gastwirtschaft
Bäckerei	
Metzgerei	
kleiner Supermarkt	
Grundversorgung im Stadtteil (Nahversorgungszentrum auf Ebene des Stadtteils oder einzelner Stadtbereiche)	
Lebensmittelgeschäfte	Post
Bäckerei	Ärzte
Metzgerei	Gesundheitsdienste
Supermärkte	Restaurant / Café
ggf. Verbrauchermärkte	Gastwirtschaft
Getränkemärkte	Reinigung
Lebensmitteldiscounter	Lotto/Toto
Drogeriemärkte	Frisör
Apotheken	Bank/Sparkasse
Blumenhandel	Reisebüro
Tabakwaren	Versicherungsagentur
Zeitungen, Zeitschriften	Soziale und kirchliche Einrichtungen
Schreibwaren	

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach: Deutsches Institut für Urbanistik (DifU) / Junker und Kruse Stadtforschung
Planung: „Nahversorgung in Großstädten“, Berlin / Dortmund, September 2005

⁴ Zugrunde gelegt ist eine maximal zumutbare Grenze von 10 Gehminuten

2.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



Eigene Darstellung

Zusätzlich zu einer umfassenden Analyse der Angebots- und Nachfragestruktur ist es erforderlich, die Akteure von Einzelhandels- und Stadtentwicklung auf lokaler Ebene gleichrangig in den Arbeitsprozess einzubinden. Ein solcher fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und soll einen Diskussionsprozess anstoßen, der auch nach Ablauf der begleiteten Untersuchung anhält. Eine konstruktive Fortsetzung der Arbeit im Anschluss an die Untersuchung ist nur zu gewährleisten, wenn der angesprochene Dialog bereits während der Strukturuntersuchung beginnt und die Akteure somit Einfluss auf die Fragestellungen nehmen können. Wenn aus der Beteiligung eine Mitwirkung wird, kann demnach mit einer breiten Akzeptanz der Ergebnisse und Empfehlungen gerechnet werden.

Aus diesem Grund wurde eine **Arbeitsgruppe** eingerichtet, die die Untersuchung begleitete. Hier bestand die Möglichkeit die Ergebnisse zu diskutieren, den lokalen Sachverstand in die Untersuchung mit einzubringen und somit letztendlich eine größere Transparenz der Ergebnisse und ihre Transformation an die entsprechenden Akteure bzw. die Institutionen und Gremien zu gewährleisten. Folgende Personen, für deren Mitwirken und konstruktive Mitarbeit nochmals ausdrücklich gedankt wird, haben an den verschiedenen Sitzungen der Arbeitsgruppe teilgenommen:

Tabelle 3 : Teilnehmer an den Lenkungsgruppensitzungen

Akteure / Institution	Teilnehmer
Stadt Marsberg	Herr Klenner, Herr Huxoll, Frau Thoms
Vertreter der politischen Fraktionen des Planungsausschusses	Herr Giesche, Herr Kümmel, Herr Weiffen, Herr J. Schröder, Herr E. Schröder
Bezirksregierung Arnsberg	Herr Fromm
Industrie- und Handelskammer	Herr Frye
Einzelhandelsverband	Herr Wilmers
Gewerbeverein Marsberg	Herr Helmetag, Herr Hofheinz
Stadtmarketing Marsberg	Frau Kaldasch
Vertreter der Gewerbetreibenden Westheim und Bredelar	Herr Michels, Herr Borghoff
Vertreter Bereich Wirtschaft	Herr Possny, Herr Runte, Herr Beverungen
Leiter Marktkauf am Meisenberg	Herr Hesse
Büro Junker und Kruse	Herr Kruse, Herr Lorenzen

Allen Mitwirkenden und Diskutanten, ohne deren tatkräftige Hilfe und Unterstützung das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der hier vorliegenden komplexen Form nicht zu zustande gekommen wäre, sei auch an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

3.1 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen

Zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelssituation in der Stadt Marsberg erfolgt nachstehend eine Übersicht der Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch Prosperität des Einzelhandelsstandorts Marsberg auswirken können.

Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die rund 22.300 Einwohner zählende Stadt Marsberg liegt im Osten des Hochsauerlandkreises an der Landesgrenze von Nordrhein-Westfalen zu Hessen.

Raumordnerisch übernimmt Marsberg die Funktion eines Mittelzentrums in der überwiegend ländlich strukturierten und dünn besiedelten Region. Diese Versorgungsfunktion für das Umland bezieht sich vor allem auf benachbarte Grundzentren wie Bad Wünnenberg (ca. 12.500 EW), Diemelsee (ca. 5.300 EW), Diemelstadt (ca. 5.500 EW) und Lichtenau (ca. 11.000 EW). Dabei steht Marsberg in Konkurrenz zu benachbarten Mittelzentren wie Brilon (ca. 25 km westlich) und Warburg (ca. 27 km östlich) sowie auf hessischer Seite Korbach (ca. 26 km südlich) und Bad Arolsen (ca. 20 km südöstlich). Die nächstgelegenen Oberzentren sind Paderborn (ca. 47 km nördlich), Dortmund (ca. 120 km westlich) und das hessische Kassel (ca. 67 km östlich).

An das überregionale Straßenverkehrsnetz ist Marsberg durch die Ost-West-Verbindung BAB 44 über zwei Anschlussstellen im nördlichen Stadtbereich angebunden. Weiterhin dient die Bundesstraße B 7, die direkt durch das Marsberger Stadtgebiet verläuft, als wichtige regionale Verkehrsanbindung zu den umliegenden Kommunen. Das nächstgelegene Oberzentrum Paderborn ist in rund 30-Pkw-Minuten zu erreichen. Prägend ist die überregionale Ost-West-Achse sowie auf kommunaler Ebene die Nord-Süd-Verbindung. Entsprechend dieser Ausrichtungen bestehen gute Verbindungen in die umliegenden Kommunen.

Anschlüsse an den regionalen Schienenverkehr des DB-Netzes sind über die Haltepunkte Marsberg Bahnhof, Marsberg-Westheim und Marsberg-Bredelar gegeben. Es bestehen direkte Verbindungen nach Kassel (60 Minuten Fahrtzeit), Schwerte (90 Minuten Fahrtzeit) und Hagen (100 Minuten Fahrtzeit), die im 1-2-Stunden-Takt angeboten werden. Anschluss an das Fernverkehrsnetz besteht im IC-Haltepunkt Warburg, der in etwa 20 Minuten Fahrtzeit zu erreichen ist. Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) innerhalb Marsbergs wird in Form von Tagesbuslinien bereitgestellt, die auch Verbindungen zu den einzelnen Stadtteilen herstellen. Insgesamt spielt der ÖPNV – wie in dünn besiedelten, ländlichen Regionen üblich – jedoch eher eine untergeordnete Rolle.

Karte 1: Lage im Raum und verkehrliche Anbindung

Quelle: Eigene Darstellung

Somit existieren grundlegende verkehrliche Verbindungen innerhalb Marsbergs als auch zwischen der Stadt Marsberg und den Kommunen des Umlands bzw. der Region. Die Fahrtzeiten zwischen den einzelnen Ortsteilen sowie zu den Umlandregionen wirken sich jedoch erschwerend auf die räumlich-funktionalen Verflechtungen zwischen den einzelnen Stadtteilen, als auch zwischen Marsberg und den Nachbarkommunen aus. Als Wohn- und Wirtschaftsstandort hat Marsberg als Mittelzentrum zwar eine landesplanerische Versorgungsbedeutung für das Umland, dabei liegt die Stadt jedoch im Spannungsgeflecht zwischen den benachbarten Mittelzentren und dem Oberzentrum Paderborn. Aus einzelhandelsseitiger Sicht steht Marsberg auf regionaler Ebene am ehesten in Konkurrenz zu den Mittelzentren Brilon und Bad Arolsen. Als bedeutendster Einkaufsstandort für die Region spielt vor allem das Oberzentrum Paderborn eine Rolle.

Landschaftlich verfügt Marsberg mit den Naturparks Eggegebirge und Diemelsee über eine attraktive Naturlandschaft, die als beliebte Ausflugsziele und Naherholungsgebiete dienen und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten. Dennoch nimmt der Tourismus in Marsberg im regionalen Vergleich zu anderen Kommunen des Sauerlands nur eine untergeordnete Rolle ein. Positive Synergieeffekte für den Einzelhandel sind diesbezüglich daher nur begrenzt anzunehmen.

Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Die Stadt Marsberg entstand in ihrer heutigen Form im Zuge der Gebietsentwicklungsreform im

Jahr 1975 durch den Zusammenschluss von 17 ehemals selbstständigen Gemeinden. Das rund 182 km² umfassende Stadtgebiet Marsbergs erstreckt sich heute in einer Nord-Süd-Ausdehnung von rund 17 km und einer Ost-West-Ausdehnung von rund 18 km und gliedert sich in 17 Stadtteile. Aufgrund dieser dispersen Siedlungsstruktur und der weitläufigen Ausdehnung des Stadtgebiets ergibt sich eine geringe Siedlungsdichte mit zum Teil hohen Entfernungen und Fahrtzeiten zwischen den einzelnen Stadtteilen.

Die einwohnerstärksten Orte Ober- und Niedermarsberg bilden mit fast 10.000 Einwohnern den Wohn- und Siedlungsschwerpunkt im Zentrum des Stadtgebiets. Dies spiegelt sich auch in dem hier konzentrierten Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot wieder.

Die Stadtteile Meerhof und Essentho nördlich des Zentrums, sowie Westheim, Bredelar und Beringhausen entlang der B 7 bzw. der Bahnstrecke gelegen, gehören zu den größeren Siedlungsbereichen mit mehr als 1.000 Einwohnern. Der Süden dagegen ist von kleineren Orten mit eher dörflichem Charakter geprägt.

Tabelle 4: Einwohnerzahlen der Marsberger Stadtteile

Stadtteil	Bevölkerung
Beringhausen	1.000
Borntosten	130
Bredelar	1.230
Canstein	370
Erlinghausen	1.120
Essentho	1.470
Giershagen	1.490
Heddinghausen	200
Helminghausen	210
Leitmar	390
Meerhof	1.340
Niedermarsberg	7.980
Obermarsberg	1.830
Oesdorf	770
Padberg	630
Udorf	260
Westheim	1.890
Gesamt	22.300

Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Marsberg, Stand: 31.12.2007

Insgesamt waren in den vergangenen Jahren in der Gesamtstadt rückläufige Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Zwischen den Jahren 2003 und 2008 sank die Einwohnerzahl von rd. 23.000 Einwohner um etwa 3 % auf rund 22.300. Dieser Trend wird zukünftig durch den demographi-

schen Wandel noch verstärkt werden, so dass in den kommenden 5-10 Jahren von einem weiteren Einwohnerverlust von rd. 4-5 % ausgegangen werden muss⁵

Wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Stadt bildet die Marsberger Innenstadt im Stadtteil Marsberg. Aufgrund der weitläufigen Ausdehnung des Stadtgebiets und der polyzentralen Stadtstruktur existieren daneben zwei Stadtteilzentren in Westheim und Bredelar mit Grundversorgungsfunktionen für die umliegenden Stadtbereiche. Der Großteil der Marsberger Stadtteile weist geringere Einwohnerzahlen von weniger als 1.500 Einwohnern auf verfügt somit über keine ausreichende ökonomische Basis für eigenständige zentrale Versorgungsstrukturen. Hier übernehmen bestenfalls einzelne kleine Anbieter noch wichtige Nahversorgungsfunktionen.

Aus einzelhandelsseitiger Sicht ist neben den genannten zentralen Bereichen vor allem der gewerblich geprägte Fachmarktstandort am Meisenberg im Kernort Marsberg von Bedeutung.

Karte 2: Siedlungs- und Stadtstruktur Marsbergs



Eigene Darstellung

⁵ Quelle: Bertelmannstiftung, Demographiebericht Kommunen sowie Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, Bevölkerungsvorausberechnungen bis 2025 für den Hochsauerlandkreis

3.2 Einzugsgebiet des Marsberger Einzelhandels

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

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Marsbergers Einzelhandels, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Die in der Angebotsanalyse ermittelten Zentralitätskennziffern (vgl. Kap. 4.1) wurden in Relation zur Bevölkerungsanzahl und Kaufkraft der Umlandkommunen gesetzt, um die relative Bedeutung Marsbergs als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf Grundlage der Berücksichtigung von Raumwiderständen und der Einordnung / Bewertung von Konkurrenzstandorten / -zentren lässt sich das Einzugsgebiet der Stadt Marsberg wie folgt abgrenzen:

- Das Stadtgebiet Marsbergs mit einem Kundenpotenzial von rund 22.300 Einwohnern wird als **Kerneinzugsgebiet** definiert, aus dem sich der überwiegende Anteil der Kunden des Marsbergers Einzelhandels rekrutiert.
- Dem **näheren Einzugsgebiet** werden in der Regel Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zur Untersuchungskommune liegen und aufgrund der räumlichen Nähe innerhalb des mittelfentralen Verflechtungsbereiches noch eine gewisse Orientierung zum Einkaufsstandort Marsberg aufweisen. Dazu zählen vor allem die benachbarten Grundzentren der Umlandregion, namentlich die Kommunen Wünnenberg, Diemelsee und Diemelsdorf. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte und der Konkurrenzsituation in der Region ist der Anteil der hier potenziell zur Verfügung stehenden Kaufkraft jedoch eher gering einzustufen. Ferner bestehen auch Austauschbeziehungen zu den Nachbarkommunen Brilon und Bad Arolsen, jedoch spielen diese vor allem in bezuglich Bad Arolsen aufgrund traditioneller Kaufkraftorientierungen, der verkehrlichen Distanz und des konkurrierenden Angebots in diesen Mittelzentren eine nur untergeordnete Rolle. Dementsprechend geringer ist das Kundenaufkommen aus solchen Herkunftsgebieten. Dem näheren Einzugsgebiet kann ein Bevölkerungspotenzial von rd. 50.000 Einwohnern zugeordnet werden.
Es ist zu berücksichtigen, dass der Anteil an dem Kaufkraftpotenzial, der durch den Einzelhandel in Marsberg abgeschöpft wird, sich mit zunehmender Entfernung von Marsberg verringert. Kunden aus dem weiteren Einzugsgebiet spielen vor allem bei Anbietern von Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe eine Rolle. Eingeschränkt wird der Ferneinzugsbereich vor allem durch die Konkurrenzangebote in den benachbarten Mittelzentren.
- Als sogenannte **Streuumsätze** des Einzelhandels in Marsberg werden daneben „Zufallskäu-

fe“ von Personen von außerhalb des eigentlichen Einzugsgebietes bezeichnet. Dieser Kundenkreis geht unter anderem auch auf Tagestouristen zurück.

Karte 3: Einzugsbereich des Marsberger Einzelhandels



Eigene Darstellung

3.3 Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE-Retail Experts (Köln) zurückgegriffen. Diese werden durch die BBE-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Marsberg stellt sich derzeit wie folgt dar:

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Marsberg

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Marsberger Wohnbevölkerung	
	Pro Kopf (in Euro/Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	1.888	42,1
Blumen / Zoo	69	1,5
Gesundheits- und Körperpflegeartikel*	293	6,5
Papierwaren / Schreibwaren / Bücher	178	4,0
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>2.428</i>	<i>54,1</i>
Bekleidung / Wäsche	426	9,5
Schuhe / Lederwaren	101	2,3
GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel	65	1,4
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	103	2,3
Sportartikel / Fahrräder / Campingartikel	73	1,6
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>768</i>	<i>17,1</i>
Wohneinrichtungsbedarf	110	2,4
Möbel	262	5,8
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	118	2,6
Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation / Foto	336	7,5
Medizinische und orthopädische Artikel	66	1,5
Uhren / Schmuck	46	1,0
Bau- und Gartenmarktsortimente	530	11,8
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>1.468</i>	<i>32,7</i>
Kaufkraftpotenzial Gesamt (inkl. „Sonstiges“)	4.704	104,9

Quelle: BBE Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2008

* inkl. freiverkäuflichen Apothekenwaren

Diesem monetären **Kaufkraftpotenzial von rd. 105 Mio. Euro** liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Marsberg zu Grunde. Die sogenannte *Kaufkraftkennziffer* beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Marsberg vom Bundesdurchschnitt (D=100) an. Derzeit ergibt sich in der **Stadt Marsberg** eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 94,2**, d.h. dass die Marsberger Bevölkerung über ein ca. 6 % unter dem Bundesdurchschnitt liegendes **Kaufkraftniveau** verfügt. Im Jahr 2000 betrug die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in Marsberg noch 91,2, so dass ein Anstieg des Kaufkraftniveaus verzeichnet werden kann.

Im **regionalen Vergleich** wird deutlich, dass sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Marsberg in etwa auf dem Niveau der benachbarten Kommunen bewegt. Innerhalb der Region liegen z.T. deutliche Schwankungen des Kaufkraftniveaus vor. Während in den kleineren Grund-

zentren Wünnenberg, Diemelsee und Diemelstadt niedrigere Kaufkraftkennziffern als in Marsberg verzeichnet werden müssen, liegt das Kaufkraftniveau in Brilon, Warburg oder Bad Arolsen etwas höher, als der regionale Durchschnittswert. Insgesamt ist für die Stadt Marsberg ein im regionalen Vergleich durchschnittliches Kaufniveau festzustellen.

Tabelle 6: Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich

Stadt / Kreis	Einzelhandelrelevantes Kaufkraftniveau (Kaufkraftkennziffer)
Marsberg	94,2
Brilon	98,8
Diemelsee	89,3
Warburg	97,5
Bad Arolsen	99,2
Volkmarsen	93,4
Büren	95,6
Wünnenberg	92,1

BBE Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2008; (Indexwert: Bundesdurchschnitt D = 100)

Das **Kaufkraftpotenzial im oben definierten näheren Einzugsgebiet** um Marsberg beträgt insgesamt rund **250 Mio. Euro**. Es sei an dieser Stelle jedoch noch einmal deutlich darauf verwiesen, dass aufgrund regionaler Kaufkraftverflechtungen und Wettbewerbssituation nur gewisse Teile dieses Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet durch den Marsberger Einzelhandel abgeschöpft werden können, die mit steigender Entfernung zu Marsberg (und zunehmender Nähe zu Konkurrenzstandorten) deutlich sinken.

Zudem hängt der Anteil der zufließenden Kaufkraft stark von den einzelnen Sortimenten (und den üblichen Einzugsbereichen der jeweiligen Anbieter) ab. Nähere Hinweise zum Kaufkraftzufluss aus den Umlandkommunen des Einzugsbereichs geben die im Rahmen der nachfolgenden Angebotsanalyse des Marsberger Einzelhandels sortimentsspezifisch ermittelten Zentralitätswerte (vgl. Kap. 4).

4 Angebotssituation in Marsberg

Unter Berücksichtigung der standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen in Marsberg unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Grundversorgungssituation im Stadtgebiet erfolgt.

4.1 Einzelhandelsrelevante Kennwerte

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Marsberg getroffen werden. Zum Erhebungszeitpunkt stellen sich die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels in Marsberg wie folgt dar:

- Es bestehen **168 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (d.h. ohne KFZ- und Brennstoffhandel, vgl. Kap. 2) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **31.000 m²**.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** beträgt etwa **168 m²** und liegt damit unter dem bundesdeutschen Schnitt von rund 230 m², was auf einen verhältnismäßig geringen Verkaufsflächenanteil Anteil großflächiger Anbieter im Marsberger Stadtgebiet und einen kleinteilig strukturierten Einzelhandel hindeutet.
- Dem in der Stadt Marsberg vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 105 Mio. Euro** steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rund 97 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 0,95** über alle Warengruppen, d.h. der erzielte Einzelhandelsumsatz bleibt etwa 5 % unter dem örtlichen Kaufkraftvolumen zurück. Per Saldo übersteigen die Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb Marsbergs also die Kaufkraftzuflüsse aus der Region. Dies entspricht zwar auf den ersten Blick nicht der mittelfunktionalen Versorgungsfunktion Marsbergs, ist jedoch aufgrund der regionalen Angebotssituation, insbesondere der Nähe zum Oberzentrum Paderborn und dem dort vorhandenen, wesentlich breiteren und tieferen Angebotsspektrum kein außergewöhnlicher Wert.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt etwa **1,4 m²** und rangiert damit – unabhängig von branchenspezifischen Betrachtungen – in etwa auf dem Niveau des bundesdeutschen Referenzwerts und ist auch im Vergleich zu anderen Kommunen ähnlicher Größenordnung als guter Ausstattungsgrad festzuhalten (Vergleichsdaten aus aktuellen Erhebungen: Büren: 1,3 m², Ennigerloh: 1,5 m², Radevormwald: 1,2 m², Werdohl: 1,0 m²).
- Erwartungsgemäß liegen **quantitative Angebotsschwerpunkte** in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie in den Branchen Bekleidung/Wäsche und Bau- und Gartenmarktsortimente. Aber auch in allen anderen Warengruppen finden sich entsprechende Angebote in der Stadt Marsberg.

- Zum Erhebungszeitpunkt bestehen im Stadtgebiet rund **28 Leerstände** von Ladenlokalen mit einer Verkaufsfläche von rund 4.700 m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von etwa 14 % der Ladenlokale und rund 13 % der Verkaufsfläche, was bereits über dem Rahmen üblicher Fluktuationsraten liegt und einen gewissen Handlungsbedarf signalisiert. Die Ladenleerstände befinden sich größtenteils (50 %) in der Marsberger Innenstadt sowie in integrierten Streulagen (rd. 30 %) und den Stadtteilzentren (11 %) und betreffen mehrheitlich kleine Ladenlokale mit weniger als 100 m² Verkaufsfläche. Dies deutet auf strukturelle Probleme einzelner Lagen an diesen Standorten gegenüber anderen Wettbewerbsstandorten im Marsberger Stadtgebiet hin.
- Insgesamt ist seit der letzten Erhebung im Jahr 2003 ein quantitativer Angebotsrückgang von ehemals rund 197 Einzelhandelsbetrieben mit ca. 38.700 m² Verkaufsfläche um rund 15-20 % zu verzeichnen. Der Verkaufsflächenrückgang ist auf vereinzelte Betriebsaufgaben (z.B. Möbelanbieter „Wohnen und Sparen Roland“ am Meisenberg) oder –verkleinerungen (z.B. Möbel Prange; Weist bzw. Mönchsstraße) sowie auch temporäre Leerstände durch Fluktuation zurückzuführen.
Gleichzeitig konnten jedoch Umsatzzuwächse und somit eine Steigerung der Zentralitätskennziffer von 0,82 auf 0,95 erzielt werden.

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels in Marsberg, untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie folgt dar:

Tabelle 7: Einzelhandelssituation in Marsberg nach Sortimentsbereichen

Warengruppe	Verkaufs- fläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentra- lität
Nahrungs- und Genussmittel	9.530	42,8	42,1	1,05
Blumen / Zoo	550	1,1	1,5	0,77
Gesundheits- und Körperpflegeartikel*	2.150	8,3	6,5	1,31
Papierwaren / Schreibwaren / Bücher	710	3,2	4,0	0,82
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>12.940</i>	<i>55,5</i>	<i>54,1</i>	<i>1,05</i>
Bekleidung / Wäsche	4.060	11,5	9,5	1,25
Schuhe / Lederwaren	830	2,4	2,3	1,08
GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel	1.710	3,7	1,4	2,62
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	280	1,1	2,3	0,50
Sportartikel / Fahrräder / Campingartikel	550	1,7	1,6	1,08
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>7.430</i>	<i>20,4</i>	<i>17,1</i>	<i>1,22</i>
Wohneinrichtungsbedarf	470	0,7	2,4	0,30
Möbel	1.690	2,5	5,8	0,44
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	890	2,6	2,6	1,00
Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation / Foto	850	5,3	7,5	0,73
Medizinische und orthopädische Artikel	220	1,4	1,5	0,97
Uhren / Schmuck	320	1,7	1,0	1,72
Bau- und Gartenmarktsortimente	6.510	7,1	11,8	0,61
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>10.940</i>	<i>21,2</i>	<i>32,7</i>	<i>0,67</i>
Summe / Durchschnitt	31.310	97,1	104,9	0,95

Quelle: Eigene Zusammenstellung

(Anmerkung: Werte sind gerundet. Eine Abweichung der aufgeführten Gesamtsumme zu den addierten Einzelwerten der jeweiligen Warengruppen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.)

Das Einzelhandelsangebot in Marsberg weist auf gesamtstädtischer Ebene folgende **strukturelle Merkmale** auf:

- Mit mehr als **9.500 m²** entfällt mit rund 30 % der größte Einzelanteil an der Gesamtverkaufsfläche Marsbergs auf die **nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**. Auch der mit Abstand größte Teil der Betriebe (**52 Betriebe**, ca. 31 %) ist dieser Hauptbranche zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang insbesondere die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) eine wichtige Rolle spielen. Dies unterstreicht einerseits die Grundversorgungsfunktion des Einzelhandelsstandorts Marsbergs für die eigene Bevölkerung sowie die hohe Bedeutung dieser Sortimentsgruppen innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben der Haushalte. Mit einem Verbrauchermarkt, vier Supermärkten und ebenfalls vier Lebensmitteldiscountern sowie zahlreichen Lebensmitteläden, Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks besteht eine gute Angebots- und Betriebsformenmischung. Die *einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung* in dieser Warengruppe von ca. 0,43 m² liegt sogar leicht über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,35 –

0,40 m² pro Einwohner und zeigt einen guten Ausstattungsgrad. Entsprechend nimmt der Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit rund **42 Mio. Euro** den weitaus größten Einzelanteil am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen ein. Die **Zentralität von 1,05** zeigt per Saldo leichte Kaufkraftzuflüsse und verdeutlicht die gute sortimentsspezifische Angebotsausstattung in dieser Warengruppe.

- Auch die Werte in den weiteren **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** spiegeln eine gute Angebotsausstattung in der Stadt Marsberg wider. Rund 2.150 m² Verkaufsfläche entfällt auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe *Gesundheits- und Körperpflegeartikel*, die sich im Wesentlichen auf mehrere Fachdiscounter und Apotheken im Stadtgebiet, einzelne Fachgeschäfte sowie die Randsortimente der größeren Lebensmittelanbieter verteilt. Auch hier zeigt die Zentralität von 1,31 eine sehr gute Angebotsausstattung mit Kaufkraftzuflüssen aus der Region.

Das Angebot der Warengruppe *Blumen/Zoo* findet sich überwiegend als Randsortiment größerer Lebensmittelmärkte und Drogeriefachdiscountern wieder. In der Warengruppe *Schreibwaren/Papier/Bücher* entfällt ebenfalls rund die Hälfte des sortimentsspezifischen Verkaufsflächenanteils auf Randsortimentsangebote (u.a. Zeitungen und Zeitschriften), es sind jedoch auch diverse Fachgeschäfte vorhanden.

Insgesamt entfallen mit fast 13.000 m² rund 40 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots und mehr als die Hälfte des Umsatzes auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Dies liegt vor allem an dem hohen Anteil der Warengruppen dieser Bedarfsstufe (v.a. Lebensmittel) an den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben, verdeutlicht aber auch die Bedeutung dieser Warengruppen für den Einkaufsstandort Marsberg. Die Gesamtzentralität der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs liegt bei 1,05 und zeigt entsprechend leichte Kaufkraftzuflüsse. Insgesamt ist eine **gute strukturelle Angebotsmischung** zu verzeichnen.

- Im Bereich der **mittelfristigen Bedarfsstufe** liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt mit mehr als 4.000 m² Verkaufsfläche (ca. 13 % der Gesamtverkaufsfläche), 18 Betrieben (ca. 11 % aller Marsberger Betriebe) und rund 11 Mio. Euro Umsatz vor allem in der zentralen Leitbranche des innerstädtischen Einzelhandels *Bekleidung und Wäsche*. Ein Großteil (rd. 2.500 m²) dieses Verkaufsflächenangebots entfällt auf Fachangebote in der Marsberger Innenstadt. Das übrige Angebot entfällt überwiegend auf einzelne kleinteilige Anbieter in integrierten Lagen, den Fachdiscounter KIK im Ergänzungsbereich der Geschäftszentrums am Bahnhof sowie Randsortimentsangebote (z.B. im Verbrauchermarkt Marktkauf). Das innerstädtische Angebot ist überwiegend kleinteilig strukturiert und weist teilweise eine hohe Angebots- und Servicequalität auf. Entsprechend zeigt die Zentralität von 1,25 auch Kaufkraftzuflüsse aus dem mittelfristigen Verflechtungsbereich. Größter Magnetbetrieb ist C&A (rd. 700 m²) im Kaufhaus Henke in der Marsberger Innenstadt.

Ein weiterer Angebotsschwerpunkt ist die Warengruppe *Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Geschenkartikel* mit rund 1.700 m² Verkaufsfläche. Dieses Angebot beinhaltet neben einigen qualitativ hochwertigen Fachgeschäften und einem Outlet-Store (Ritzenhoff) jedoch in erster Linie auch Angebote von preisorientierten Billiganbietern und Randsortimente (Haushaltswaren) von Lebensmittelanbietern und Drogeriediscountern. Trotz der hohen Zentralität und Verkaufsflächenausstattung ist hier insgesamt eine eher durchschnittliche Angebotsausstattung festzuhalten.

Auch die Warengruppen *Schuhe/Lederwaren und Sportartikel/Fahrräder/Camping* sind in

nennenswertem Umfang vertreten und weisen Zentralitäten von über 1 auf. Ein vergleichsweise geringes Angebot ist in der Branche Spielwaren/Hobbyartikel/Musikinstrumente zu verzeichnen. Die Zentralität von 0,50 zeigt hier eine entsprechend geringe Kaufkraftbindungsquote an den Marsberger Einzelhandel.

Mit insgesamt rund 7.500 m² Verkaufsfläche, 38 Betrieben und einem Umsatz von mehr als 20 Mio. Euro haben die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs einen für ein kleines Mittelzentrum durchschnittlichen Anteil am gesamtstädtischen Einzelhandelsangebot Marsbergs. Aus quantitativer Sicht kann am ehesten in der Branche Spielwaren/Hobbyartikel/Musikinstrumente ein Angebotsdefizit festgestellt werden aus dem sich ein Entwicklungsspielraum ableiten ließe. Insgesamt besteht eine recht ausgewogene Angebotsmischung mit einem **hohen Anteil kleinteiliger Fachangebote**.

- Mit insgesamt fast 11.000 m² Verkaufsfläche nehmen auch die Warengruppen der **langfristigen Bedarfsstufe** einen hohen Anteil (rd. 35 %) am Gesamtverkaufsflächenangebot in Marsberg ein. Insbesondere die Warengruppen *Bau- und Gartensortimente* mit rd. 6.500 m² Verkaufsfläche und 7 Mio. Euro Umsatz sowie Möbel mit rd. 1.700 m² Verkaufsfläche und 2,5 Mio. Euro Umsatz weisen einen hohen Angebotsanteil auf. Diese Flächenanteile deuten jedoch nicht auf einen besonderen Angebotsschwerpunkt innerhalb der Marsberger Einzelhandelsstrukturen hin, sondern sind auf die flächenintensive Angebotsform der Anbieter dieser Sortimentsgruppe zurückzuführen. Die sortimentspezifischen Zentralitäten liegen hier – ebenso wie auch in der Warengruppe Wohneinrichtungsbedarf – deutlich unterhalb der 1, so dass nur niedrige Kaufkraftbindungen erzielt werden und Entwicklungsspielräume zu erkennen sind.

Auch die Warengruppen *Medizinische und orthopädische Artikel* sowie *Unterhaltungselektronik* weisen Zentralitäten von weniger als 1 und somit per Saldo Kaufkraftabflüsse auf, jedoch ist dies vor dem Hintergrund der regionalen Konkurrenzsituation und Versorgungsfunktion Marsbergs nicht als signifikantes Angebotsdefizit zu werten. Es ergeben sich lediglich kleinteilige Arrondierungsspielräume. Eine hohe Zentralität und Kaufkraftbindung wird im Bereich *Uhren/Schmuck* erzielt.

Insgesamt zeigt sich sowohl anhand der sortimentspezifischen Verkaufsflächenausstattung, als auch anhand der Angebotsschwerpunkte (Hauptbranchen) der Betriebe, dass nicht nur in jeder Branche ein gewisses Angebot in Marsberg vorhanden ist, sondern überwiegend ein umfangreiches und gut strukturiertes Angebot vorliegt. Gleichwohl sind in gewissen Branchen leichte Defizite in der vorhandenen Angebotsbreite und -tiefe festzustellen, die einen gewissen Entwicklungsspielraum erkennen lassen. Überwiegend handelt es sich jedoch um Arrondierungsspielräume, aus denen kein akuter Handlungsbedarf abgeleitet werden kann.

Der Vergleich einzelner einwohnerbezogener Verkaufsflächenausstattungsgrade zu Kommunen ähnlicher Struktur bzw. Größenordnung verdeutlicht die insgesamt gute Angebotsausstattung.

Tabelle 8: Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich

Warengruppe	Marsberg	Büren	Ennigerloh	Radevormwald	Werdohl
Nahrungs- und Genussmittel	0,43	0,35	0,46	0,39	0,34
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,10	0,07	0,07	0,06	0,07
Papierwaren / Bücher / Schreibwaren	0,03	0,02	0,01	0,03	0,04
Bekleidung / Wäsche	0,18	0,10	0,08	0,10	0,12
Schuhe / Lederwaren	0,04	0,02	0,03	0,02	0,03
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	0,08	0,04	0,06	0,05	0,05
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	0,01	0,02	0,01	0,02	0,01
Sportartikel / Fahrräder / Camping	0,02	0,04	<0,01	0,03	0,03
Möbel	0,08	0,03	0,36	0,16	0,02
Unterhaltungselektronik / IT / Telekomm./ Foto	0,04	0,03	0,04	0,04	0,03
Bau- und Gartenmarktsortimente	0,32	0,45	0,25	0,17	0,17
Summe	1,40	1,27	1,46	1,16	1,03

Eigene Darstellung

- So liegt der Ausstattungsgrad in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** mit 0,43 m²/EW nicht nur leicht **über dem bundesweiten Durchschnittswert** von 0,35 – 0,40 m² Verkaufsfläche pro Einwohner, sondern auch über den Werten der aufgeführten Vergleichsstädte mit ähnlichen Einwohnerzahlen. Gute Ausstattungsgrade zeigen sich auch im interkommunalen Vergleich in den ebenfalls nahversorgungsrelevanten Warengruppen *Gesundheits- und Körperpflegeartikel* und *Schreibwaren/Papier/Bücher*.
- Insbesondere in den Leitbranchen **Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren** sowie **GPK/Hausrat/Geschenkartikel** weist Marsberg im interkommunalen Vergleich einen guten einwohnerbezogenen Ausstattungsgrad auf. In den Branchen **Spielwaren/Hobbyartikel/Musikinstrumente** und **Sportartikel/Fahrräder/Camping** sind durchschnittliche bzw. leicht defizitäre Angebotsausstattungen zu verzeichnen.
- Auch die aufgeführten Vergleichswerte in den übrigen Warengruppen bewegen sich innerhalb des Spektrums und verdeutlichen eine normale Angebotsstruktur in diesen Warengruppen.

Insgesamt ergibt sich ein **angemessener gesamtstädtischer Ausstattungsgrad** von **1,40 m²** pro Einwohner. Die sortimentsspezifischen Werte weisen überwiegend gute Werte auf und lassen kaum relevante Angebotsdefizite erkennen, aus denen sich entsprechender Handlungsbedarf ableiten ließe. Entwicklungsspielraum ist am ehesten in den Branchen Spielwaren/Hobbyartikel/Musikinstrumente oder auch Bau- und Gartenmarktsortimente zu erkennen. Aus rein quantitativer Sicht wird der Einzelhandelsstandort Marsberg seiner Versorgungsfunktion unter Berücksichtigung der regionalen Konkurrenzsituation jedoch durchaus gerecht. In einem weiteren Schritt, werden nun räumliche und qualitative Merkmale des Einzelhandelsangebots näher betrachtet.

4.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Marsberger Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In Marsberg kristallisieren sich mehrere **räumlich-funktionale Angebots-schwerpunkte** heraus, die in besonderem Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind.

- Hierbei handelt es sich in erster Linie um den **Hauptgeschäftsbereich** in der Marsberger **Innenstadt**, die den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt Marsberg bildet. Dieser erstreckt sich in erster Linie bandförmig entlang der Hauptstraße zwischen dem Bahnhof bzw. der Bahnlinie im Norden und dem Kreuzungsbereich Oesterstraße / Mühlenstraße / Weist im Süden. Seitliche Vertiefungen existieren insbesondere im Bereich Casparistraße / Kirchstraße / Kötterhagen. Der Einzelhandel ist eingebettet in die dichten, überwiegend kleinteiligen Bebauungsstrukturen der Innenstadt mit ihrer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen. Eine moderne großformatige Erweiterung der Innenstadt schließt sich westlich mit dem Burghof-Center an. Im Nordosten grenzt der Ergänzungsbereich um den Bahnhof, mit den dort vorhandenen Lebensmittelmärkten und Fachdiscountangeboten an die Innenstadt an.
- Trotz der polyzentralen Siedlungsstruktur Marsbergs existieren kaum klassische Stadtteilzentren im Stadtgebiet. Die überwiegend geringen Einwohnerzahlen der einzelnen Stadtteile bieten keine ausreichende ökonomische Basis für nennenswerte, zentrale Angebotskonzentrationen. Lediglich die Stadtteile **Westheim** und **Bredelar** verfügen über zentrale Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkte im Kernbereich des jeweiligen Stadtteils, an denen die Betriebe untereinander von Synergieeffekten profitieren. Diese **Stadtteilzentren** übernehmen Versorgungsfunktionen für einzelne Stadtbereiche, die über die Grenze des jeweiligen Stadtteils hinaus gehen und weisen diesbezüglich eine relative Zentralität auf. Gleichwohl umfasst das Angebotsspektrum in erster Linie Sortimente der Grundversorgung, mit Schwerpunkten in nahversorgungsrelevanten Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe, so dass diese Zentren als Grundversorgungszentren einzustufen sind.
- Neben diesen zentralen Bereichen ist aus einzelhandelsseitiger Sicht vor allem der peripher gelegene **Fachmarktstandort Meisenberg** im Kernort zu nennen. Die überwiegend großformatigen, autokundenorientierten Betriebe bilden hier einen funktionalen Standortbereich in gewerblich geprägter Umgebung.

Ferner gibt es neben diesen räumlichen Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben auch verschiedene **Einzelbetriebe** von hoher Bedeutung für die Marsberger Einzelhandelsstruktur. Dies sind vor allem solitäre Nahversorgungsstandorte (Einzelbetriebe), die aufgrund ihrer städtebaulichen und funktionalen Strukturen zwar keinen Zentrencharakter aufweisen, dennoch aber einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung im Marsberger Stadtgebiet leisten. Aber auch andere, solitär gelegene Fachanbieter (z.B. Technologiepark Marsberg, Gärtnerei Brügger) können durchaus größere Einzugsbereiche innerhalb des mittelfunktionalen Verflechtungsraums aufweisen und einen wichtigen Beitrag zu einer Gesamtzentralität des Einzelhandelsstandorts Marsberg insgesamt leisten.

Karte 4: Räumliche Angebotsschwerpunkte des Einzelhandels im Marsberger Stadtgebiet**Zentrale Bereiche:**

- Konzentration von zentrenbedeutsamen Funktionen
- Multifunktionalität (Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Verwaltung etc.)
- Städtebauliche und gestalterische Einheit

z.B.:

- **Innenstadt:** gesamtstädtische bzw. überörtliche Bedeutung
- **Stadtteilzentrum:** stadtteilbezogene Bedeutung

Sonderstandort des Einzelhandels:

- Konzentration von überwiegend großflächigen und autokundenorientierten Betrieben
- Gewerblich geprägte bzw. periphere (städtebaulich nicht integrierte) Lagen

z.B.:

- **Meisenberg:** gesamtstädtische u. z.T. überörtliche Bedeutung



Quelle: Eigene Darstellung

Hinweis: Es werden nur bedeutende, räumliche Konzentrationen von Einzelhandelseinrichtungen, nicht jedoch alle solitär gelegenen Einzelbetriebe dargestellt!

Somit wird deutlich, dass vor allem die Angebote im Bereich „Marsberg-Mitte“ Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet und den darüber hinaus reichenden regionalen Verflechtungsbereich übernehmen. Die Angebote in den vorgelagerten Ortsteilen dienen fast ausschließlich der Grundversorgung der Bevölkerung. Entsprechend liegt der quantitative Angebotschwerpunkt im Kernort:

Tabelle 9: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots auf die Marsberger Stadtteile

Stadtteil	Einwohner	Anzahl der Betriebe	VKF in m²	Anteil an Gesamt-VK	Anzahl großflächige Betriebe (ab 800 m²)	Anzahl Leerstände
Bereich „Marsberg-Mitte“ (Ober- und Niedermarsberg)	9.810	109	26.170	83,6 %	8	17
Bereich „Nord“ (Meerhof, Oesdorf, Westheim, Essentho)	5.470	34	2.900	9,3 %	-	4
Bereich „Süd“ (Bredelar, Beringhausen, Padberg, Helminghausen, Giershagen, Bornstosen, Leitmar, Heddinghausen, Canstein, Udorf, Erlinghausen)	7.030	25	2.240	7,2 %	-	7
Summe	22.310	168	31.310	100,0 %	8	28

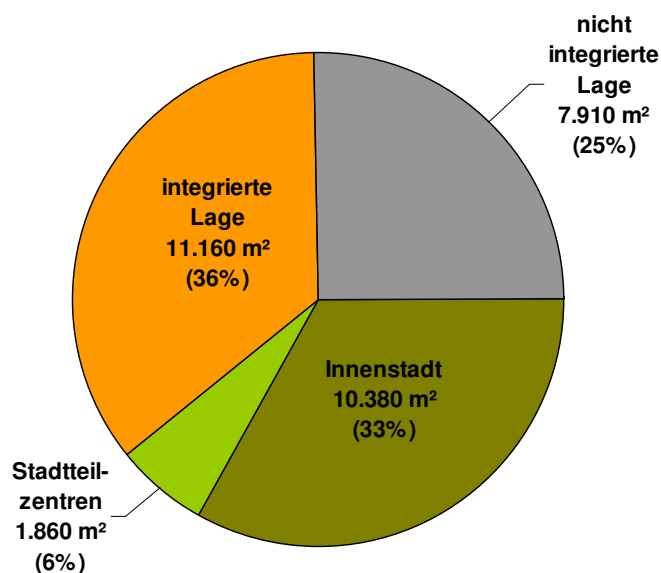
Eigene Zusammenstellung auf Basis eigener Erhebungen des Büros Junker und Kruse im April 2008

Zur Beurteilung der lokalen Einzelhandelssituation und möglichen Handlungsbedarfs in den Themenfeldern „wohnnah Grundversorgung der Bevölkerung“ sowie der „Vitalität der multifunktionalen städtebaulichen Zentren“ spielt jedoch vor allem die siedlungsräumliche und städtebauliche Integration der Betriebe eine bedeutende Rolle. In den folgenden Betrachtungen soll daher die diesbezügliche räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots näher betrachtet werden. Dabei spielt insbesondere die räumlich funktionale Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen zu verschiedenen Standortbereichen sowie die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer **städtebaulichen Lage, d.h. ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration** in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohnsiedlungsbereiche eine besondere Rolle (vgl. Kap. 2.3).

Eine differenzierte Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots hinsichtlich der städtebaulichen Integration, d.h. der Unterscheidung zwischen

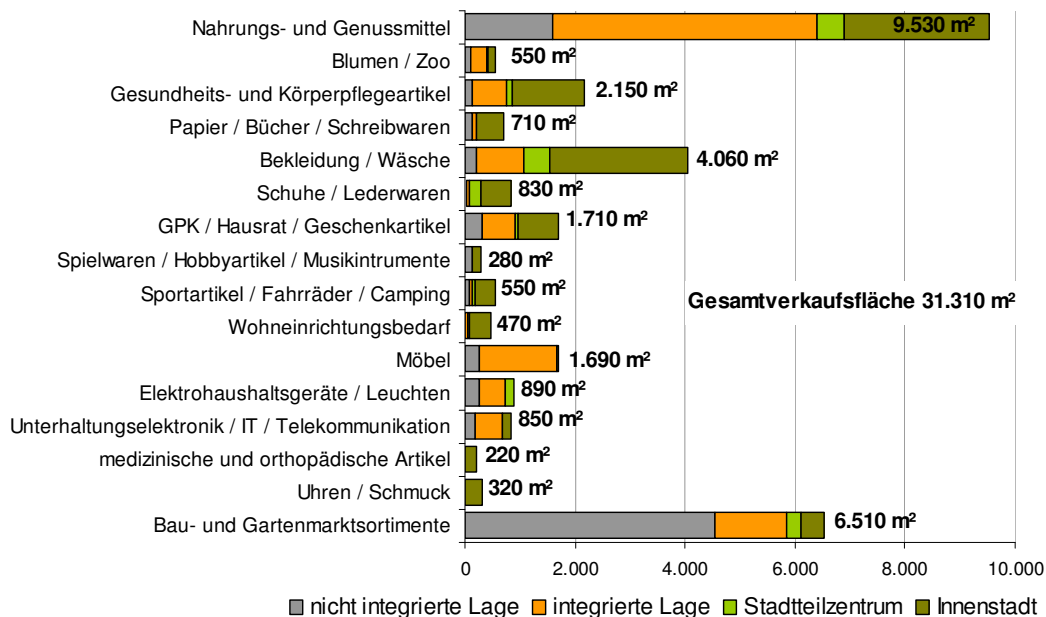
- der Lage in einem **zentralen Versorgungsbereich** im Sinne der §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO (z.B. Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt, Grundversorgungszentren in den Stadtteilen)
- sonstigen **städtebaulich integrierten Lagen**, d.h. umliegenden Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar zugeordneten Standorte oder
- **städtebaulich nicht integrierten Lagen**, d.h. Gewerbe- und Industriegebieten, „Grüne-Wiese“-Standorte, Standorte im Außenbereich, zeigt folgendes Bild⁶:

Abbildung 2: Räumliche Verteilung der gesamtstädtischen Verkaufsfläche nach Lagen



Quelle: Einzelhandelserhebung in Marsberg im April 2008

6 Eine detailliertere Abgrenzung und Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche und räumliche Definition der Sonderstandorte erfolgt im Kapitel 7 dieser Untersuchung.

Abbildung 3: Räumliche Verteilung der gesamtstädtischen Verkaufsfläche nach Lagen – sortiments-spezifische Betrachtung

Quelle: Einzelhandelserhebung in Marsberg im April 2008

- Mit mehr als 10.000 m² Verkaufsfläche entfällt knapp ein Drittel des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots auf den Hauptgeschäftsbereich in der **Marsberger Innenstadt**, wobei dort mehr als 40 % aller Marsberger Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind. Dies spiegelt die Konzentration kleinteiliger (Fach-)Einzelhandelsbetriebe in der Marsberger Innenstadt wider, die im Zusammenspiel mit ergänzenden großflächigen Magnetbetrieben ein besonderes Qualitätsmerkmal der Marsberger Innenstadt bildet. Der Anteil am gesamtstädtischen Angebot zeigt derzeit noch eine gute Position der Innenstadt gegenüber anderen Standorten im Stadtgebiet und ist der städtebaulichen (Versorgungs-)Funktion der Innenstadt – unabhängig von qualitativen Bewertungen des innerstädtischen Angebots – durchaus angemessen. Positiv zu werten ist insbesondere die Angebotskonzentration der zentrenrelevanten Leitbranchen Bekleidung/Wäsche sowie Schuhe/Lederwaren in der Innenstadt.
- Der **größte Einzelanteil (36 %)** der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entfällt auf **städttebaulich integrierte Streulagen**. Mehr als die Hälfte dieses Angebots entfällt auf nahversorgungsrelevante Angebote der kurzfristigen Bedarfsstufe und somit Angebote der wohnort-nahen Grundversorgung. Mit weniger als 2.000 m² Verkaufsfläche entfallen lediglich rund 6 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf die **Grundversorgungszentren** in den Stadtteilen Bredelar und Westheim. Auch dieses Angebot umfasst vor allem grundversorgungsrelevante Sortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe und verdeutlicht die Nahversorgungsfunktion dieser Standorte.
- Auffällig ist der in einigen Sortimenten vergleichsweise hohe **Angebotsanteil der nicht integrierten Lagen**. Mit fast 8.000 m² befinden sich knapp 25 % der Gesamtverkaufsfläche außerhalb der Zentralen Bereiche und Wohnsiedlungsbereiche. Ist diese Feststellung für die in der Regel als nicht-zentrenrelevant einzuordnenden und sehr flächenintensiven Angebote

in den Warengruppen Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente typisch, so ist der Anteil der in der Regel als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant einzuordnenden Warengruppen, wie z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation oder Glas/Porzellan/Keramik kritisch zu bewerten. Angesichts der insgesamt guten Angebotsausstattungen in Marsberg lässt diese räumliche Verteilung auf einen drohenden **Konkurrenzwettbewerb** zwischen diesen überwiegend autokundenorientierten Standorten zu Standorten in zentralen Lagen und Nahversorgungsstandorten schließen.

Derzeit besteht insgesamt noch eine ausgewogene räumliche Angebotsverteilung in Marsberg mit einer positiv zu wertenden Konzentration auf ausgewählte Angebotsstandorte. Dies ist nicht zuletzt eine positive Folge der konsequenten Ansiedlungs- und Steuerungspolitik von Politik und Verwaltung in Marsberg in der Vergangenheit. Gleichwohl ist die drohende und in Teilen sogar bereits bestehende räumliche Schieflage und **innerkommunale Konkurrenzsituation** zwischen der Innenstadt und städtebaulich nicht integrierten Lagen kritisch zu bewerten. Gerade Angebotsüberschneidungen in zentrenrelevanten Angeboten können nicht selten städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Bereiche wie z.B. die Marsberger Innenstadt mit sich bringen.

Großflächiger Einzelhandel in Marsberg

- Aktuell bestehen in Marsberg **8 großflächige Anbieter**⁷ mit einer Verkaufsfläche von ca. 11.500 m². Obwohl diese Betriebe weniger als 5 % aller Anbieter präsentieren, weisen sie mehr als **ein Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche** auf.
- Etwa **ein Drittel** dieses Angebots entfällt auf die Warengruppe **Bau- und Gartenmarktsortimente** (Toom Baumarkt, Blumen Brügger), was auf die flächenintensiven Angebotsformen in dieser Warengruppe zurückzuführen ist.
- Mit 6 Betrieben und fast zwei Dritteln der Verkaufsfläche der großflächigen Anbieter entfällt der bedeutendste Anteil der großflächigen Betriebe auf Anbieter der **Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel**. Hier sind in erster Linie die großen Lebensmittelanbieter (Verbrauchermarkt Marktkauf, Supermärkte sowie Lebensmitteldiscounter) zu nennen, die sowohl in der Innenstadt (Burghof-Center), als auch in städtebaulich integrierten Lagen (z.B. Rewe) wie nicht-integrierten Lagen (z.B. Marktkauf) zu finden sind.
- Größter Anbieter ist der **Verbrauchermarkt Marktkauf** mit mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche.
- Der **Großteil des Verkaufsflächenangebots** (rd. 6.700 m²) der großflächigen Betriebe befindet sich an peripher gelegenen, **städtebaulich nicht integrierten Standorten**, wie z.B. dem Standort Meisenberg.

Eine im Einzelhandel allgemein zu beobachtende Entwicklungstendenz zur zunehmenden **Ange-**

7 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Die aktuelle Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m² zutrifft (Vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

botsverschiebung an städtebaulich nicht integrierte Standorte hat in Marsberg bislang nur teilweise stattgefunden. Mit den landesplanerischen Regelungen des § 24a LEPro NRW zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist in diesem Zusammenhang eine bedeutende Weiche zur Sicherung und Entwicklung der Funktionalität der Zentren eine bedeutende Weiche gestellt worden.

Eine weitere Verschiebung zentrenrelevanter Angebote an Standorte in Gewerbegebieten oder „Grüne-Wiese“-Standorten, droht jedoch weiterhin v.a. auch durch die mögliche Neuansiedlung oder Verlagerung nicht-großflächiger Anbieter. Gerade Lebensmittel- und Fachdiscounter operieren oft bewusst unterhalb der Grenze der Großflächigkeit, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW kern- oder sondergebietspflichtig zu werden. Anhängig von den angebotenen Sortimenten kann dies eine **ruinöse Konkurrenzsituation** dieser Standorte zu zentralen und integrierten Einzelhandelslagen und eine damit einhergehende Verschärfung der Wettbewerbssituation bedeuten, die v.a. die **Funktionsfähigkeit** der empfindlichen Angebotsstrukturen in der **Marsberger Innenstadt** bedroht und zudem in der Regel eine **Ausdünnung der Grundversorgung** zur Folge hat. Die prägnante Leerstandsituation in Teilbereichen der Marsberger Innenstadt und die z.T. noch immer ausbleibende Investitionsbereitschaft in solche Immobilien sind nicht zuletzt auch Anzeichen eines verschärften absatzwirtschaftlichen Wettbewerbs zwischen diesen unterschiedlich gearteten Standorten. Mit Blick auf die zukünftige Stadt-, Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist die Konzentration des Einzelhandelsangebots auf bestimmte städtebaulich-funktionale Zentren und eine Entschärfung der vorherrschenden Konkurrenzsituation stärker zu forcieren. Insbesondere die Konzentration und Struktur des Einzelhandelsangebots im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich, gilt als wichtiges Indiz für die Ausstrahlungskraft und Stärke des Einkaufsstandorts Marsbergs. Vor diesem Hintergrund ist der zentrale Versorgungsbereich **Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt als wichtigster Versorgungsstandort im Stadtgebiet** zukünftig zu sichern und zu fördern, ergänzende Standorte sind zentrenverträglich zu gestalten.

4.3 Wohnortnahe Grundversorgung in Marsberg

In der Gesamtschau zeigt sich für die Stadt Marsberg eine **quantitativ gute Angebotsausstattung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt **0,43 m² pro Kopf** und liegt somit oberhalb des bundesweiten Vergleichswerts. Auch der **Zentralitätswert** von **1,05** übertrifft den Orientierungswert einer „Vollversorgung“ (Zielzentralität: 1,0).

Die **qualitative Angebotsmischung** aus Verbrauchermarkt, Supermärkten, Lebensmitteldiscountern und Lebensmittelläden ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Ergänzt werden die größeren Anbieter durch zahlreiche kleinteilige Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe.

In einem nächsten Schritt muss nun vor allem die **räumliche Verteilung** des nahversorgungsrelevanten Angebots näher betrachtet werden. Bei einer solchen räumlich differenzierten Betrachtung der Angebotssituation wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel deutliche räumliche Unterschiede in den Stadtteilen gibt.

- Der Angebotsschwerpunkt des nahversorgungsrelevanten Angebot befindet sich mit rund 7.850 m² Verkaufsfläche (> 80%) im **Kernort** und dort speziell bei den Angeboten der großflächigen Anbieter (u.a. Verbrauchermarkt Marktkauf).
- Die Nahversorgung im Stadtteil **Westheim** konzentriert sich vor allem auf einen kleinen Lebensmittelladen (Markant) sowie kleinteilige Ergänzungsangebote entlang der Kasseler Straße. Insgesamt ist ein Verkaufsflächenangebot von lediglich rund 450 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel vorhanden, so dass hier eine einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von nur 0,23 m²/EW vorliegt.
- Im Stadtteil **Bredelar** übernehmen ein kleiner Supermarkt (Edeka) und ergänzende kleinteilige Angebote die Nahversorgung für die ansässige Bevölkerung. Mit einem sortimentsspezifischen Angebot von rund 600 m² Verkaufsfläche ergibt sich eine gute einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,49 m²/EW.
- In den **übrigen Ortsteilen** sind fast ausschließlich unterdurchschnittliche Angebotsausstattungen in nahversorgungsrelevanten Sortimenten gegeben. Durch die geringen Einwohnerzahlen und die polyzentrale Siedlungsstruktur, ist der Aufbau eines adäquaten, wohnortnahen Nahversorgungsangebots in jedem einzelnen Ortsteil aufgrund der geringen Mantelbevölkerung deutlich erschwert. Die mit der Bevölkerungszahl verbundene sortimentsspezifische Kaufkraft in den einzelnen Ortsteilen bietet aus betriebswirtschaftlicher Sicht überwiegend keine ausreichende ökonomische Basis für die Ansiedlung bzw. Etablierung größerer Lebensmittelanbieter derzeit üblicher Markteintrittsgrößen.
Eine diesen Siedlungsbereichen zugeordnete Nahversorgung kann somit über (z.T. noch vorhandene) kleinteilige Betriebe (z.B. Markant-Lebensmittelläden, Betriebe des Lebensmittelhandwerks) bestmöglich gewährleistet werden. Der Aufbau eines darüber hinaus gehenden adäquaten, wohnortnahen Angebotes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist hier deutlich erschwert.

Im Hinblick auf eine wohnortnahe Grundversorgung muss vor allem die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelbetriebe als Bewertungsmaßstab herangezogen werden. In der nachfolgenden Karte sind die strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Marsberg mit einem Luftlinienradius von 600 m dargestellt.

Karte 5: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Marsberger Stadtgebiet mit fußläufigen Einzugsbereichen (600 m-Radius)



Quelle: Eigene Darstellung anhand der Einzelhandelsbestandsaufnahme mit Stand April 2008

Die **räumliche Verteilung der Anbieter** zeigt, dass trotz der quantitativ guten Angebotsausstattung räumliche Versorgungslücken in den Siedlungsbereichen zu konstatieren sind. Neben den Siedlungsrandbereichen des Kernorts liegen auch viele kleinere Ortsteile nicht im fußläufigen Einzugsbereich strukturprägender Lebensmittelanbieter.

Der Aufbau eines adäquaten, wohnortnahen Angebots in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist gerade in den dünn besiedelten Lagen jedoch aufgrund der geringen Bevölkerungszahl im direkten Umfeld möglicher Betriebsstandorte deutlich erschwert (s.o.).

Anhand der bereits guten quantitativen Ausstattungsgrade im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Marsberg ist zudem nur noch eingeschränkter Spielraum für die Ansiedlung neuer Märkte gegeben. Anzustreben ist vor allem eine bessere räumliche Verteilung des Angebots, wobei die Neuansiedlung oder Verlagerung von Lebensmittelanbietern kritisch hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die bestehende Nahversorgungsstruktur zu überprüfen sind.

Insgesamt ist die räumliche Nahversorgungssituation der Bevölkerung, gemessen an den siedlungsstrukturellen Voraussetzungen, trotz kleinerer Defizite als zufriedenstellend zu beurteilen.

Anzustreben ist v.a. eine qualitative Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit der Standorte sowie ggf. eine maßvoll dimensionierte, räumlich gezielte Verbesserung der Nahversorgungssituation, beispielsweise in den kleineren Ortsteilen oder Angebotsarrondierungen in den Grundversorgungszentren.

4.4 Fazit der Bestandsanalyse

- Mit rund 168 Einzelhandelsbetrieben auf rund 31.000 m² Verkaufsfläche präsentiert sich die Stadt Marsberg derzeit als **gut strukturierter Angebotsstandort** mit einer guten Angebotsausstattung über fast alle Warengruppen. Es sind Angebote aus allen Hauptbranchen zu finden, Angebotsschwerpunkte liegen gemäß der landesplanerischen Versorgungsfunktion in den Warengruppen der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe. Insgesamt zeigen sich kaum signifikante Angebotslücken. Entwicklungspotenzial deutet sich am ehesten in den Warengruppen Spielwaren/Hobbyartikel/Musikinstrumente sowie Bau- und Gartenmarktsortimenten an.
- **Umsatzschwerpunkte** ergeben sich insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung/Wäsche sowie Unterhaltungselektronik und Bau- und Gartenmarktsortimente. Insgesamt werden derzeit jährlich rund 97 Mio. Euro im Marsberger Einzelhandel umgesetzt. Mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von ca. 105 Mio. Euro weist Marsberg ein im regionalen Vergleich **durchschnittliches Kaufkraftniveau** auf.
- Die **regionale Ausstrahlungskraft** Marsbergs als Mittelzentrum ist aufgrund der verkehrlichen und siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sowie der regionalen Konkurrenzsituation eher eingeschränkt, was sich auch in der Gesamtzentralität von 0,95 widerspiegelt. Hauptkonkurrenzstandorte aus Einzelhandelssicht sind vor allem die nahegelegenen Oberzentren Paderborn und Kassel sowie die benachbarten Mittelzentren Brilon und Bad Arolsen.
- Der **Hauptgeschäftsbereich** in der Marsberger Innenstadt ist ein attraktiv gestaltetes, gut ausgestattetes Zentrum mit einer erfreulich hohen Angebotskonzentration in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs, insbesondere Sortimenten der Warengruppe Bekleidung/Wäsche und Schuhe Lederwaren. Dabei bilden sowohl der aufwändig gestaltete öffentliche Raum wie auch der überwiegend qualitätsvolle, individuelle Facheinzelhandel besondere Stärken dieses bedeutendsten Marsberger Einzelhandelsstandorts. Verbesserungsfähig ist teilweise die Außendarstellung des Einzelhandels sowie die Minimierung der zu beobachtenden Leerstandsituation in Teilbereichen des Zentrums.
- Das Marsberger Geschäftszentrum wird funktional ergänzt durch die grundversorgungsrelevanten Angebote in den **Stadtteilzentren Westheim und Bredelar** sowie mehrere **solitär gelegene Nahversorgungsstandorte** im Stadtgebiet und den **Fachmarktstandort Meisenberg**. Zahlreiche solitär gelegene Einzelhandelsbetriebe komplettieren das Angebot. Insgesamt weist der Marsberger Einzelhandel (noch) eine erfreulich hohe räumliche Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt auf. Eine Verschiebung an städtebaulich nicht integrierte Standorte hat bislang nur vereinzelt stattgefunden. Vor allem in den nahversorgungsrelevanten Angeboten der kurzfristigen Bedarfsstufe hat sich in der Vergangen-

heit allerdings ein nicht unbeträchtliches Angebot an autokundenorientierten bzw. städtebaulich nicht-integrierten Lagen etabliert.

- Problematisch ist dennoch eine drohende **innerkommunale Konkurrenzsituation** zwischen städtebaulich-funktionalen Zentren (wie z.B. der Marsberger Innenstadt) auf der einen Seite und peripher gelegenen Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen auf der anderen Seite. Angesichts der überwiegend guten Angebotsausstattungsgrade im Einzelhandel haben Angebotsüberschneidungen, insbesondere in üblicherweise zentrenrelevanten Warengruppen, einen verschärften Konkurrenzettbewerb dieser unterschiedlich strukturierten Standorte zur Folge.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Marsberger Einzelhandel eine quantitativ ausgewogene Angebots- und Nachfragestruktur aufweist. Es bestehen kaum nennenswerten Angebotsdefizite. Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen ist vor allem die bestehende funktionale Konzentration des Einzelhandelsangebots auf sich gegenseitig ergänzende Standortbereiche (insbesondere die Marsberger Innenstadt) weiter herauszuarbeiten und eine qualitative Optimierung der Angebotsstruktur anzustreben.

5 Entwicklungsspielräume des Marsberger Einzelhandels

Im Folgenden werden die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume in Marsberg auf gesamtstädtischer Ebene sowie die daraus resultierenden Entwicklungsoptionen für einzelne Standorte dargestellt. Diese Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Spielräume (und des daraus abzuleitenden Verkaufsflächenbedarfs) für den Einzelhandel in der Stadt Marsberg bildet eine wichtige Entscheidungsbasis für Politik, Stadt und Einzelhandel. Eine Ausweitung der bestehenden Einzelhandelsflächen kann bei entsprechender Dimensionierung und Standortfindung zusätzliche Kaufkraft an den Standort Marsberg binden.

Grenzen sind einer solchen Ausweitung jedoch dadurch gesetzt, dass zusätzliche Kaufkraft in Marsberg nur in bestimmtem Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Darüber hinausgehende Vorhaben führen durch die Wahl ungeeigneter Standorte, Verkaufsflächengrößen und Sortimente gegebenenfalls zu Umsatzumverteilungseffekten innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft, die in der Folge zu einer Schwächung der Marsberger Zentren- und Nahversorgungsstruktur führen können. Solche Entwicklungen, die sowohl generell als auch sortiments- und größenspezifisch den Zielen der Stadtentwicklung entgegen stehen, können anhand dieser Berechnungen ermittelt und ggf. planerisch unterbunden werden. Sinn und Zweck der Berechnungen ist es jedoch nicht, bestehende Betriebe vor der Konkurrenz neuer bzw. vergrößerter Anbieter zu schützen oder zusätzliche, die Verkaufsflächenpotenziale überschreitende Anbieter grundsätzlich auszuschließen.

- Zu den möglicherweise **kritischen Standorten** bzw. Entwicklungsabsichten zählen unverhältnismäßige Angebotsausweitungen in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden Nahversorgungsstandorten zugeordnet sind. Die damit einhergehenden Veränderungen in der räumlichen Angebotsstruktur hätten unweigerlich eine Schwächung der Zentren sowie der wohnortnahen Grundversorgung zur Folge.
- Auf der anderen Seite können größere Vorhaben, eventuell auch bei Überschreiten der aufgezeigten Spielräume, an **stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten** sowie bei der Wahl der „richtigen Sortimente“ zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes in Marsberg führen. Im günstigsten Fall kann dies auch zu Lasten weniger geeigneter Standorte erfolgen und damit insgesamt zur besseren räumlichen Gliederung des Einzelhandels in der Stadt beitragen.

Alle diese generellen Aussagen stehen jedoch unter der Prämisse, dass Vorhaben und Planungen mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts⁸ vereinbar sind!

Bei der Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Spielräume fließen folgende Parameter mit in die Berechnungen ein:

- Die prognostizierte **Einwohnerentwicklung** in der Stadt Marsberg, wobei von rückläufigen Bevölkerungszahlen um 4-5 % (s. Kap. 3) ausgegangen werden kann.

⁸ Die Ziele werden im Kapitel 6.2 explizit dargestellt.

- Die **Entwicklung der Kaufkraft**, wobei hier inflationsbereinigt insgesamt ein nahezu gleichbleibendes Volumen zugrunde gelegt wurde.
- Die aktuelle **Angebotssituation** (Verkaufsflächenausstattung, Umsätze) und die **Kaufkraftbindung**, die je nach Warengruppe unterschiedlich zu beurteilen ist.
- Die **Zentralitätswerte**, die sich aus der Gegenüberstellung der lokal vorhandenen Kaufkraft zu den Umsätzen der bestehenden Marsberger Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung verschiedener weiterer Einflussfaktoren ergeben und ein Maßstab für die Ausstrahlungskraft des sortimentsspezifischen Angebots in Marsberg darstellen.

Darüber hinaus werden auch qualitative Aspekte in die Bewertung der Verkaufsflächenspielräume mit eingestellt, da rein quantitative Ergebnisse nicht ausreichen der Situation in Marsberg gerecht zu werden.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ergibt sich in der Stadt Marsberg **nur in ausgewählten Warengruppen** ein nennenswerter absatzwirtschaftlicher Spielraum. Angebotsausweitungen sind jedoch nur in einer maßvoll dimensionierten Größenordnung und allenfalls an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zu befürworten.

In den **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** ergeben sich im Bereich *Blumen/Zoo und Papier/Bücher/Schreibwaren* kleinteilige Arrondierungsspielräume. Unter Nahversorgungsgesichtspunkten kann aber auch die Ansiedlung weiterer Angebote im Bereich *Nahrungs- und Genussmittel bzw. Gesundheits- und Körperpflegeartikel* – trotz rechnerisch fehlender absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume auf gesamtstädtischer Ebene – durchaus sinnvoll und wünschenswert sein, sofern dadurch eine **Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung** zu erwarten ist. Dies gilt beispielsweise für Standorte mit räumlichen Angebotsdefiziten (vgl. Kapitel 4.3). Die Größenordnung solcher Angebotsausweitungen muss sich jedoch an den Nachfragestrukturen im unmittelbaren Einzugsbereich orientieren, damit keine Auswirkungen auf die sonstigen Nahversorgungsstrukturen sowie die zentralen Versorgungsbereiche Marsbergs zu vermuten sind.

Die **Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs** bilden in Marsberg einen wichtigen Bestandteil der Angebotsstruktur. Mit Ausnahme der Warengruppe *Spielwaren/Hobbyartikel/Musikinstrumente* ergeben sich jedoch auch hier aufgrund der bereits bestehenden Angebotsausstattung und der hohen Zentralitätswerte und Bindungsquoten überwiegend nur kleinteilige Arrondierungsspielräume. Vor diesem Hintergrund ist in erster Linie eine zentrenverträgliche Sicherung und Ergänzung des Bestandes anzustreben, die Erweiterungen im üblichen Rahmen durchaus beinhalten. Oberste Prämisse ist, dass zusätzliche Angebote zu einer Attraktivierung der Angebotsstruktur beitragen, beispielsweise durch eine qualitative Verbesserung oder räumliche Konzentration des Angebots. Der **Vorrangstandort** für solche Angebotserweiterungen ist in jedem Fall der Hauptgeschäftsbereich in der Marsberger Innenstadt, da dieser den Hauptgeschäftsbereich der Stadt mit Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie des regionalen Einzugsgebiets darstellt.

Unter den **Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe** weisen die Branchen Unterhaltungselektronik und Zubehör, Wohneinrichtungsbedarf und Bau- und Gartenmarktsortimente ein nennenswertes Verkaufsflächenpotenzial auf. In den Branchen Elektrogeräte / Leuchten, Möbel und medizinische u. orthopädische Artikel bestehen eher kleinteilige Arrondierungsspielräume.

Während das Potenzial in den Sortimenten Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Computer und Zubehör sowie medizinische und orthopädische Artikel für Ergänzungen in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere der Innenstadt) vorzusehen ist, sind Ergänzungen in den Bereichen Möbel oder Bau- und Gartenmarktsortimente auch außerhalb der Zentren zulässig und sinnvoll. Hier ist in erster Linie der bestehende Sonderstandort Meisenberg als Vorrangstandort für solche Angebotsausweitungen zu nennen.

Tabelle 10: Absatzwirtschaftliche Spielräume in den einzelnen Warengruppen

Warengruppe	Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	
Blumen / Zoo	+
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	
Schreibwaren / Papier / Bücher	+
Bekleidung / Wäsche	
Schuhe / Lederwaren	+
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	++
Sportartikel / Fahrräder / Camping	+
Wohneinrichtungsbedarf	++
Möbel	+
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	+
UE / PC / Telekommunikation / Foto und Zubehör	++
medizinische und orthopädische Artikel	+
Uhren / Schmuck	
Bau- und Gartenmarktsortimente	++

Eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte

Quantitativ begrenzte absatzwirtschaftliche Spielräume sollen nicht dazu dienen, qualitative und räumliche Angebotsverbesserungen zu verhindern. Entscheidend ist stets, **Vorhaben nach Lage, Art und Maß und der daraus resultierenden Verträglichkeit** mit der örtlichen Einzelhandelsituation **zu beurteilen**. Ein übergeordnetes Leitmotiv der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sollte daher weniger der quantitative Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Sicherung und Verbesserung der Angebotssituation sein.

Um ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aufzustellen, ist es nicht nur erforderlich, die Angebotsstrukturen quantitativ und räumlich darzustellen sowie die absatzwirtschaftlichen Spielräume zu ermitteln, sondern insbesondere auch zu untersuchen, ob, und wenn ja welche Bereiche im Stadtgebiet zukünftig für die Fortführung von Einzelhandelsnutzungen bzw. neue Einzelhandelseinrichtungen geeignet erscheinen (Entwicklungsbereiche) bzw. wo im Umkehrschluss keine Einzelhandelsansiedlungen zu befürworten sind (Tabubereiche). Hierzu wurden während der Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzepts bereits konkrete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen formuliert.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- ...sie die zentralörtliche Funktion Marsbergs als Mittelzentrum sichern
- ...sie die zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere die Innenstadt) stärken
- ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels auf ausgewählte Standorte beitragen
- ...bestehende Anbieter gesichert werden (z.B. wohnortnahe Versorgung)
- ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen

6 Leitbild und Zielsetzung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

Die Betrachtung der Angebots- und Nachfragesituation sowie die Überlegungen zu bestehenden Entwicklungsspielräumen zeigen, dass eine Ausweitung der bestehenden Einzelhandelsflächen bei entsprechender Dimensionierung und Standortfindung grundsätzlich zusätzliche Kaufkraft an den Einzelhandelsstandort Marsberg binden kann.

Grenzen sind einer solchen Ausweitung jedoch dadurch gesetzt, dass zusätzliche Kaufkraft in Marsberg nur in bestimmtem Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Darüber hinausgehende Vorhaben führen durch die Wahl ungeeigneter Standorte, Verkaufsflächengrößen und Sortimente gegebenenfalls zu **Umsatzumverteilungseffekten** innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft, die in der Folge zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet und gleichzeitig auch der Einzelhandels- und Nahversorgungsstruktur in Marsberg insgesamt führen kann.

Sinn und Zweck der Berechnungen ist es jedoch nicht, bestehende Betriebe vor der Konkurrenz neuer bzw. vergrößerter Anbieter zu schützen oder zusätzliche, die Verkaufsflächenpotenziale überschreitende Anbieter grundsätzlich auszuschließen. **Entwicklungsspielräume** ergeben sich jedoch nur für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation**.

Zu den **möglicherweise kritischen Standorten** bzw. Entwicklungsabsichten zählen unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen in zentrenrelevanten Sortimenten an Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i.S.d. §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO (z.B. der Innenstadt bzw. den Stadtteilzentren) oder ergänzenden Nahversorgungsstandorten zugeordnet sind. Die damit einhergehenden Veränderungen in der räumlichen Angebotsstruktur hätten unweigerlich eine Schwächung dieser zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgung zur Folge.

Auf der anderen Seite können größere Vorhaben, eventuell auch bei Überschreiten der aufgezeigten Spielräume, an **stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten** sowie bei der Wahl der „richtigen Sortimente“ zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes in Marsberg führen. Im günstigsten Fall kann dies auch zu Lasten weniger geeigneter Standorte erfolgen und damit insgesamt zur besseren räumlichen Gliederung des Einzelhandels im Stadtgebiet beitragen.

6.1 Übergeordnetes Leitbild der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

Auf Basis der geschilderten Überlegungen können bereits allgemeine Handlungsempfehlungen ausgesprochen werden. Diese sollen dazu dienen, den Einzelhandelsstandort Marsberg seinen Potenzialen entsprechend zu fördern. Insbesondere gilt es, eine klare räumliche Angebotsstruktur mit Konzentration auf bestimmte Standortbereiche zu bewahren und weiter zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist eine weitere Verschärfung der innerkommunalen Konkurrenzsituation zu vermeiden und ein Entwicklungsfokus auf die integrierten Zentren sowie die wohnortnahe

Grundversorgung zu setzen.

Einzelhandelsansiedlungen und –erweiterungen sind sinnvoll, wenn...

- ...sie die Versorgungssituation in Marsberg sichern und verbessern,
- ...sie die zentralen Versorgungsbereiche (v.a. Innenstadt) stärken,
- ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels auf stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Standorte beitragen,
- ...die wohnungsnahe Grundversorgung verbessert bzw. gesichert wird,
- ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen.

Das **Leitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“** schafft diesbezüglich einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung: Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Marsberger Stadtgebiet konzentriert. Die stringente Steuerung seitens der Stadt Marsberg innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung des vielfach ausgeschöpften absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraums durch klare sortiments- und größenspezifische Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und zu einer besseren Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung beitragen. Durch diese Zielvorgaben seitens der Stadt Marsberg bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch in den städtebaulich-funktionalen Zentren, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Marsberg können entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.

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

Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Für Betreiber und Investoren ist Planungs- und Rechtssicherheit im Stadtgebiet gegeben. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleit-

verfahren werden erleichtert. In rechtlichen Streitfällen ist durch die klare Linie eine verbesserte rechtliche Position gegeben.

Karte 6: Leitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“



Schematische Darstellung

Fazit

Das Leitbild ist in sich konsequent. Es erfolgen klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Stadtgebiet. Dadurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, ohne wesentliche Steuerungsmechanismen preiszugeben!

Aus der Sicht des Gutachters bleibt die Stadt Marsberg durch das Leitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“ als gut strukturierter Angebotsstandort mit multifunktionalen Zentren erhalten. Durch eine derartige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung seitens der Stadt wird ein ruinöser Wettbewerb ausgeschlossen, der ausschließlich zu Lasten der Innenstadt und Nahversorgungsstandorte und der dort jeweils vorhandenen, funktionsfähigen Einzelhandelsstrukturen geht. Bei einer Vernachlässigung des Steuerungsauftrags seitens der Stadt wäre langfristig ein nachhaltiger Bedeutungsverlust nicht zu verhindern.

6.2 Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Marsberg

Die übergeordneten Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung leiten sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation in der Stadt Marsberg, den daraus resultierenden Bewertungen sowie weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z.B. Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) für die Stadt ab. Auf dieser Grundlage werden Ziele und Maßnahmen definiert, die eine positive und zukunftsorientierte Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt gewährleisten sollen. Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Als übergeordnetes Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Marsberg können die **Sicherung und der Ausbau der raumordnerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt** festgehalten werden.

- Die Attraktivität eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die Quantität des Einzelhandelsangebots (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Marsberg attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ziel muss es daher sein, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, dass der übergeordneten Versorgungsfunktion der Stadt Marsberg gerecht wird.
- Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten. Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Gesamtstadt, der Marsberger Innenstadt und der Stadtteile. Im Folgenden wird daher ein Zielkatalog vorgeschlagen, welcher der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Marsberg zugrunde zu legen ist.

Diese Zielvorschläge beziehen sich räumlich zum einen auf die Gesamtstadt mit ihrer zentralörtlichen Funktion und zum anderen auf das Hauptgeschäftszentrum der Innenstadt und die Stadtteile.

Die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Marsberger Stadtgebiet sollte gewährleistet werden durch eine

- hierarchisch gestufte Standortstruktur mit
- funktionsfähigen Versorgungszentren sowie
- zentrenverträgliche Ergänzungsstandorte.

Es geht primär darum, die gewachsenen Haupt- und Nebenzentren in ihren Versorgungs-

funktionen so zu stärken, dass sie nicht nur überleben, sondern ihrer zentralörtlichen Bedeutung uneingeschränkt gerecht werden können.

Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Marsberg muss die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum sein. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit nur teilweise erfüllt (Einzelhandelszentralität von 0,95).

Die räumliche Angebotssituation innerhalb der Stadt und jüngere Ansiedlungsanfragen offenbaren zudem insbesondere auch im Bereich der zentrenrelevanten Angebote tendenzielle Angebotsverschiebungen von gewachsenen Zentren an Standorte in städtebaulich nicht-integrierten Lagen. Ein vordringliches Ziel der Stadt Marsberg muss es sein, einer solchen drohenden räumlichen „Schieflage“ und ausgeprägten innerkommunalen Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt zu begegnen und die mittelzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch, jedoch mit Fokussierung auf die Entwicklung der gewachsenen städtebaulich funktionalen Zentren und insbesondere der Marsberger Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt, zu erhalten und – wo erforderlich – auszubauen.

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Innenstadt und der Nebenzentren

Die europäische Stadttradition weist innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Oberste Priorität im Rahmen der weiteren Einzelhandelsentwicklung besitzt die Sicherung und Stärkung der Marsberger Innenstadt sowie der Stadtteilzentren. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf das Hauptgeschäftszentrum in der Marsberger Innenstadt zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung der Innenstadt bereits in der Vergangenheit zugemessen hat.

Neben der Zentralität – also der vorrangig quantitativen Komponente – soll aber auch die Vielfalt an Funktionen in der Innenstadt sowie den Nebenzentren erhalten werden: Eine Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur. Die Marsberger Zentren besitzen mit dem dort vorhandenen Facheinzelhandel sowie den über den Einzelhandel hinausgehenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Gesundheit etc.) eine hohe Bedeutung für die städtische (und im Falle der Innenstadt auch – entsprechend der raumordnerischen Versorgungsfunktion – für die regionale) Versorgung der Bevölkerung. Zudem bilden sie oftmals den siedlungsräumlichen, städtebaulichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt bzw. des Stadtteils. Um dieser Rolle in Marsberg auch weiterhin gerecht zu werden, muss als bedeutendes Ziel der Ausbau und die Sicherung der einzelhandelsrelevanten Versorgungsbedeutung dieser zentralen Versorgungsbereiche festgehalten werden. Der Einzelhandel soll von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Marsberger Zentren erhalten und – wo erforderlich – wieder herstellen und stärken.

Die Identität der Zentren wird durch verschiedene Faktoren (historische Strukturen, Einzelhandels- und Dienstleistungsmix etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden kommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung.

Hierarchisch gestuftes, aufgabenteiliges Netz von funktionsfähigen Versorgungszentren

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamstädtische Einzelhandelssituation ist die Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen, hierarchisch gegliederten Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen auszuschließen. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevantem Einzelhandelsangebot in der Innenstadt sowie grundversorgungsrelevanten Sortimenten in den Stadtteilzentren im Stadtgebiet. Dabei liegt die Stärke eines Geschäftszentrums als wesentlicher Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des – seiner Versorgungsfunktion entsprechenden – Einzelhandels- und Nutzungsangebots.

Aufgabenteilung / Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch vorhandene Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur (zentrenverträglicher Sonderstandort und Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung)

Der bestehende Sonderstandort Meisenberg stellt einerseits zwar einen Konkurrenzstandort, andererseits aber auch eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den integrierten Marsberger Zentren dar. Im Sinne einer Arbeitsteilung ist dieser Standort als Vorrangstandorte für (großflächigen) Einzelhandel außerhalb der gewachsenen Zentren der Stadt und als Ergänzungsstandort für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe angestrebt werden muss. Neuansiedlungen großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind vorrangig an diesem Sonderstandort zu konzentrieren. Dazu muss dieser gemäß der landesplanerischen Vorgaben des § 24a LEPro in der Regionalplanung als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) ausgewiesen sein. Bei Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe ist jeweils die Verträglichkeit des Vorhabens anhand der formulierten gesamstädtischen Ziele und Empfehlungen zu überprüfen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der für den Großteil der Warengruppen guten Angebotsausstattung und der beschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume in der Stadt Marsberg ist die Entwicklung von neuen Einzelhandelszentren (bzw. –standorten) zu vermeiden. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte, in denen insbesondere zentrenrelevante Sortimente vorgehalten werden, außerhalb der gewachsenen Strukturen, bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Zentrenstrukturen und haben einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf den bestehenden Sonderstandort auszurichten.

Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege")

Ein kompaktes Hauptgeschäftszentrum mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Eine Verkürzung der in der Stadt erforderlichen Wege dient zum einen umwelt- und verkehrspolitischen Belangen. Zum anderen ist eine "Stadt der kurzen Wege" aber auch für die immobileren Teile der Bevölkerung von er-

heblicher Bedeutung.

Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung

Der Verkürzung der Wege dient auch eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) - insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel: **Es soll eine wohnungsnahe (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden.** Bislang werden nahversorgungsrelevante Waren in einem zu hohen Maße an städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten. Diese bestehende (städtebaulich und versorgungsstrukturell nicht wünschenswerte) Abschöpfung kann zukünftig nicht als Argument für fehlende Investitionen / Ansiedlungen an städtebaulich sinnvollen Standorten (wie z.B. innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) herangezogen werden.

Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzepts, häufig bilden Lebensmittelanbieter in kleineren Zentren eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieser Ziele erschweren. Daher muss darauf geachtet werden, eine räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und –größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Marsberger Stadtgebiet zu sichern.

Eine höhere Kaufkraftbindung eines zentralen Versorgungsbereichs soll also vorrangig aus dem Einzugsbereich (und dann ggf. auch in bewusster Konkurrenz zu einem nicht integrierten Standort) – und nicht durch eine Verlagerung von bislang auf andere Nahversorgungsstandorte gerichteten Kaufkraftströmen – erreicht werden.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und Produzierendes Gewerbe

Schließlich ist ein Ziel, dass die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und Produzierendem Gewerbe zur Verfügung stehen. Diese sind häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mitzuhalten.

Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit insgesamt

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn also mit dem Zentrenkonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden soll. Grundsätzlich hat das Planungsrecht ohnehin wettbewerbsneutral zu sein.

Eng mit diesem Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

Im Folgenden gilt es, diese Handlungsstrategien räumlich und inhaltlich zu konkretisieren. Räumliche Grundlage der Handlungsempfehlungen stellt dabei das Hierarchiesystem der für Marsberg ermittelten Einzelhandelszentren und Versorgungsstandorte dar.

6.3 Räumliches Zentrenmodell

Ausgangspunkt für die Überprüfung und Überarbeitung des räumlichen Zentrenkonzepts im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Marsberg ist die vorhandene Zentrenstruktur im Marsberger Stadtgebiet. Als Grundgerüst dient eine zweistufige Gliederung der Zentren. Diese sollen sich vor allem hinsichtlich ihres Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots dahingehend unterscheiden, dass das Zentrum der Stufe I (Innenstadt) für die gesamte Stadt (und auch die Region) von Bedeutung ist, während die Zentren der Stufe II (Stadtteilzentren) auf Ebene des Stadtteils und ggf. noch darüber hinaus wirken und in erster Linie der wohnortnahen Versorgung des täglichen Bedarfs dienen.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Zentrums in eine Zentrenhierarchie hat das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Zentrums. Hierbei fließen als Kriterien u.a. der Verkaufsflächenbestand und die Anzahl von Einzelhandelsbetrieben sowie die städtebauliche Gestaltung in die Beurteilung ein.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt zur Einordnung ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Zentrum verbunden sein soll. Dazu zählt zum Beispiel auch die Zielvorstellung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann. Ferner ist eine räumlich ausgewogene Verteilung der unterschiedlichen Zentrentypen zwischen den Stadtbezirken berücksichtigt.

Ausgehend von diesen übergeordneten Bewertungskriterien lassen sich für die Typisierung der einzelnen Zentren folgende weitere Kriterien definieren:

Zentrentyp I – Hauptgeschäftszentrum in der Marsberger Innenstadt

Art und Umfang des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots sind im Vergleich zu den anderen Zentrentypen deutlich am größten.

Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt liegt hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche und Umsatz deutlich vor den anderen Zentren Marsbergs. Vor allem die Angebote der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber hinaus auf. Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt umfasst sämtliche zentrenrelevante Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und –tiefe. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der Dienstleistungen im Stadtgebiet im Vergleich zu den anderen Zentren führend. Dieser Zentrentyp zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich - mit Wettbewerbssituationen,
- Breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen.

Zentrentyp II – Stadtteilzentren

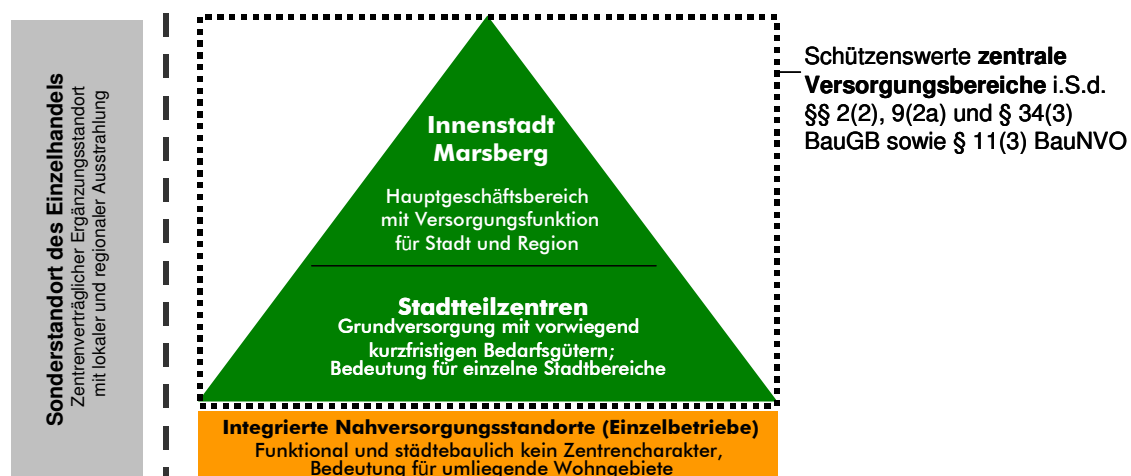
Der Innenstadt nachgeordnet sind die Stadtteilzentren. Im Vergleich zur Innenstadt verfügen diese über einen deutlich geringeren Verkaufsflächenbesatz und einen kleineren Einzugsbereich. Die Zentren dieses Typs erfüllen i.d.R. keine gesamtstädtische oder regionale Funktion, dennoch verfügen sie über eine hohe Angebotsrelevanz auf Ebene einzelner Stadtbereiche. Dieser Zentrentyp erfüllt z.T. auch über den Stadtteil hinausgehende Versorgungsfunktion. Er ist vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich – teilweise mit Wettbewerbssituation,
- ergänzende Einzelhandelsangebote im mittel-/langfristigen Bedarfsbereich – nur teilweise mit Wettbewerbssituation, manche lediglich als Rand- oder Nebensortimente
- einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (z.B. Reisebüros, Gastronomie etc.).

In diesen Zentren werden sämtliche Sortimentsgruppen angeboten, die in Art und Umfang hauptsächlich der Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche im Stadtteil dienen. Der Schwerpunkt der Einzelhandelsangebote liegt überwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich und ist in der Regel geprägt von einem starken und ausdifferenzierten Nahversorgungsangebot.

Ausgehend von dieser Typisierung und Definition der einzelnen Kriterien ergibt sich für die Stadt Marsberg nachfolgende Zentrenhierarchie:

Abbildung 4: Zielorientiertes Zentrenmodell der Stadt Marsberg



Eigene Darstellung

Mit Blick auf die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen einerseits und unter Berücksichtigung der dezidierten quantitativen und städtebaulichen Analysen sämtlicher Einzelhandelstandorte in Marsberg andererseits werden folgende zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche i.S.d. §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO sowie ergänzende Sonderstandorte vorgeschlagen:

Karte 7: Perspektivische Zentren- bzw. Standortstruktur (einschließlich Sonderstandorte) in der Stadt Marsberg



Eigene Darstellung auf Basis der Deutschen Grundkarte

Neben den Zentren sind solitäre Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte als Bestandteile des zukünftigen Zentrenkonzeptes herausgestellt worden. Alle unterschiedlichen Zentrentypen übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion in der Stadt Marsberg. Gleichwohl können sie nicht alle als schützenswerte Bereiche i.S.v. § 34 (3) oder auch § 2 (2) bzw. 9 (2a) BauGB eingestuft werden. Hierzu zählen neben den Sonderstandorten auch die solitären Versorgungsstandorte innerhalb der Stadt Marsberg.

Da eine flächendeckende (wohnungsnahe) Grundversorgung innerhalb Marsbergs jedoch nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken die solitären Nahversorgungsstandorte diese vorhandenen räumlichen Lücken ab. Somit wird erst unter Berücksichtigung dieser Standorte eine flächendeckende und umfassende wohnungsnahe Grundversorgungsstruktur in Marsberg gewährleistet. Auch wenn diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche gelten und somit nicht unter das „Schutzregime“ der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB fallen, dienen sie dennoch einer (schützenswerten) wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung (z.B. i.S.v. § 11 (3) BauNVO). Als räumliche Ausprägung eines überge-

ordneten Ziels im Rahmen des Zentrenkonzepts, werden sie somit als bedeutendes Abwägungskriterium für die zukünftige städtebauliche Steuerung und baurechtliche Genehmigung von Einzelhandelsplanvorhaben herangezogen. Dieser Umstand hat bei der Formulierung der Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung entsprechende Berücksichtigung gefunden.

7 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Marsberg

Vor dem Hintergrund der guten bestehenden Angebotssituation und der somit insgesamt begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume in Marsberg ergeben sich im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung nur für bestimmte Standorte im Stadtgebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die **Entwicklungsbereiche** an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standorts im Rahmen des definierten räumlichen Zentrenmodells (vgl. Kap. 6.3) – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Umkehrschluss umfassen **Tabubereiche** vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung werden hier insbesondere Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde.

7.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die verschiedenen Zentren in Marsberg sind sehr unterschiedlich strukturiert. Um eine Vergleichbarkeit untereinander zu ermöglichen, aber auch um neben den überwiegend quantitativen Aspekten der Analyse auch qualitative (städtebauliche) Kriterien bei der Bewertung verstärkt mit einfließen zu lassen und somit eine fundierte Grundlage für zukünftige Beurteilungen im politischen wie im planungsrechtlichen Sinne (z.B. im Hinblick auf §§ 2(2) und 34(3) BauGB, § 11(3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW) zu erhalten, wurden umfangreiche städtebauliche Analysen durchgeführt, die Aufschluss geben über Stärke, Ausstrahlung und Bedeutung der jeweiligen Zentren bzw. der zentralen Versorgungsbereiche.

Dabei kommt insbesondere dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ eine besondere Bedeutung zu, nimmt er doch durch die Novellierungen des BauGB in den Jahren 2004 und 2007 und hier insbesondere die neu gefassten §§ 2(2), 34(3) und 9(2a) BauGB sowie des §24(a) LEPro NRW im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.⁹ Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z.B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwie-

⁹ vgl. u.a. BverwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

gend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und ggf. auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.¹⁰

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

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur¹¹ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

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

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

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Nicht abschließend geklärt ist dahingegen jedoch die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Marsberg dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u.a. i.S.v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB sowie § 24a LEPro NRW) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Marsberg sind als **zentrale Versorgungsbereiche** jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die eine funktionale Einheit aus Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden, also in erster Linie die Innenstadt sowie die

¹⁰ vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07

¹¹ vgl. u.a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

Grundversorgungszentren in den Stadtteilen Bredelar und Westheim. Wichtige Abgrenzungskriterien sind der Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z.B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung der zentralen Versorgungsbereiche ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** heran zu ziehen sind.

Funktionale Kriterien:

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

Städtebauliche Kriterien

- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Flächen für den Gemeinbedarf wie z.B. Schulen, Kindergärten oder auch Kirchen sind dabei zu dem zentralen Versorgungsbereich hinzugenommen worden, sofern ihre Grundstücke unmittelbar an die Straßen der jeweiligen Einzelhandelslagen heranreichen und von Einzelhandelsnutzungen im weiteren Verlauf umgeben sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der zentrale Versorgungsbereich in der Regel nur einen Teil einer Innenstadt bzw. eines Stadtteils etc. darstellt. Kerngebietsausweisung können z.B. über diese räumlichen Grenzen hinausgehen.

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

Der Vorteil dieser einheitlich zu Grunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen

die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie der Sonderstandorte auch und insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Marsberger Sortimentsliste; siehe Kapitel 8) unabdingbar.

In den folgenden Karten werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Marsberg auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurden auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und sind als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“) heranzuziehen. Im Einzelnen wurde von der parzellenscharfen Abgrenzung abgewichen, da vor allem die Ausrichtung der zentralen Nutzungen zur Erschließungsachse hin ausschlaggebend ist. Durch diese Generalisierung soll deutlich werden, dass das Entwicklungsziel darin besteht eine Dichte zentraler Nutzungen in der linearen Ausrichtung zu erlangen, nicht aber weiter in die Tiefe („zweite Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

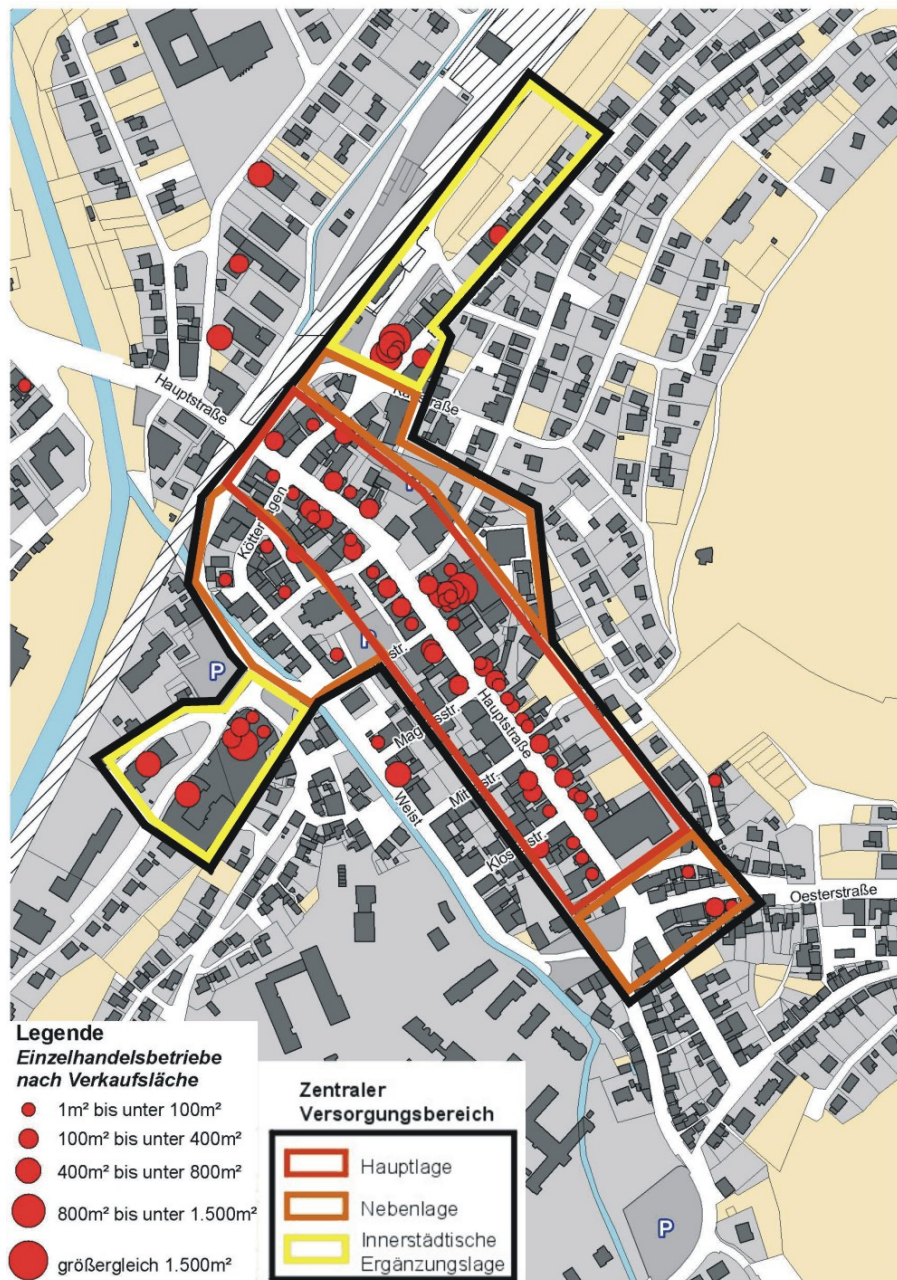
Im Folgenden wird – wie bereits in Kapitel 6.3 beschrieben – unterschieden zwischen

- Der Marsberger Innenstadt (Zentrentyp I)
- den Stadtteilzentren (zur Grundversorgung) Bredelar und Westheim (Zentrentyp II)

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 6.2 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der in Kapitel 4 dargestellten Versorgungssituation in den einzelnen Stadtteilen vorgenommen. Grundsätzlich gelten die Zentralen Versorgungsbereiche als Entwicklungsbereiche für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen Erweiterung an den Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion und der Angebotssituation im jeweiligen Stadtteil orientiert.

7.1.1 Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt

Karte 8: Zentraler Versorgungsbereich der Marsberger Innenstadt



Eigene Darstellung

Lage und Struktur:

- Lage in der Stadtmitte innerhalb des Kernorts südlich der Bahnlinie
- Klare Gliederung in eine **Hauptlage** (rot) entlang der Hauptstraße mit dichtem, überwiegend kleinteiligem Einzelhandelsangebot, ergänzenden **Nebenlagen** (orange) mit ergänzenden zentralörtlichen Nutzungen, allerdings aufgelockertem Einzelhandelsbesatz und einem **innerstädtischen Ergänzungsbereich** (gelb) mit großflächigen Ergänzungen des Einzelhandelsangebots (Lebensmittelanbieter im Bereich Bahnhof, Burghof-Center im Südwesten).

- Kompakte und stabile Grundstruktur des Hauptgeschäftsbereichs entlang der Kernachse mit Vernetzungen (u.a. Platzbereiche, Passagen) zu Nebenlagen und Ergänzungsbereichen.

Nutzungsprofil:

- Mit mehr als 10.000 m² Verkaufsfläche und rund 38 Mio. Euro Jahresumsatz bedeutendster Marsberger Einzelhandelsstandort; Verkaufsflächenanteil am gesamtstädtischen Angebot von rund einem Drittel.
- Umfangreiches Angebot aller Warengruppen und Bedarfsstufen vorhanden, Schwerpunkte in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs, insbesondere auch Bekleidung/Wäsche und Schuhe/Lederwaren.
- Lebensmittelmärkte als großflächige Magnetbetriebe, vielfältiges kleinteiliges Fachangebot vorhanden. Im Schnitt jedoch eher einfache Angebotsqualität im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Erreichbarkeit:

- Großräumig erreichbar über A 44 und B 7.
- Stellplatzangebot durch straßenbegleitende Parkplätze und größere Stellplatzangebote in den Randlagen des Hauptgeschäftsbereichs vorhanden.
- ÖPNV-Anschluss durch Marsberger Bahnhof und verschiedene Buslinien.
- Radwegeverbindungen und fußläufige Erreichbarkeit aus umliegenden Bereichen.

Aufenthaltsqualität:

- Moderne, ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes, interessanter Wechsel aus Straßen, Plätzen, Passagen und Gassen sorgen im Zusammenspiel mit der überwiegend gepflegten Bebauungsstruktur für ein belebtes Ambiente mit Aufenthalts- und Erlebnisqualität.
- Ladenpräsentation und –gestaltung teilweise verbesserungsfähig.

Versorgungsfunktion:

- Hierarchisch bedeutendster *zentraler Versorgungsbereich* der Stadt Marsberg; aus siedlungsräumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht wichtigster Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet.
- Versorgung der gesamtstädtischen Bevölkerung sowie des mittelfunktionalen Verflechtungsbereichs der Umlandregion.
- Hauptgeschäftsbereich innerhalb der multifunktionalen Nutzungsstrukturen der Stadtmitte herausragende Stellung als Frequenzbringer, der für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität der Marsberger Innenstadt sorgt.

Entwicklungsziele:

- Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und –qualität im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt
- Arrondierung des Angebotsspektrums, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten empfehlenswert, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwicklungs- und Angebotsschwerpunkts sichern zu können (Waren aller Bedarfsstufen). Sicherung der Magnetbetriebe, insbesondere auch der Lebensmittelanbieter als Frequenzerzeuger und Nahversorger für den Stadtteil.
- Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches gegenüber nicht integrierten Standorten notwendig und sinnvoll, weitere Entwicklungen sind an diesen städtebaulich sinnvollen Standort zu lenken. **Vorranggebiet für zukünftige zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen**, insbesondere in den zentrenprägenden Leitbranchen (z.B. Bekleidung/Wäsche).
- Ein Überschreiten der vorhandenen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume sinnvoll, wenn dies zur **nachhaltigen Profilierung des Hauptgeschäftsbereichs** durch eine aus städtebaulichen und siedlungsräumlichen Gesichtspunkten vorteilhafte **Konzentration des Einzelhandels**, insbesondere gegenüber nicht integrierten Standorten, beiträgt (Innen- vor Außenentwicklung).
- **Entwicklungsfokus** der Einzelhandelsentwicklungen in der **Hauptlage** zur Stabilisierung der städtebaulichen Grundstruktur: Betriebe aller Branchen und Größenordnungen sind zulässig. Nebenlagen und Ergänzungsbereiche mit funktional ergänzendem Charakter.
- Obgleich auf den ersten Blick kaum räumliche Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden, sind Angebotsausweitungen durch bauliche Nachverdichtung sowie Nach- bzw. Umnutzung von Flächen zu prüfen.

7.1.2 Stadtteilzentren

Für die Bereiche der Stadtteilzentren ist – angesichts der Grundversorgungsfunktion in den jeweiligen Stadtteilen – zukünftig ein möglichst umfassendes Angebotsspektrum in *nahversorgungsrelevanten* Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben mit Ergänzungsangeboten im mittelfristigen Bedarfsbereich anzustreben. Dabei ist stets die jeweilige Versorgungsfunktion für den umliegenden Stadtbereich zu beachten. Das heißt, dass an Standorten mit bereits sehr guter Angebotsausstattung keine Erweiterung um größere Lebensmittelmärkte nötig ist, sondern vielmehr eine Sicherung und qualitative Verbesserung des bestehenden Angebots, beispielsweise um kleinteiligere, bislang an diesen Standorten nicht vorhandene Betriebe oder räumliche Erweiterungen der vorhandenen Magnetanbieter.

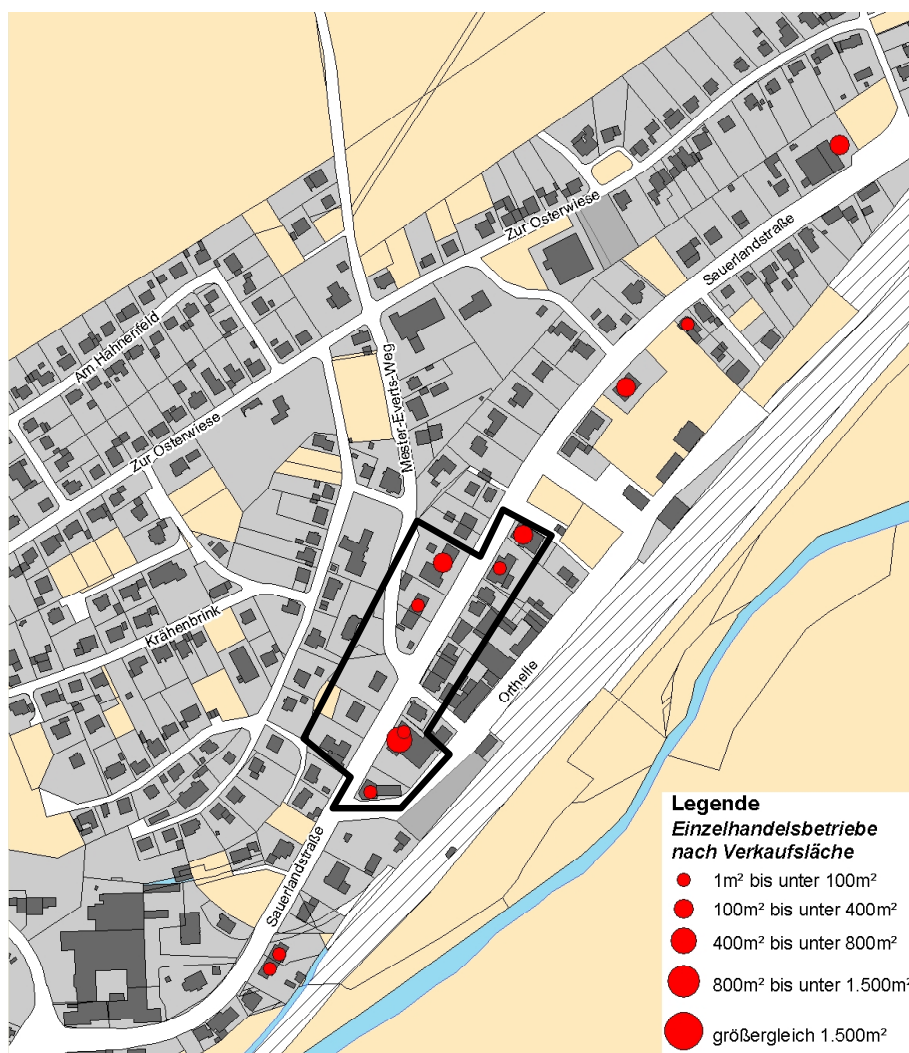
Als übergeordnete **Entwicklungsziele** für die Stadtteilzentren können festgehalten werden:

- **Sicherung und bedarfsorientierter Ausbau des Nahversorgungsangebots** vor dem Hintergrund einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Marsberger Stadtgebiet.
- **Sicherung und Arrondierung des kleinteiligen Ergänzungsangebots aus dem mittelfris-**

tigen Bedarfsbereich gemäß der Versorgungsfunktion für die umliegenden Stadtbereiche.

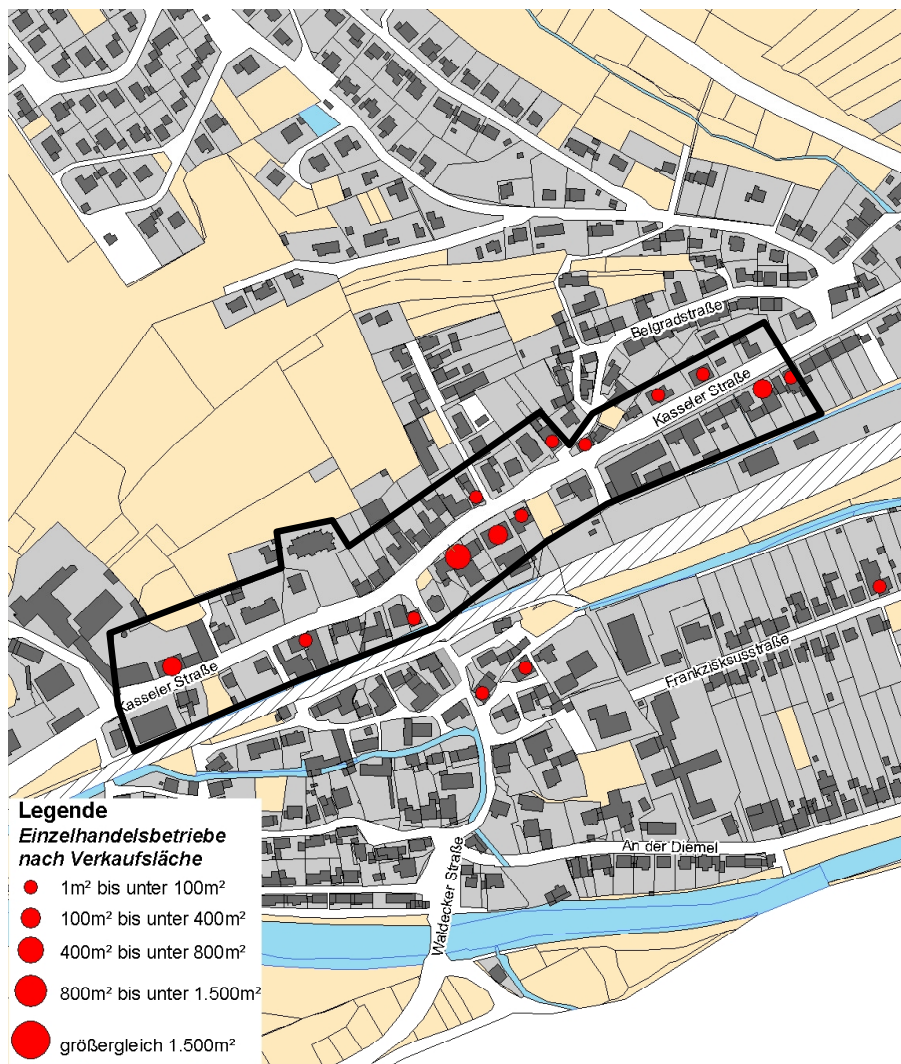
- Schwerpunkt: **nahversorgungsrelevante Sortimente** der kurzfristigen Bedarfsstufe
- Zulässig sind daher grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche **von bis zu 800 m² pro Betrieb**. Darüber hinaus gehende Betriebsgrößen, beispielsweise für frequenzerzeugende Lebensmittelbetriebe zur Nahversorgung der Bevölkerung, bedürfen einer Einzelfallprüfung. Auch Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind zwar grundsätzlich zulässig, die Realisierung einer Neuansiedlung insbesondere großflächiger Betriebe erscheint aufgrund fehlender Flächenpotenziale in den Stadtteilzentren jedoch unwahrscheinlich.

Karte 9: Stadtteilzentrum Bredelar



Eigene Darstellung

Karte 10: Stadtteilzentrum Westheim



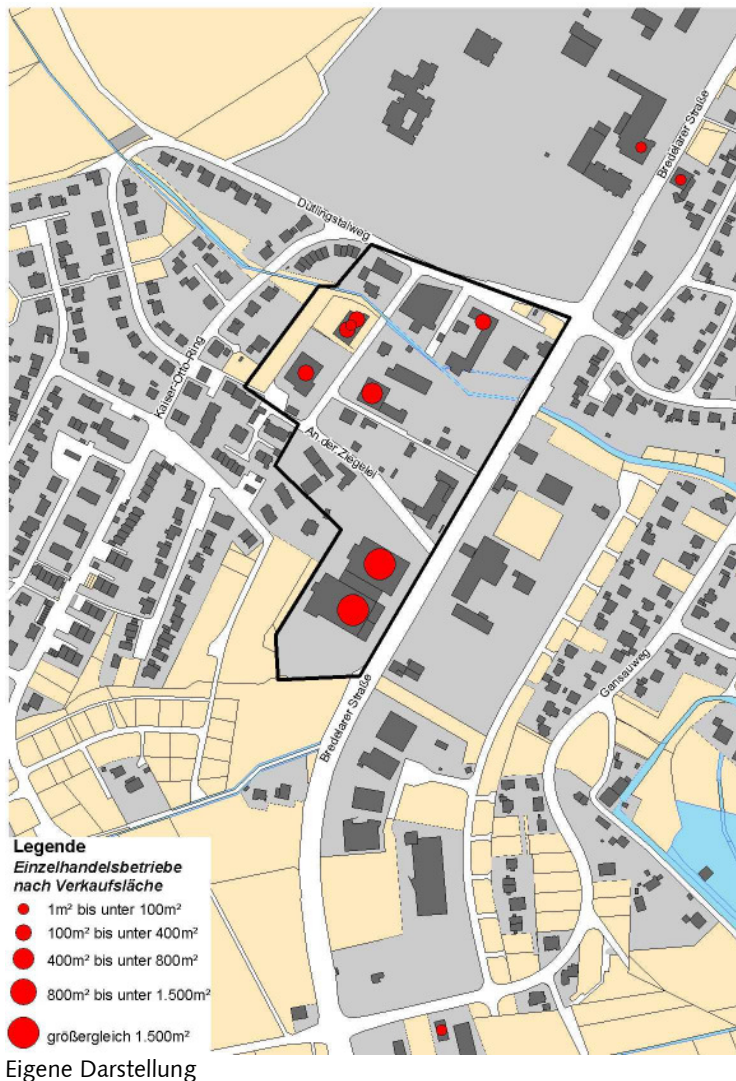
Eigene Darstellung

7.2 Sonderstandort Meisenberg

- Der Sonderstandort Meisenberg dient als **Ergänzungs- und Vorrangstandort** für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.
- Die **Konzentrationstendenzen** zu einem zusammenhängenden Einzelhandelsstandort sind nach Möglichkeit zu **fördern**, um den **Standort** so strukturell aufzuwerten und zu **attraktivieren**.
- Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zum zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Regelungen des §24a LEP NRW ist ein (weiterer) **Ausbau des zentrenrelevanten Angebots** jedoch grundsätzlich **restriktiv** zu behandeln.

- Stattdessen ist der Standort Meisenberg als **Vorrangstandort für die Ansiedlung nicht zentrenprägender Einzelhandelssortimente in funktionaler Ergänzung zum Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt** zu betrachten.
- Die vorhandenen Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei **Bestandsschutz**, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen. Eine weitere Ansiedlung oder Erweiterung zentrenrelevanten Einzelhandels (über den genehmigten Bestand hinaus), insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.

Karte 11: Sonderstandort Meisenberg



- Die beiden bestehenden Sondergebiete für einen Verbrauchermarkt (Marktkauf) und für einen Bau- und Heimwerkermarkt sowie Gartencenter (Toom) sollen beibehalten werden. Damit wäre ein Neubau beider Märkte von der Art der Nutzung her planungsrechtlich zulässig. Der Verbrauchermarkt darf dabei unter dem Aspekt der Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet sowie der entsprechenden Vorgaben des § 24a LEPro NRW nicht erweitert werden. Dagegen ist eine Erweiterung des Bau- und Heimwerkermarktes durchaus denkbar. Eine mit den Marsberger

Angebotsstrukturen vertretbare Größenordnung wäre bei einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von ca. 5.000 m² anzusetzen.

Neu auszuweisen ist ein drittes Sondergebiet für den großflächigen Möbeleinzelhandel im Eckbereich Sachsenweg / Dütlingstalweg, in dem das „Dänische Bettenlager“ genehmigt worden ist.

Für die übrigen, als Gewerbegebiet festgesetzten Bereiche bleibt es beim Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels (allerdings auf Grundlage der überarbeiteten Marsberger Sortimentsliste, vgl. Kap. 8). Dort vorhandene Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten genießen Bestandsschutz.

7.3 Nahversorgungsstandorte außerhalb der Zentren

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung im Marsberger Stadtgebiet ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Marsberg und rechtfertigt die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte. **Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst alle Einwohner möglich und zumutbar ist.** Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch, dass

- das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung für den täglichen Bedarf nicht von zentralisierten Anbietern des großflächigen Einzelhandels in einem Maß gebunden wird, dass das Betreiben kleinerer Einheiten zur Nahversorgung nicht mehr rentabel ist,
- die Stadt Marsberg städtebauliche und verkehrliche Rahmenbedingungen schafft, die einen gewünschten Nahversorgungsstandort auch aus Betreibersicht mit den wichtigsten Standortfaktoren ausstattet,
- Betreibern und Konzepten Vorrang eingeräumt wird, die aktiv mit den Herausforderungen der im Wandel befindlichen Einzelhandelslandschaft umgehen wollen und können (z.B. Betriebe, die auf die Anforderungen des demographischen Wandels und/oder z.T. geringere Einwohnerzahlen im unmittelbaren fußläufigen Einzugsbereich ihrer Betriebe eingestellt sind).

Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Marsberg lassen sich folgende Empfehlungen ableiten.

- **Lokale Versorgungslücken identifizieren und beseitigen:**
Auch Anbieter mit Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit haben eine Chance, als dezentrale Nahversorger zu funktionieren. Es sollte daher möglich sein, dass auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt werden können, sofern sie bestimmte Kriterien erfüllen (vgl. im Detail hierzu auch Grundsatz 1 in Kapitel 9). Wichtiger Bestandteil sollte daher die Entwicklung praktikabler Lösungen zur Erreichung dieses Ziels sein. Dazu zählen insbesondere die aktive Erschließung und Vermarktung geeigneter Grundstücke, die regelmäßige Erfassung von Angebots- und Nachfragestrukturen auf Stadtteilebene

und die Hilfestellung für Inhaber bei Investitionsentscheidungen und Nachfolgeregelungen. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen.

■ **Erreichbarkeit verbessern:**

Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind und An- und Abfahrt auch während der Spitzenzeiten weitgehend reibungslos verlaufen, bleibt ein Anbieter attraktiv und kann im Wettbewerb bestehen. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit gefunden werden.

■ **Einzelhandelsbetriebe zu Nahversorgungszentren ausbauen:**

Die Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten (z.B. Bürgerbüro) oder Dienstleistungen (z.B. Post, Bank) zu Nahversorgungszentren erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.

■ **Märkte unterstützen:**

Wochenmärkte haben im Sauerland Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten (v.a. ländliches Umland). Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung, eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz.

Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich insbesondere in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte, wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger. **Ziel der Stadt Marsberg ist deshalb die nachhaltige Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die bestehenden Zentren (Innenstadt und Stadtteilzentren) sowie die ergänzenden integrierten Nahversorgungsstandorte stützt.** Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient der Umsetzung dieses Ziels.

8 Marsberger Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Entwicklungsbereiche und der hierfür formulierten Entwicklungsperspektiven stellt die „Marsberger Sortimentsliste“ ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzepts in der Bauleitplanung ist diese Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten in der Stadt Marsberg ein wichtiges Instrumentarium für die Verwaltung.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

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

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für

- Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten) und
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 Abs. 2a BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO sowie in bislang unbeplanten Innenbereichen nach § 9 (2a) BauGB nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der Zentren ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden¹². Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen, aber auch zu den Ent-

¹² vgl. dazu Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

wicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeine Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise der Verweis auf die Auflistung zentrenrelevanter Leitsortimente in der Anlage des § 24a LEPro NRW oder auch auf andere Listen (z.B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung, reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft¹³.

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und, zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen, auch nicht zentrenrelevanter Sortimente empfohlen wird¹⁴.

Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis durchaus unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente¹⁵ zu unterscheiden sind.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind (Kriterium: Passantenfrequenzen). Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten (Kriterium: Einzelhandelsstruktur) und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung (Kriterium: Einzelhandelszentralität). Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Einzelhandelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kriterium: Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Kriterium: Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als so genannte „Handtaschensortimente“ PKW-unabhängig transportieren (Kriterium: Transportfähigkeit). Aufgrund der Versorgungsfunktion der Stadt Marsberg als Mittelzentrum in der Region kommt hier insbesondere auch den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu. In den Stadtteilzentren spielen vor allem Grundversorgungsangebote der kurz- und (ergänzenden) mittelfristigen Bedarfsstufe eine wichtige Rolle. Die Anbieter dieser Sortimente nehmen in den zentralen Versorgungsbereichen Marsbergs neben ihrer Versorgungsbedeutung wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Anbieter wahr.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** sind eine Teilgruppe der zentrenrelevanten Sortimente und dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Klein- und Mittelstädten zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen

¹³ Bestätigt durch zahlreiche Urteile (u.a. 2004 und 2005) des OVG Münster.

¹⁴ Vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

¹⁵ Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z.B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (s.B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

Grundversorgung sinnvoll sein. Sie sind somit nicht stets, sondern in der Regel als zentrenrelevant einzustufen. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln oder Gesundheits- und Körperpflegeartikeln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

- Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z.B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Marsberg – für den innerstädtischen Einzelhandel keine Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche (und mehr) umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Geschenkartikel auf, die in ihren Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Landesentwicklungsprogramm NRW

Bei der Aufstellung von Sortimentslisten sind die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen, beispielsweise durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse, zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es „eine Legaldefinition dafür, welche Warensortimente „zentrenrelevant“ sind“, nicht gibt, auch nimmt der aktuelle Einzelhandelserlass 2008 nicht für sich in Anspruch, „die Zentrenrelevanz bestimmter Warengruppen abschließend festzulegen.“ Somit bedarf es „einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation, wenn zum Schutz, etwa des Innenstadtbereichs, bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden sollen“.¹⁶

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

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren

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

(Kleingeräte)

- Foto/Optik
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren/Sportartikel

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

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

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

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

Methodik zur Erstellung von Sortimentslisten

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

- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).

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

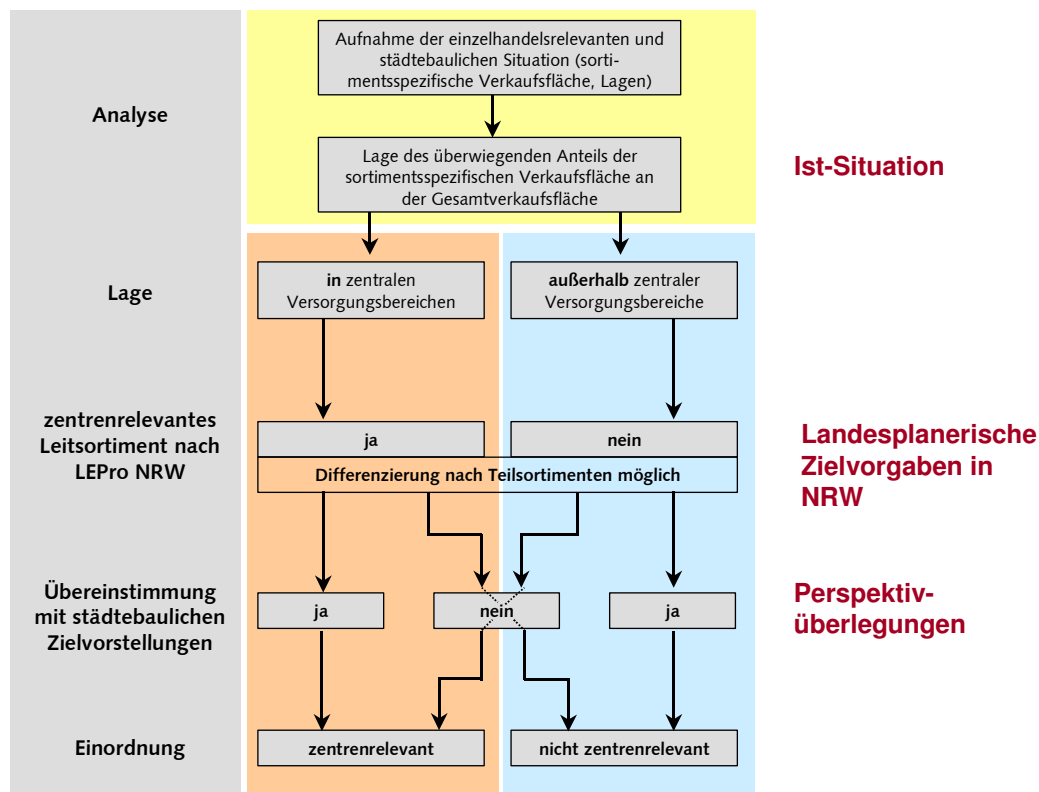
- Der Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegen regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept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

Die Zentrenrelevanz ergibt sich demnach vor allem aus...

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

Auch wenn das entsprechende Sortiment möglicherweise derzeit nicht oder nur zu einem geringen Anteil in den zentralen Versorgungsbereichen Marsbergs verortet ist, sie aber für die Attraktivität und Lebensfähigkeit der Marsberger Zentren besonders wichtig ist, kann eine Warengruppe als zentrenrelevant definiert werden, sofern deren Realisierung realistisch ist.

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

Abbildung 5: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten

Eigene Darstellung

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

Tabelle 11: Übersicht der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Marsberg

Zentrenrelevante Sortimente (davon nahversorgungsrelevant, i.d.R. zentrenrelevant)
Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- / Fleischereiwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.) Getränke, Wein / Spirituosen
Schnittblumen
Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln) Parfümerie- und Kosmetikartikel Freiverkäufliche Apothekenwaren, Reformwaren
Schreibwaren / Papier Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)

Büroorganisation

Sortimentsbuchhandel, Antiquariat

Herren-, Damen- und Kinderbekleidung
sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.)

Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren,
Wäsche und Miederwaren, Bademoden

Schuhe

Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme

Glas, Porzellan, Feinkeramik

Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren

Geschenkartikel und Souvenirs

Spielwaren (inkl. Modellbau)

Babyartikel, Kinderwagen

Künstler-, Hobby- und Bastelartikel

Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien

Sammlerbriefmarken und -münzen

Sportbekleidung und -schuhe

Sportartikel und -geräte

Fahrräder und Zubehör

Waffen-, Angler- und Jagdbedarf

Antiquitäten

Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen

Haus-, Bett- und Tischwäsche

Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen

Wohnrichtungsbedarf / Dekorationsartikel

Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.)

Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sog. braune Ware)

Videokameras und Fotoartikel

Telefone und Zubehör, Telekommunikationselektronik

Bild- und Tonträger

Computer und Zubehör, Software

Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf

Hörgeräte

Augenoptikartikel

Uhren, Schmuck

Eigene Zusammenstellung

Tabelle 12: Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente in Marsberg

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Möbel (inkl. Büro, Bad-, Camping-, Garten- und Küchenmöbel)

Bodenbeläge, Teppiche (Rollware)

Bettwaren (z.B. Lattenroste) / Matratzen

Rollläden und Markisen

Gartenhäuser

Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen

Pflanzen und Sämereien, Pflanzgefäße

Bad-/Sanitäreinrichtungen und -zubehör

Bauelemente, Baustoffe, Holz

Eisenwaren, Beschläge

Elektroinstallationsmaterial

Farben, Lacke

Fliesen

Tapeten

Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse

Heizungen, Kamine und (Kachel-)öfen

KFZ- und Motorradzubehör (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)

Maschinen und Werkzeuge

Elektrogroßgeräte (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.) (weiße Ware)

Lampen und Leuchten

Teppiche (Einzelware)

Boote und Zubehör

Erotikartikel

Zoologischer Bedarf (inkl. Tierfutter)

Eigene Zusammenstellung

9 Umsetzungsempfehlungen

9.1 Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Zentrenentwicklung sollten für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden, die sowohl die o.g. Zielsetzungen, die Bewertung der Ausgangssituation und die zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren berücksichtigen.

Insbesondere im Rahmen der zukünftigen bauleitplanerischen Umsetzung stellt das *Einzelhandels- und Zentrenkonzept* eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Marsberg dar. Auch kommt ihm die Bedeutung als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu. Es gibt aber keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Vielmehr gibt es Leitvorstellungen und Grundregeln vor, die im (bauleitplanerischen) Einzelfall umzusetzen sind. Somit ist die Stadt Marsberg nicht von der Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass bei isolierter Betrachtung einzelner Vorhaben nicht in jedem Fall negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden zentralen Lagen aufgezeigt werden können. Bei solchen *Einzelfallbetrachtungen* (z.B. im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse), bei denen häufig nur bestimmte Teilbereiche des Stadtgebietes untersucht werden, liegen Auswirkungen durch absatzwirtschaftliche Umverteilungen nicht selten unterhalb einer städtebaulich relevanten Schwelle. Folgerichtig kommt somit die Einzelfallbetrachtung häufig zum Ergebnis der Verträglichkeit eines beantragten Planvorhabens.

Im Rahmen der Erarbeitung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bilden hingegen *gesamtstädtische, stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen* den übergeordneten Rahmen, aus denen grundsätzliche Strategien für die künftige räumliche Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Marsberg abgeleitet werden. Diese als Grundsätze formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden die Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte im Hinblick auf ihre Eignung als zukünftiger Einzelhandelsstandort und somit auch möglicher Planvorhaben an diesen Standorten. Der wesentliche Vorteil dieser gesamtstädtischen Betrachtungsweise ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb zentraler Versorgungsbereiche berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z.T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Es sollen für Marsberg die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten, die als „Ansiedlungsregeln“ zur Einordnung bzw. Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben dienen und durch entsprechende politische Beschlüsse untermauert werden

sollten. Die hier aufgeführten Regelungen betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, d.h. die Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben. Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß dieser Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wäre, gilt der „*passive*“ *Bestandschutz*. Dieser ist begrenzt auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion. Er erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung.¹⁸ In einzelnen – nachfolgend explizit aufgeführten – Fällen kann durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen auch abweichend ein erweiterter bzw. aktiver Bestandsschutz festgesetzt werden, der maßvolle Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen über den derzeitigen Bestand hinaus gewährleistet.

Grundsatz 1

Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt, in den Stadtteilzentren sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Siedlungsbereichen zulässig.

- Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet sollen **Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zukünftig ausschließlich in den definierten zentralen Versorgungsbereichen** der Stadt Marsberg sowie ausnahmsweise zur ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung in den Siedlungsbereichen zulässig sein.
- Um die Kompatibilität und „hierarchische Ordnung“ der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung (Innenstadt, Stadtteilzentren) zu gewährleisten und die Nahversorgung möglichst kleinmaschig und damit auch für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die **Entwicklung großflächiger Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie positiv zu steuern**. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung auch zukünftig zu sichern. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Eine für die Marsberger Zentrenstruktur verträgliche Größenordnung solcher Entwicklungen ist dabei abhängig von der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines zusätzlichen Lebensmittelangebotes müssen dabei räumlich beschränkt sein.

Während für den Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt in erster Linie die regionale Verträglichkeit eines Vorhabens zu beachten ist, **sollten Entwicklungen in den Stadtteilzentren bestimmte, an der jeweiligen Versorgungsfunktion orientierte Betriebsgrößenordnungen für der Grundversorgung dienende Lebensmittelanbieter nicht überschreiten**. Die Verträglichkeit einer solchen Entwicklung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche für die Marsberger

¹⁸ vgl. dazu auch: Kuschnerus, Ulrich; „Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung“; Münster; 2004

Zentrenstruktur ist grundsätzlich anzunehmen, solange die Schwelle der Großflächigkeit (800 m²) nicht überschritten wird. Größere Betriebseinheiten können in den jeweiligen Zentren ermöglicht werden, wenn in einer Einzelfallprüfung aufgezeigt wird, dass die angestrebte Verkaufsflächengrößenordnung zur Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil bzw. Stadtbereich dient und mit den Zielsetzungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung vereinbar ist.

- An **solitären Standorten** außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann sinnvoll und zulässig sein, **wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen** und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn

- die sortimentsspezifische *Kaufkraftabschöpfung* des Planvorhabens in einem fußläufigen *600 m Radius* an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von *35 %* der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel)¹⁹ der Bevölkerung nicht überschreitet und
- keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht.

Das bedeutet: Moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 800 m² Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) bzw. 1.200 m² Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) wären auf eine Mantelbevölkerung von mindestens rund 5.500 bis 6.000 Einwohner innerhalb eines 600 m Radius angewiesen²⁰. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen Marsbergs bewegen sich die gemäß dieser Regelung zulässigen Ausnahmefälle überwiegend deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m²). Größere Betriebseinheiten wären auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, so dass negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen zu vermuten wären und den eingangs formulierten Zielsetzungen entgegensteht.

Als unbedenklich gelten in diesem Zusammenhang Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und weniger als 200 m² Verkaufsfläche an städtebaulich integrierten Standorten.

Diese Ausnahmeregelung gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.

Grundsatz 2:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) sind zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Marsberger Innenstadt sowie eingeschränkt in den Stadtteilzentren (<800 m²) zulässig.

- Um die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Marsberger Stadtgebiet mit ihren jeweiligen funktionalen Zuordnungen zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Marsberg attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhan-

¹⁹ Diese liegt derzeit bei rund 1.955 Euro pro Einwohner (BBE Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2008)

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

delsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen demnach zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen Marsbergs zulässig sein, um diese zentralen Standorte in ihrer Versorgungsbedeutung zu sichern und einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

- Um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Marsberg attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, sind Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den Stadtteilzentren nur zulässig, wenn sie die Schwelle der Großflächigkeit (800 m²) nicht überschreiten.
- In Gewerbe- und Industriegebieten sowie – in Abhängigkeit von der jeweiligen Zweckbestimmung und den vorhandenen textlichen Festsetzungen – auch Sondergebieten ist die (Neu-)Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen.
Ausnahme: Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in GE- und / oder GI-Gebieten²¹ zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche
 - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
 - in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
 - dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
 - die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.

Grundsatz 3:

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig vorrangig im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt und an dem dafür vorgesehenen Sonderstandort Meisenberg angesiedelt.

- Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden, zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Marsberg **sollten** jedoch auch **Ansiedlungen nicht-zentren-relevanter Sortimente räumlich gelenkt werden**. Dafür bietet sich neben der Innenstadt insbesondere der Sonderstandort Meisenberg mit seiner heute bereits bestehenden Agglomeration nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote an.
- Aufgrund des dort bereits vorhandenen Angebots und der insgesamt begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume besteht in absehbarer Zeit keine dringende Notwendigkeit, neue Sonderstandorte zu entwickeln bzw. planungsrechtlich vorzubereiten / auszuweisen. Der **Sonderstandort Meisenberg gilt als Vorrangstandort für Ansiedlungsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten**. Die ungesteuerte Ansiedlung weiterer

²¹ Formulierung ist nicht gleichzusetzen mit bauplanungsrechtlicher Festsetzung. Hier sind ggf. differenzierte Vorgaben erforderlich.

großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten könnte zu einer städtebaulich bedenklichen Verschärfung des Wettbewerbs führen und einschlägige Betriebe zur Aufgabe zwingen. Bei derartigen Betriebsaufgaben besteht die Gefahr, dass dann die Sortimentsstruktur geändert und (weitere) zentrenrelevante Warengruppen an diesen Standorten zu Lasten der Innenstadt- bzw. Zentrenentwicklung angeboten werden. Wird dieses gemäß der konzeptionellen Zielsetzung verhindert, entwickelt sich dann zumeist ein Leerstand, der zu einem Imageverlust einzelner Standortbereiche wie auch der Stadt Marsberg insgesamt als Einkaufsstandort oder auch zu anderen städtebaulichen Problemen führen kann. Besondere Relevanz erhält dieser Grundsatz für bestehende Gewerbegebiete (ohne Einzelhandelsvorprägung), weil damit möglicherweise die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden, was dem Zielsystem zuwider liefe.

Die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven am Sonderstandort Meisenberg ist daher der Ausweisung neuer Sonderstandorte vorzuziehen.

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z.B. Glas/Porzellan/Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. Lebensmittel sind im Baumarkt nicht zulässig), zulässig sein.

Auch hier gibt die Regelung des § 24a LEPro eine Begrenzung auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche vor. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

- **Bestehende Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z.B. Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte), die ihren Standort **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und des Sonderstandorts Meisenberg** haben, können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt, die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet („Aktiver“ Bestandsschutz).
- Verkaufsstätten mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden,

weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in GE- und / oder GI-Gebieten²² zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.

9.2 Prüfschema zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben

Übersicht über die Zulässigkeit von Vorhaben:

Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment:

- Grundsätzlich in der Innenstadt
- zur **stadtbereichs- bzw. stadtteilspezifischen Grundversorgung** in den Stadtteilzentren (<800 m² Gesamtverkaufsfläche für einzelne Betriebe; größer nach Einzelfallprüfung):
- zur **wohnnahen Grundversorgung** in den Wohnsiedlungsbereichen:
Nachbarschaftsläden und „Convenience-Stores“ < 200 m² Verkaufsfläche grundsätzlich zulässig
Darüber hinaus: Kaufkraftabschöpfung im 600 m – Radius max. 35% der sortimentsspezifischen Kaufkraft der Bevölkerung;
keine Überschneidung mit fußläufigem Einzugsbereich zentraler Versorgungsbereiche
- in Gewerbe-/Industriegebieten: nicht zulässig
(Ausnahme: Tankstellenshops, Kiosks)

Zentrenrelevanter Einzelhandel (ohne nahversorgungsrelevanter Einzelhandel):

- Grundsätzlich in der Innenstadt (gesamstädtische und regionale Versorgung)
- zur stadtteilspezifischen Grundversorgung (auf Stadtteilebene) in den **Stadtteilzentren**
maximale Betriebsgrößen 800 m²
- in Gewerbe-/Industriegebieten, Stadtrandlagen und an Sonderstandorten: nicht zulässig
(Ausnahme: Randsortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment:
max. 10 % der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 m²)

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel:

- < 800 m² nach Einzelfallprüfung grundsätzlich überall im Stadtgebiet möglich, wenn Einzelhandel zulässig ist
- ≥ 800 m²: vorrangig Sonderstandort Meisenberg (räumliche Konzentration anzustreben)
begründete Ausnahmen nach Einzelfallprüfung ggf. zulässig
- Erweiterungspotenziale bestehender Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (bis zu 10 % der Gesamt-VKF)
begründete Ausnahmen nach Einzelfallprüfung ggf. zulässig

²² Formulierung ist nicht gleichzusetzen mit bauplanungsrechtlicher Festsetzung. Hier sind ggf. differenzierte Vorgaben erforderlich.

Um zukünftig eine Vereinfachung und deutliche Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch dann ggf. erforderlichen formellen Planungsschritte zu ermöglichen, wird ein Prüfschema empfohlen, dass eine **erste Bewertung** von neuen Planvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem *Einzelhandels- und Zentrenkonzept* und der dort formulierten Zentrenhierarchie sowie den vorgeschlagenen Zielen und Ansiedlungsregeln ermöglicht. Den übergeordneten Zielen folgend sind Einzelhandelsvorhaben daher hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Zentrengefüge in der Stadt Marsberg zu hinterfragen. Da die Bedeutsamkeit neuer Vorhaben - lokal und stadtteilübergreifend - insbesondere von ihrer Dimension und Lage bestimmt wird, wurden im Rahmen der Ansiedlungsregeln Schwellenwerte für eine (erste) Prüfung von Neuvorhaben (aber auch Erweiterungen und Verlagerungen) definiert. Grundsätzlich sei jedoch angemerkt, dass dieses Prüfschema nur eine erste **Grobbewertung** ermöglichen soll und z.B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann**.

Tabelle 13: Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema)

	Zentrenrelevantes Kernsortiment	Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	Nicht zentrenrelevantes Kernsortiment
<i>Zentrenkategorie I – Innenstadt</i>	ja	ja	ja
<i>Zentrenkategorie II – Stadtteilzentren</i>	< 800 m ²	< 800 m ² größer nur nach Einzelfallprüfung	ja
<i>Sonderstandort Meisenberg</i>	nein	Nein (Ausnahme: Convenience-Stores)	ja Randsortimente werden begrenzt (max. 10 % der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 m ²)
<i>Sonstige solitäre Standorte</i> 1. WR-, GE-, GI-, SO- (o. EZH) Gebiete gem. BauNVO nicht eindeutige Gebietsstruktur (§34.1 BauGB), Prüfung! 2. WS-, WA-, WB-, MD-, MI-, MK-Gebiete gem. BauNVO	nein nein	nein (Ausnahme: Convenience-Stores bis 100 m ² VKF) ≤ 200 m ² Ferner zulässig, wenn Kaufkraftabschöpfung im 600 m-Radius < 35% und keine mehr als unwesentliche (10%) Überschneidung des 600 m-Radius mit 600 m-Radius um das (nächstgelegene) Zentrum	≤ 800 m ² grundsätzlich zulässig; Einzelfallprüfung erforderlich

Anhang

Zielvorgaben für die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW

Auszug aus dem

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro)

Vom 19. Juni 2007

Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 14 vom 4. Juli 2007

§24a

Großflächiger Einzelhandel

(1) Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung – BauNVO – (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden; Absätze 3 bis 6 bleiben unberührt. Die in ihnen zulässigen Nutzungen richten sich in Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs, in dem ihr Standort liegt. Sie dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigen. Dabei dürfen Hersteller-Direktverkaufszentren mit mehr als 5.000 qm Verkaufsfläche nur ausgewiesen werden, wenn sich der Standort in einer Gemeinde mit mehr als 100.000 Einwohnern befindet.

(2) Zentrale Versorgungsbereiche legen die Gemeinden als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional fest. Standorte für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitteln der Gemeinden) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) liegen, die sich auszeichnen durch:

- ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und
- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und
- eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente werden von der Gemeinde festgelegt. Bei Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente sind die in der Anlage aufgeführten zentrenrelevanten Leitsortimente zu beachten. Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben in Hauptzentren die Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet, in Nebenzentren die Kaufkraft der Einwohner in den funktional zugeordneten Stadtteilen weder in allen noch in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung i.S. des Absatzes 1 Satz 3 vorliegt.

(3) Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn

- der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt und - der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² beträgt.

Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben für nicht zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Gemeinde-

gebiet nicht, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung i.S. des Absatzes 1 Satz 3 vorliegt.

Standorte von zwei oder mehr Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und insgesamt mehr als 50.000 qm Verkaufsfläche sind in den Regionalplänen als Allgemeine Siedlungsbereiche mit Zweckbindung darzustellen. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente darf dabei für alle Vorhaben zusammen nicht mehr als 5.000 m² betragen.

(4) Einzelhandel darf in raumbedeutsamen Großeinrichtungen für Freizeit, Sport, Erholung, Kultur oder sonstigen Dienstleistungen, die eine Fläche von mindestens 50 ha in Anspruch nehmen, außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn

- der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs mit einer entsprechenden Zweckbindung liegt und - der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente insgesamt nicht mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche beträgt und diese Sortimente auf die Hauptnutzung bezogen sind.

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

(6) In Regionalen Einzelhandelskonzepten können Abweichungen von Absatz 1 Sätze 2 und 4, Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 vereinbart werden. Regionale Einzelhandelskonzepte müssen das Gebiet von mindestens drei benachbarten kommunalen Partnern (kreisfreie Städte oder Kreise) umfassen und enthalten mindestens Angaben über

- städtebauliche Leitlinien und räumlich abgegrenzte Standorte für eine zentrenverträgliche Entwicklung des Einzelhandels sowie
- für Abweichungen nach Satz 1 konkrete und begründete Festlegungen des Standorts und der Verkaufsfläche.

Abweichungen nach Satz 1 bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des Regionalrats. Liegt das Geltungsgebiet des Regionalen Einzelhandelskonzepts in zwei oder mehr Regierungsbezirken, ist die Zustimmung aller zuständigen Regionalräte erforderlich.

Zentrenrelevante Leitsortimente

Zentrenrelevante Leitsortimente sind die im Folgenden aufgeführten Sortimente:

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren
2. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
3. Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/ Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
4. Foto/Optik
5. Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
6. Uhren/Schmuck
7. Spielwaren, Sportartikel