

# Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Wallenhorst

Vorstellung der Zwischenergebnisse am 30. November 2017

Dipl.-Geogr. Martin Kremming (Projektleiter)

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

## Agenda

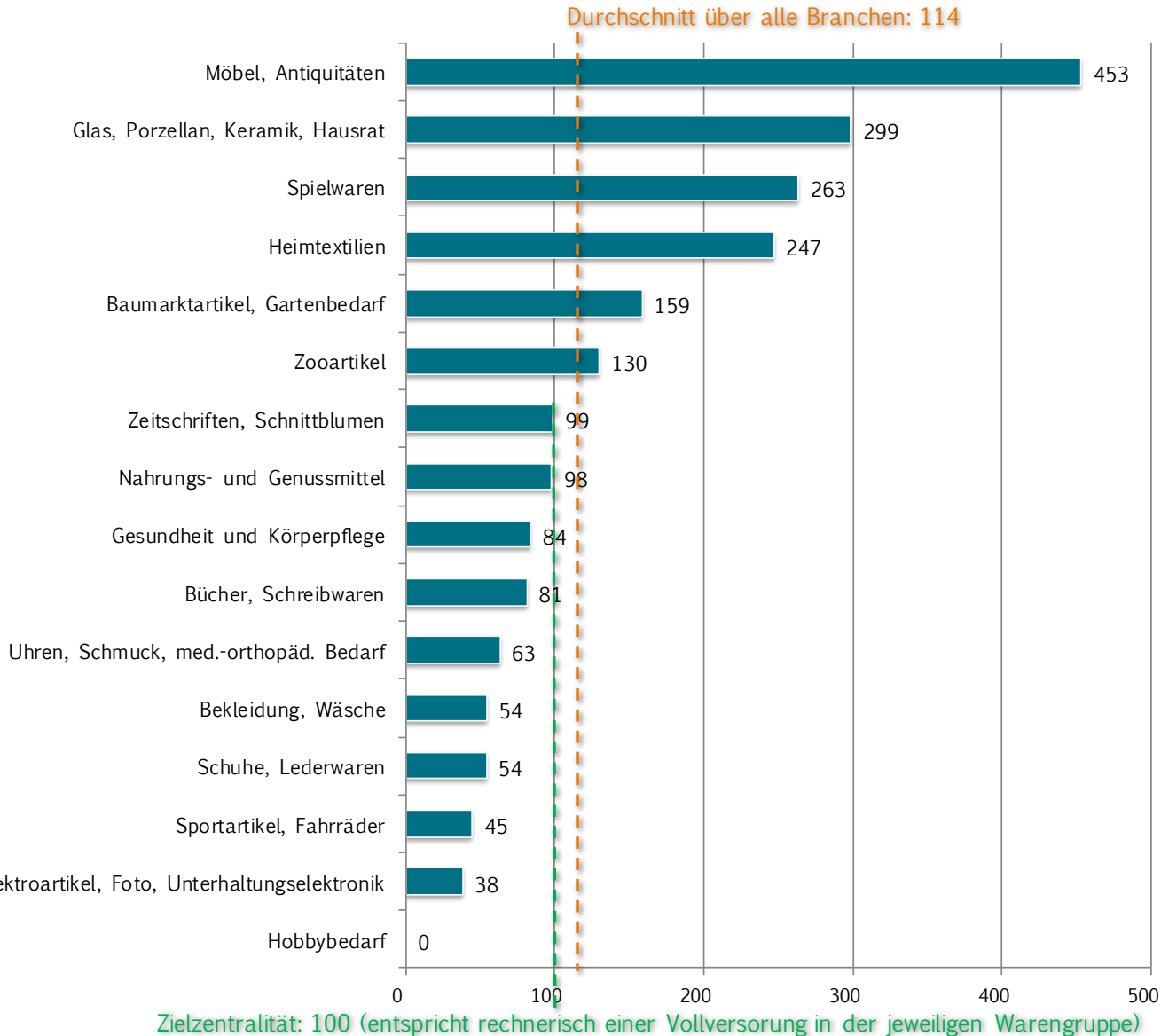
- Zentralität und Ableitung von Ansiedlungspotenzialen
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche  
(Vorschläge zur räumlichen Abgrenzung und Klassifizierung)
- Wallenhorster Sortimentsliste (Einordnung der einzelnen Sortimente als nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant oder nicht-zentrenrelevant)
- Nahversorgungssituation (Betrachtung spezifische Kennzahlen auf Ortsteilebene und Ableitung von Potentialen)
- Leitsätze für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Wallenhorst

Zentralität

Ableitung von Ansiedlungspotenzialen

# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Ansiedlungspotenziale

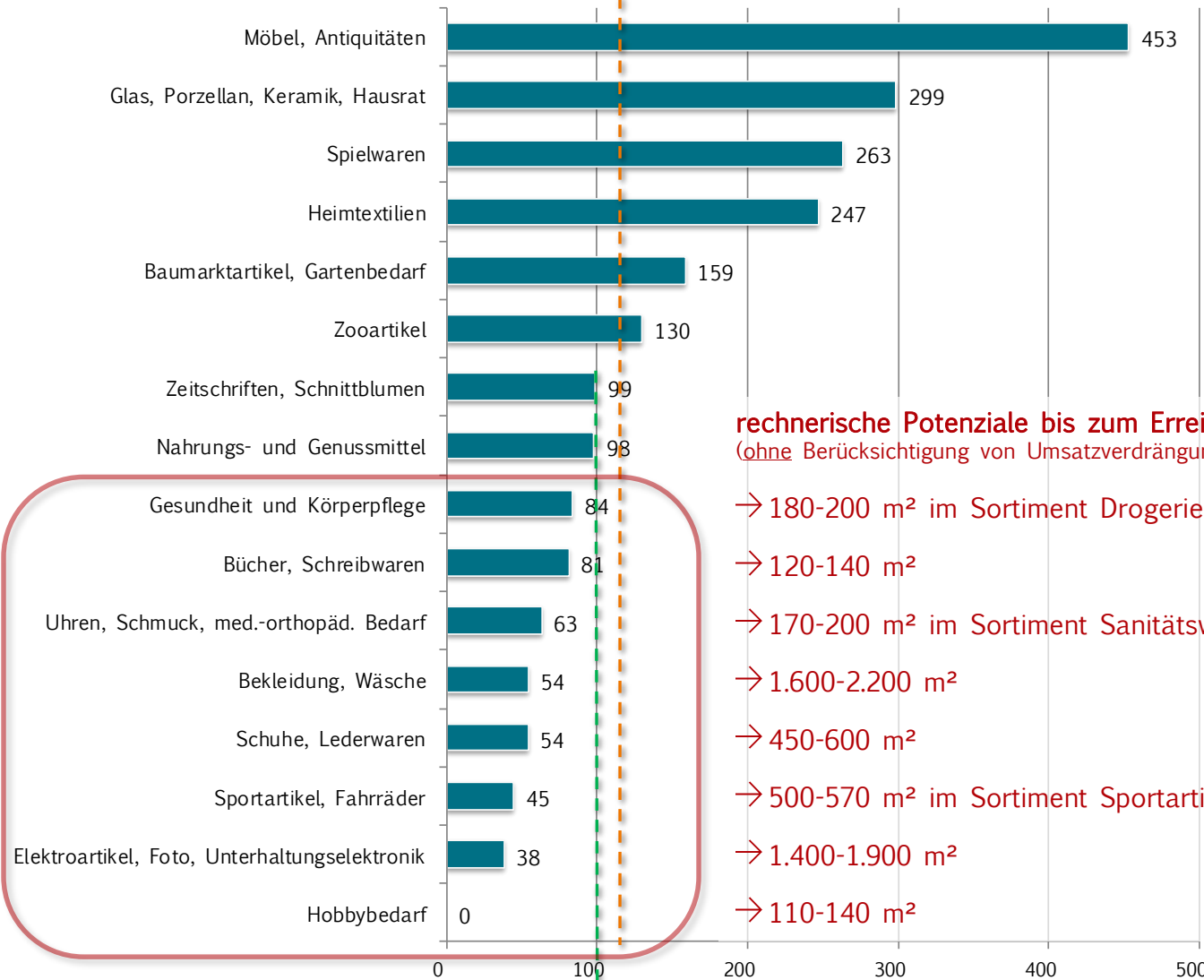


Hinweis:  
Berechnungen  
einschl.  
Nachnutzung  
ehem. Rewe durch  
Rossmann + LM-  
Kleinversorger  
sowie Verlagerung  
Aldi (Borsigstr.)

# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Ansiedlungspotenziale

Durchschnitt über alle Branchen: 114



**rechnerische Potenziale bis zum Erreichen der Zielzentralität von 100:**  
 (ohne Berücksichtigung von Umsatzverdrängungen im bestehenden Einzelhandel)

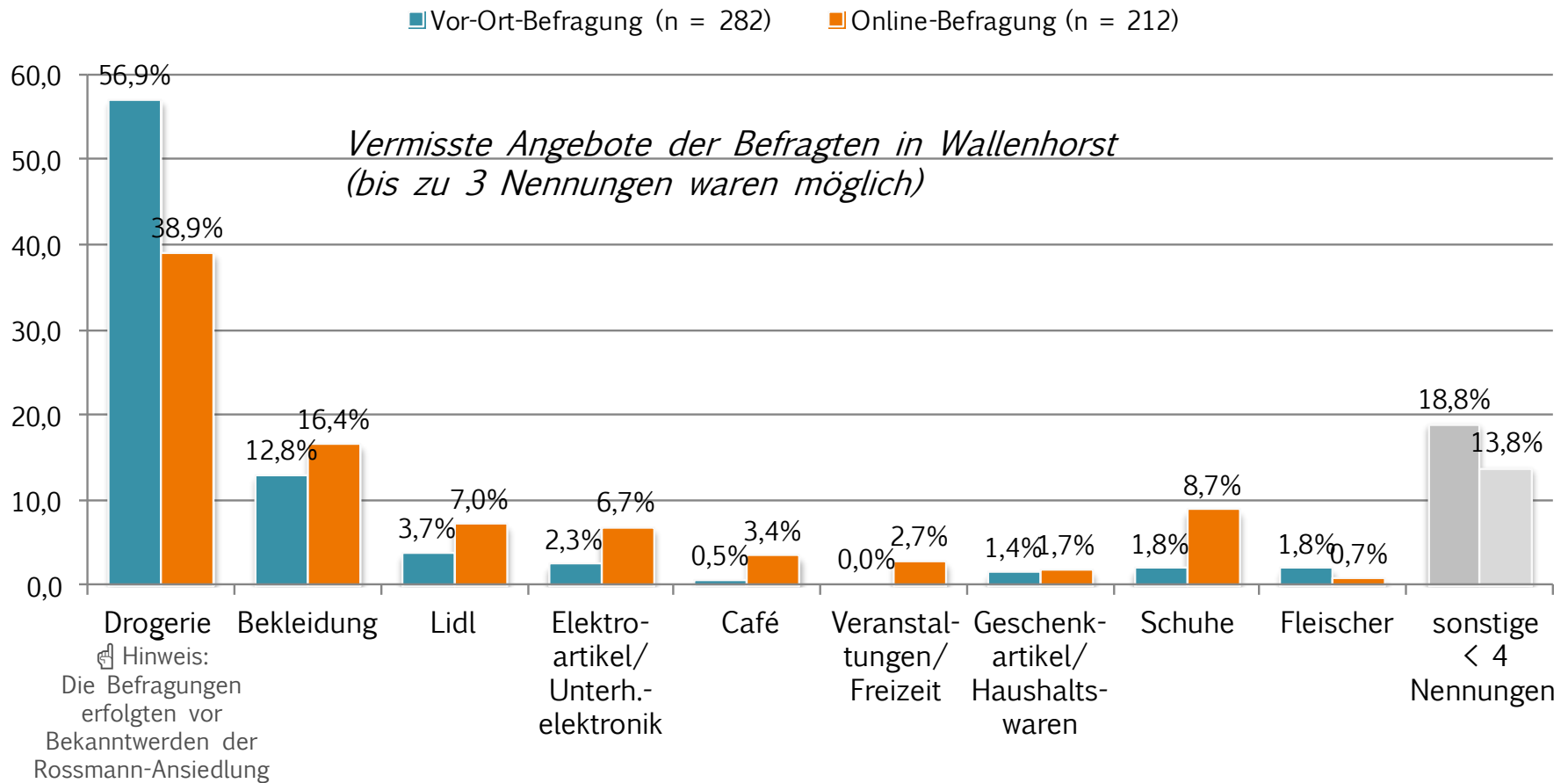
Hinweis:  
 Berechnungen  
 einschl.  
 Nachnutzung  
 ehem. Rewe durch  
 Rossmann + LM-  
 Kleinversorger  
 sowie Verlagerung  
 Aldi (Borsigstr.)

Zielzentralität: 100 (entspricht rechnerisch einer Vollversorgung in der jeweiligen Warengruppe)

# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Ansiedlungspotenziale – Wünsche der Kunden

- Für nur **4-8 %** ist Wallenhorst der Haupteinkaufsort für **Bekleidung**.
- Für nur **10-13 %** ist Wallenhorst der Haupteinkaufsort für **Schuhe/Lederwaren**.
- Für nur **3-7 %** ist Wallenhorst der Haupteinkaufsort für **Elektroartikel/Unterhaltungselektronik**.



### Potenziale im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

- Bei einer Zentralität von 98 ist im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel rein rechnerisch nahezu eine Vollversorgung erreicht.
- Neuansiedlungen/Erweiterungen müssen aber nicht zwangsläufig zu einer Überversorgung führen, da (je nach Betriebstyp und Standort) ein Großteil des Vorhabenumsatzes von bestehenden Wettbewerbern im Gemeindegebiet umverteilt werden würde.
- Zugunsten einer Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung können Umsatzumverteilungen aus Siedlungsrand- und Gewerbegebietslagen hingenommen werden.

→ Muss im Einzelfall vorhabenbezogen ermittelt werden.

Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche



### Definition „Zentrale Versorgungsbereiche“

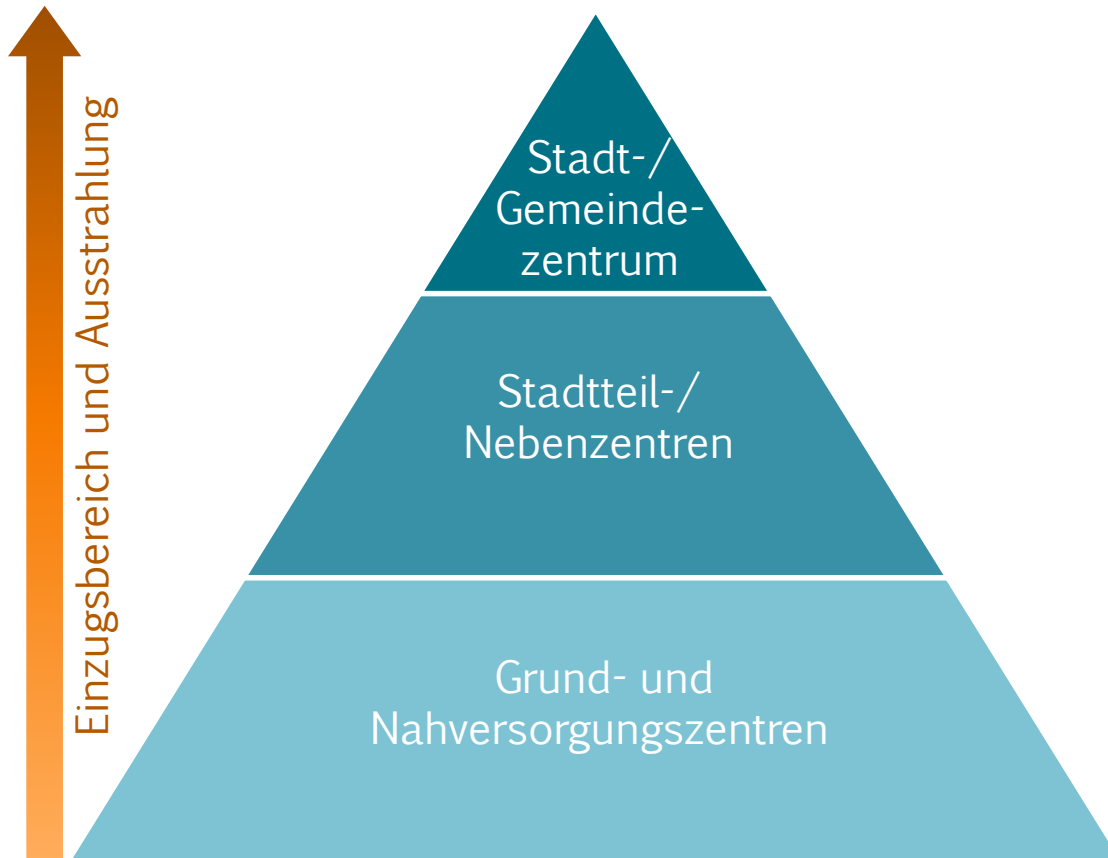
- „Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.“
- „Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus kleinteilig sein.“

(vgl. BVerwG Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009 und andere)

- Maßgeblich ist das Vorhandensein eines Lebensmittelmarktes, eine fußläufige Versorgungsfunktion sowie eine Funktionsmischung (mehrere Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe)

# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

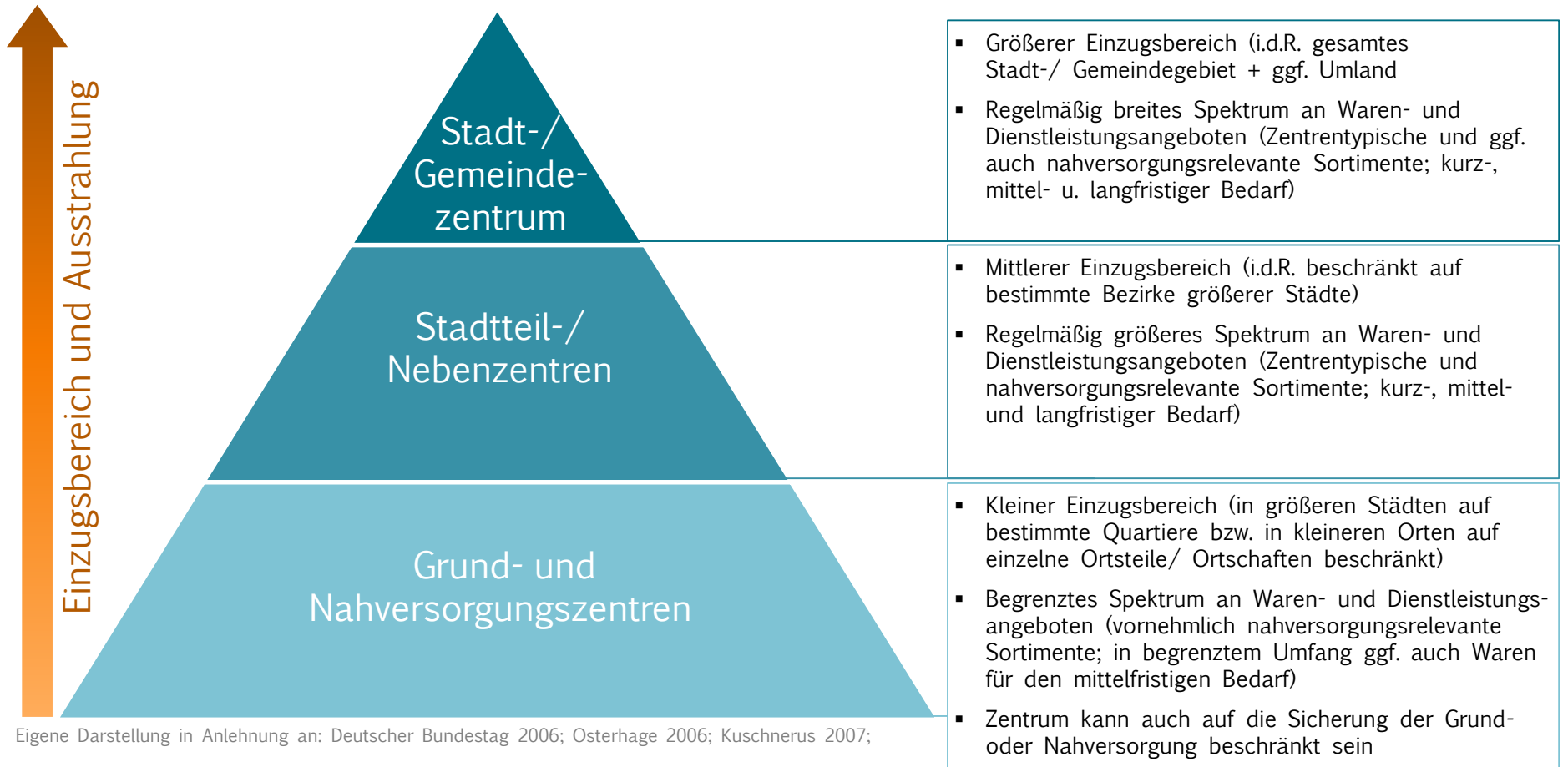
## Hierarchisierung zentraler Versorgungsbereiche



Eigene Darstellung in Anlehnung an: Deutscher Bundestag 2006; Osterhage 2006; Kuschnerus 2007;

# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Hierarchisierung zentraler Versorgungsbereiche

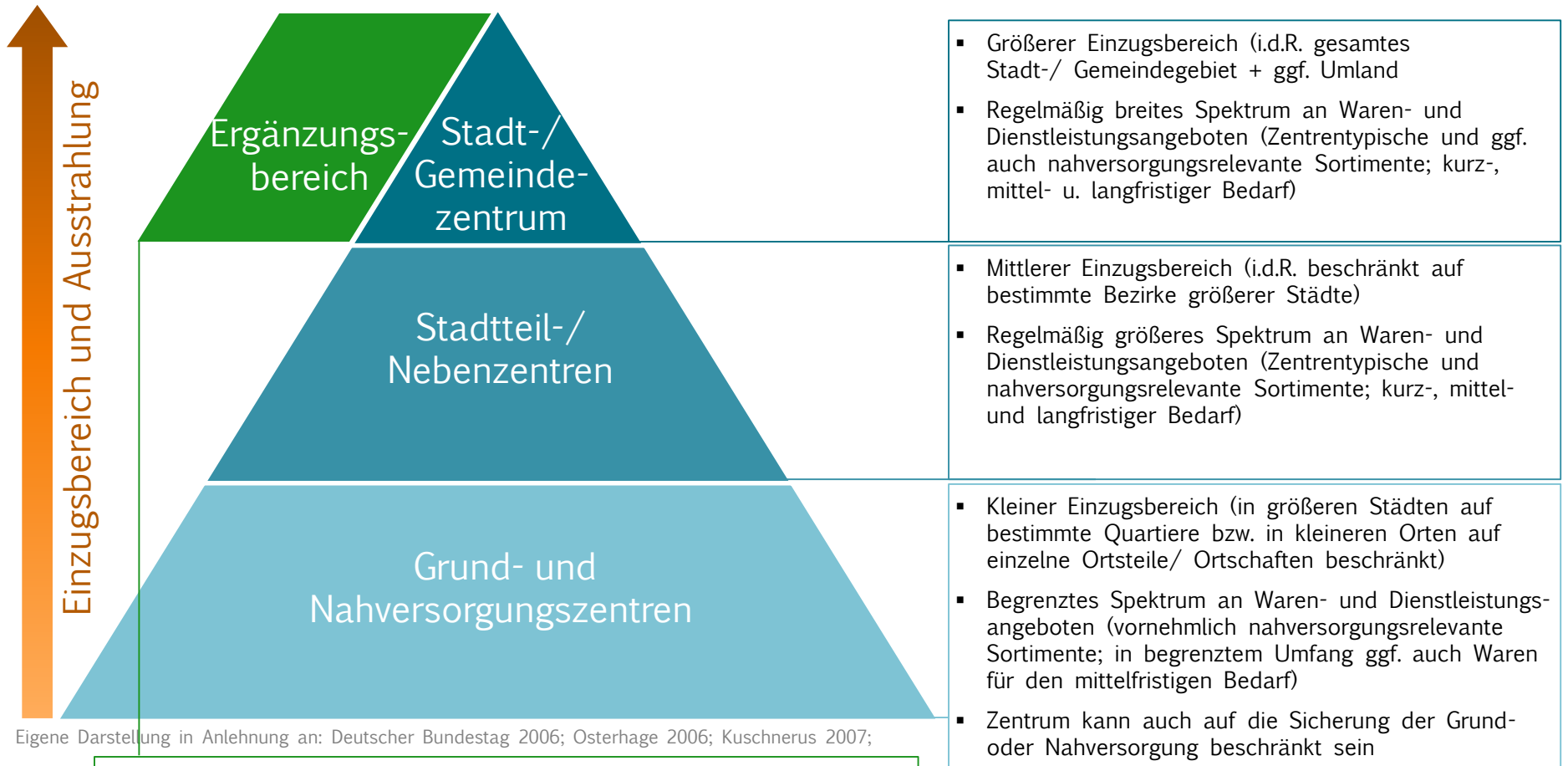


Eigene Darstellung in Anlehnung an: Deutscher Bundestag 2006; Osterhage 2006; Kuschnerus 2007;

Quelle: Kuschnerus 2007; eigene Bearbeitung

# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Hierarchisierung zentraler Versorgungsbereiche



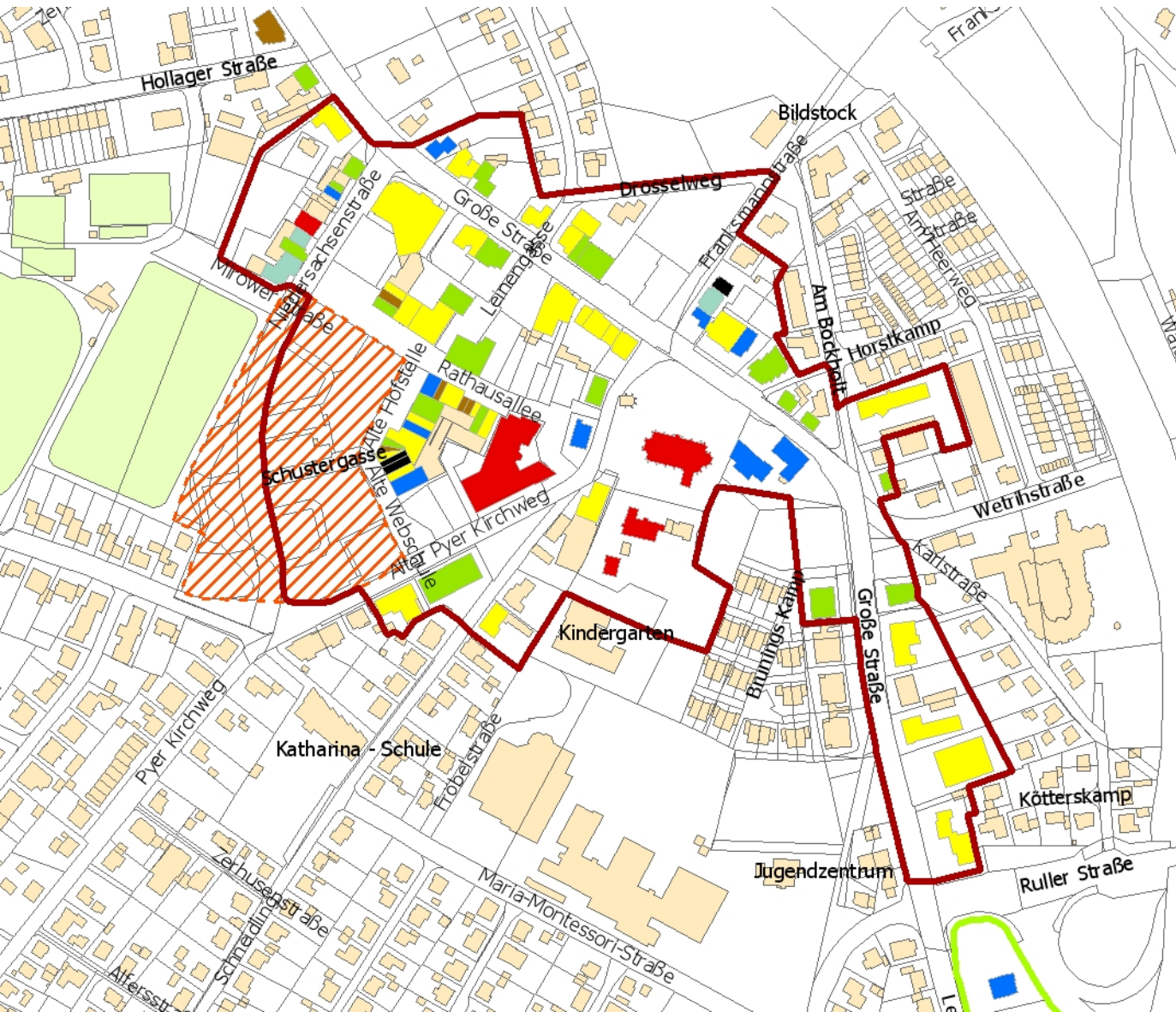
Eigene Darstellung in Anlehnung an: Deutscher Bundestag 2006; Osterhage 2006; Kuschnerus 2007;

Quelle: Kuschnerus 2007; eigene Bearbeitung

- muss in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Stadt-/ Gemeindezentrum stehen
- kein umfangreiches Spektrum an Waren- und Dienstleistungsangeboten (würde allein nicht die Anforderungen an einen ZVB erfüllen)
- kann bei Zentren ohne hinreichende nahversorgungsrelevante Angebote funktionsteilig die Nahversorgung übernehmen (Magnetfunktion!)

# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche



### Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Wallenhorst

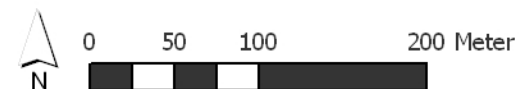
#### Einzelhandelsstandorte

- Hauptzentrum (ZV)
- Nahversorgungszentrum (ZV)
- Ergänzungsbereich (ZV)
- Fachmarkttagglomeration

#### Erdgeschoss-Nutzungen

- Einzelhandel
- Dienstleistung einschl. Post/ Bank
- Gastronomie und Beherbergung
- Kultur, Freizeit und Vereine
- sonstiges Gewerbe
- öffentl./ soziale/ kirchl. Einrichtung
- Leerstand

Prüffläche



Kartengrundlage: Gemeinde Wallenhorst 2017

Bearbeitung: cima 2017

### Anmerkungen:

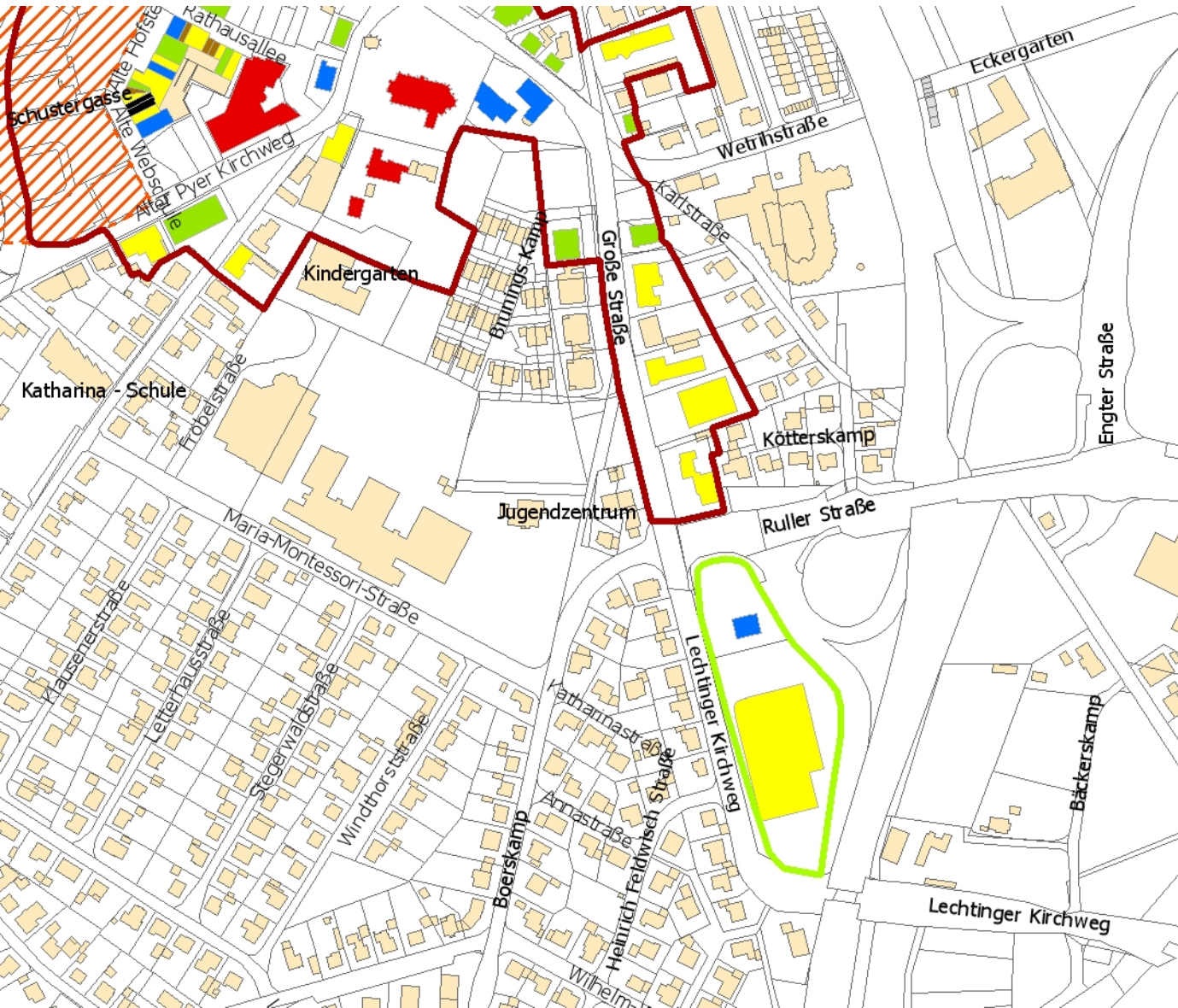
- Bei der Abgrenzung des Hauptzentrums wurde der vorhandene zentrenprägende Besatz betrachtet und zudem die bisherige Abgrenzung (EHK 2008) berücksichtigt. Im Vergleich zur bisherigen Abgrenzung wurden direkt angrenzende Nutzungen aufgrund des räumlich-funktionalen Zusammenhangs mit in die Abgrenzung aufgenommen:
  - Raiffeisen-Markt (Am Bockholt 4), Große Straße bis Aral
  - Vornholt (Schneidling 7)
- Der Bereich des E centers ist durch die Ruller Straße räumlich und funktional vom zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Wallenhorst) getrennt und wird daher als Ergänzungsbereich abgegrenzt.
- Prüffläche Niedersachsenstraße (rd. 23.500 m<sup>2</sup>): Eignet sich für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Frequenzbringer für das Hauptzentrum Innenstadt. Dies ist außerdem die einzige verfügbare Fläche für größere Neuansiedlungen zur Angebotsergänzung/-verdichtung für das Hauptzentrum Wallenhorst (d.h. z.B. auch durch zentrenrelevante Fachmärkte).
- Die Abgrenzung des ZVB im Bereich der Prüffläche wurde anhand der bisherigen Abgrenzung (EHK 2008) vorgenommen. Die genaue Abgrenzung wird sich aus der zukünftigen Handelsnutzung ergeben.

## Entwicklungsrahmen für das Hauptzentrum einschließlich Prüffläche:

- Der genaue Umfang verträglicher Neuansiedlungen richtet sich nach den Details der geplanten Nutzung (einzelne Betreiber, Gesamtwirkung der Agglomeration).
- Als grober Rahmen, der auch aufgrund aktueller Expansionsprofile als realistisch für die Potenzialfläche an der Niedersachsenstraße betrachtet werden kann, gilt:
  - ca. 1.600-2.200 m<sup>2</sup> Vkfl. für Bekleidungsfachmärkte, das entspricht z.B. Kik + NKD + Ernsting's family + X
  - ca. 450-600 m<sup>2</sup> Vkfl. für Schuhe/Lederwaren, das entspricht z.B. ABC-Schuhe o.ä.
  - weiterhin sind Verkaufsflächen für Lebensmittel realistisch
  - überschlägig ist eine Verkaufsflächensumme von rd. **4.000-4.500 m<sup>2</sup>** auf der Prüffläche tragfähig und zentrenverträglich (genauer Flächenrahmen ist vorhabenbezogen zu ermitteln)

# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche



### Zentraler Versorgungsbereich Ergänzungsbereich Wallenhorst

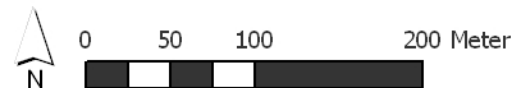
#### Einzelhandelsstandorte

- Hauptzentrum (ZV)
- Nahversorgungszentrum (ZV)
- Ergänzungsbereich (ZV)
- Fachmarkttagglomeration

#### Erdgeschoss-Nutzungen

- Einzelhandel
- Dienstleistung einschl. Post/ Bank
- Gastronomie und Beherbergung
- Kultur, Freizeit und Vereine
- sonstiges Gewerbe
- öffentl./ soziale/ kirchl. Einrichtung
- Leerstand

Prüffläche



Kartengrundlage: Gemeinde Wallenhorst 2017

Bearbeitung: cima 2017

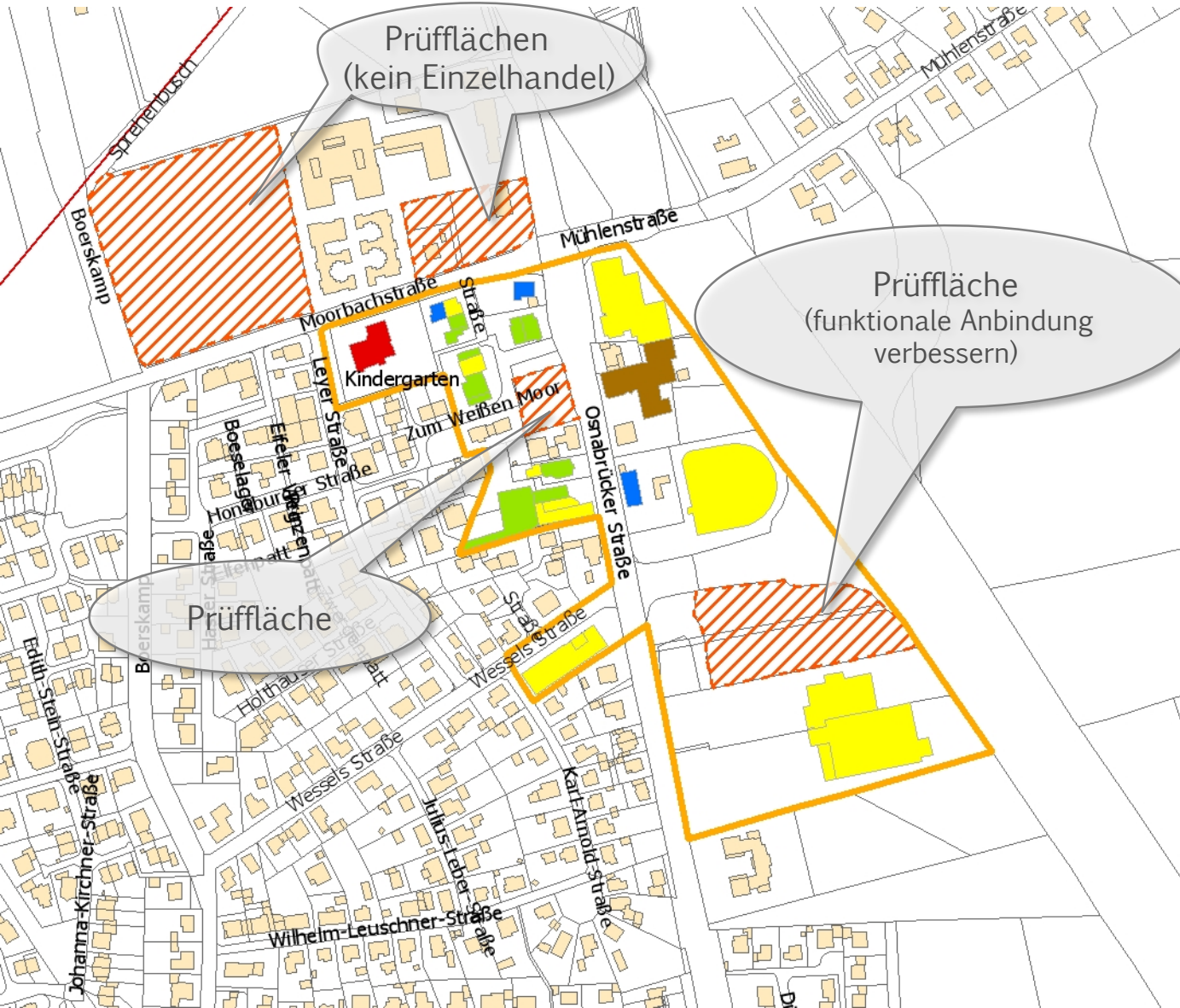


### Anmerkungen:

- Verkaufsfläche: max. 1.700 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittelvollsortimenter + 800 m<sup>2</sup> für einen Fachmarkt
- Damit ist die Mantelbevölkerung versorgt, der Standort erfüllt seinen Versorgungsauftrag.
- Bedarfsgerechte Modernisierungen sollen über den bloßen Bestandsschutz hinaus ermöglicht werden. Voraussetzung dafür ist die Verträglichkeit für das Hauptzentrum und die Nahversorgungszentren.

# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche



### Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lechtingen

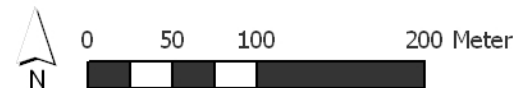
#### Einzelhandelsstandorte

- Hauptzentrum (ZV)
- Nahversorgungszentrum (ZV)
- Ergänzungsbereich (ZV)
- Fachmarkttagglomeration

#### Erdgeschoss-Nutzungen

- Einzelhandel
- Dienstleistung einschl. Post/ Bank
- Gastronomie und Beherbergung
- Kultur, Freizeit und Vereine
- sonstiges Gewerbe
- öffentl./ soziale/ kirchl. Einrichtung
- Leerstand

Prüfflächen



Kartengrundlage: Gemeinde Wallenhorst 2017

Bearbeitung: cima 2017

### Anmerkungen:

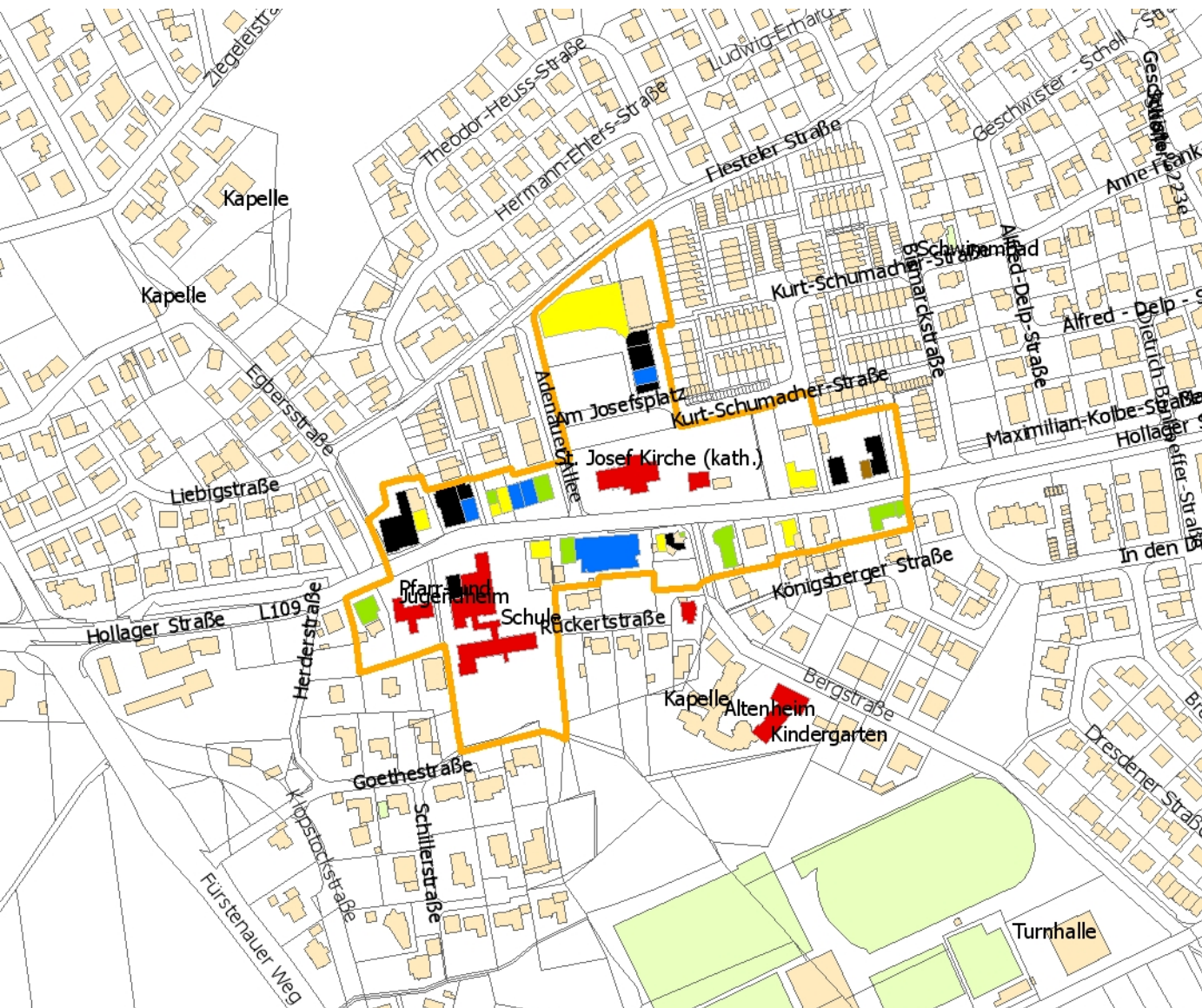
- Im Westen des Nahversorgungszentrums (Zum Weißen Moor 9-13, Wessels Straße 2-2E, Osnabrücker Straße 14) geringfügige Änderungen im Vergleich zur bisherigen Abgrenzung (EHK 2008), da reine Wohnnutzung ohne Perspektive zur Entwicklung zentrenprägender Nutzungen
- Trennende Wirkung der B 68-Zufahrt, daher kaum räumlich-funktionaler Zusammenhang zwischen Edeka/Aldi im Süden und den übrigen zentrenprägenden Nutzungen im Norden des ZV.
- Kaum zentrentypischer Einzelhandel im Norden des ZV (nur Bäcker und Apotheke), ansonsten fachmarktorientierte, überwiegend nicht zentrenrelevante Anbieter (Butke, Bergjans) und teilweise Gewerbegebietscharakter entlang der Osnabrücker Straße.
- Nachverdichtung auf kleinerer Potenzialfläche im Kern des ZV wünschenswert (Osnabrücker Str. 8, ca. 1.500 m<sup>2</sup>)
- Die städtebauliche Zäsur der B 68-Auffahrt muss weiter reduziert werden, um eine größere Synergie zwischen Nord- und Südhälfte zu erreichen. Eine Bebauung der Potenzialfläche nördlich von Edeka/Aldi kann zu diesem Ziel beitragen.
- Eine Nutzung der Prüfflächen nördlich der Moorbachstraße für Einzelhandel würde die angestrebte Verdichtung im Süden konterkarieren und wird daher nicht empfohlen. Die Prüfflächen sind ggf. für andere zentrenprägende Funktionen (Dienstleistungen, öffentliche/soziale Einrichtungen usw.) geeignet.

### Anmerkungen:

- Das Nahversorgungszentrum Lechtingen generiert in einigen Branchen Kaufkraftzuflüsse, die deutlich über die Versorgungsfunktion eines ortsteilbezogenen Nahversorgungszentrums hinausgehen (vor allem Möbel, Baumarkt- und Gartenbedarf, Zoobedarf; bedingt auch Nahrungs- und Genussmittel).
- In Anknüpfung an die überörtliche Versorgungsfunktion im Lebensmittelsegment ist auch eine Stärkung der Versorgungsfunktion im Drogeriewarensegment vorstellbar, d.h. Angebotsergänzung durch Ansiedlung eines modernen Drogeriemarktes.
- Eine Drogeriemarkt-Ansiedlung sollte jedoch nur realisiert werden, wenn eine Drogeriemarkt-Versorgung im Hauptzentrum Wallenhorst gesichert ist (vgl. Empfehlungen GMA 2016).
- Der genaue Größenrahmen sollte vorhabenspezifisch ermittelt werden, um negative Auswirkungen für das Hauptzentrum Wallenhorst ausschließen zu können. Da ortsteilbezogene Drogeriemarkt-Ansiedlungen in Rulle und Hollage nach derzeitiger Einschätzung nicht realistisch sind, kann die entsprechende Kaufkraft anteilig den Vorhaben in Wallenhorst (Hauptzentrum) und Lechtingen (Nahversorgungszentrum) zugeschlagen werden.
- Zentrenrelevante Neuansiedlungen sollten primär auf das Hauptzentrum Wallenhorst gelenkt werden.
- Erweiterung der Lebensmittel-Verkaufsfläche allenfalls zur Modernisierung/Bestandssicherung (aktuellstes Flächenkonzept Aldi-Nord = ca. 1.270 m<sup>2</sup>, moderne LM-Vollsortimenter ca. 1.800 m<sup>2</sup>); verträglicher Rahmen muss vorhabenbezogen ermittelt werden.

# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche



### Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hollage

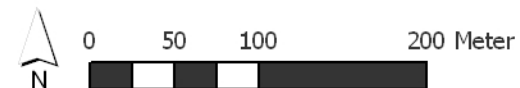
#### Einzelhandelsstandorte

- Hauptzentrum (ZV)
- Nahversorgungszentrum (ZV)
- Ergänzungsbereich (ZV)
- Fachmarkttagglomeration

#### Erdgeschoss-Nutzungen

- Einzelhandel
- Dienstleistung einschl. Post/ Bank
- Gastronomie und Beherbergung
- Kultur, Freizeit und Vereine
- sonstiges Gewerbe
- öffentl./ soziale/ kirchl. Einrichtung
- Leerstand

Prüfflächen



Kartengrundlage: Gemeinde Wallenhorst 2017

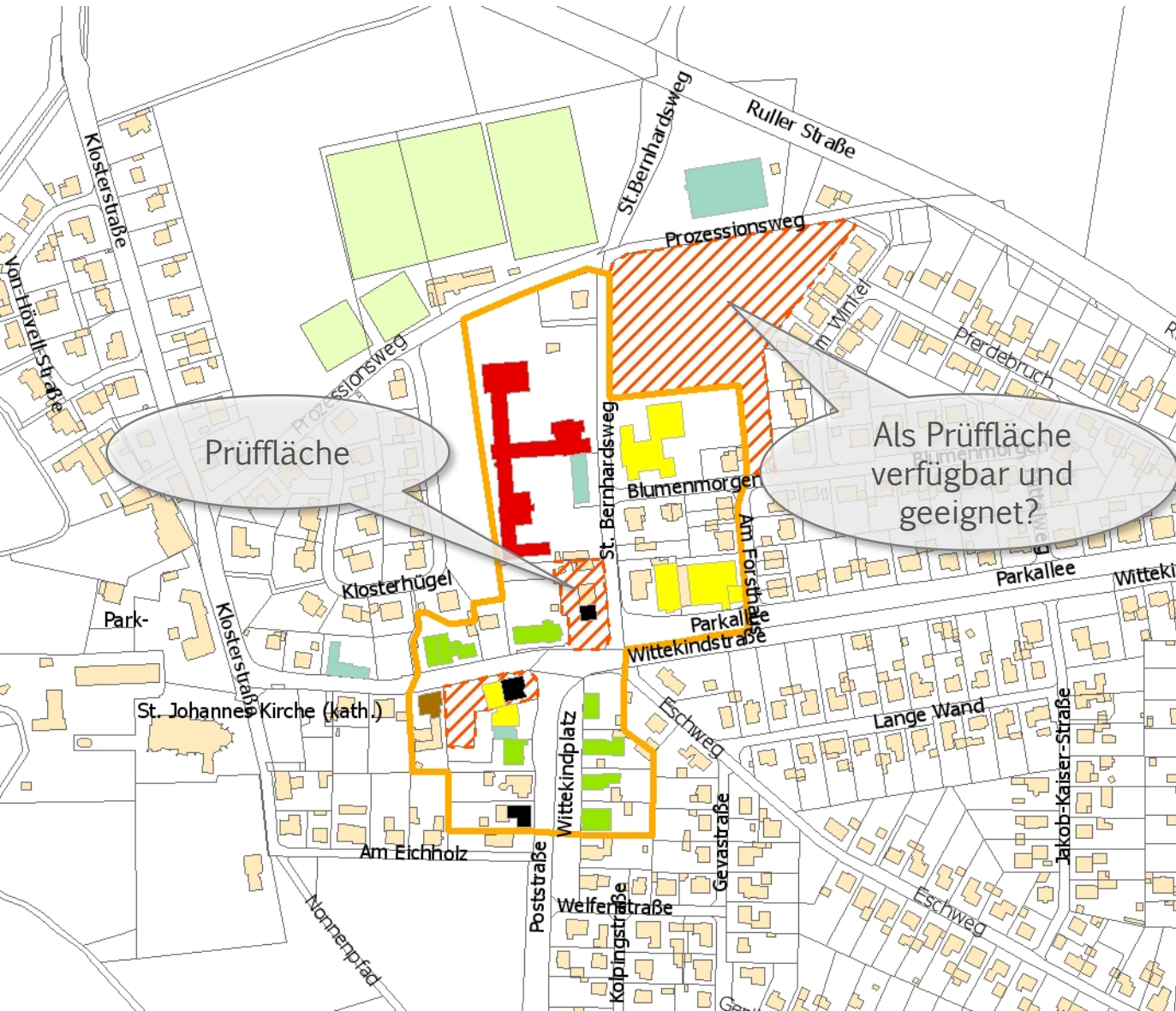
Bearbeitung: cima 2017

### Anmerkungen:

- Nahezu keine Abweichung im Vergleich zur bisherigen Abgrenzung (EHK 2008), lediglich im Norden wurde der Parkplatz nordöstlich von Edeka mit in die Abgrenzung aufgenommen.
- Mit rd. 9.500 Einwohnern ist Hollage der einwohnerreichste Ortsteil der Gemeinde.
- Edeka als einziger Lebensmittelmarkt kann die Nachfrage im Segment Nahrungs- und Genussmittel nicht abdecken.
- Obgleich anteilige Abflüsse nach Wallenhorst und Lechtingen hinzunehmen sind, besteht Potenzial bzw. Bedarf zur Ansiedlung weiterer Nahversorger in Hollage.
- Hierfür ist 1. im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem NVZ Hollage eine geeignete Potenzialfläche zu suchen und 2. im Siedlungsbereich Hollage-Ost (Am Pingelstrang, rd. 2.800 Ew.); die jeweils verträgliche Größe ist vorhabenbezogen zu ermitteln.

# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche



### Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Rulle

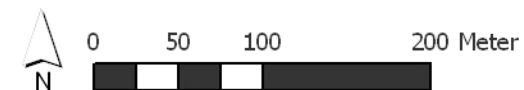
#### Einzelhandelsstandorte

- Hauptzentrum (ZV)
- Nahversorgungszentrum (ZV)
- Ergänzungsbereich (ZV)
- Fachmarkttagglomeration

#### Erdgeschoss-Nutzungen

- Einzelhandel
- Dienstleistung einschl. Post/ Bank
- Gastronomie und Beherbergung
- Kultur, Freizeit und Vereine
- sonstiges Gewerbe
- öffentl./ soziale/ kirchl. Einrichtung
- Leerstand

Prüfflächen



Kartengrundlage: Gemeinde Wallenhorst 2017

Bearbeitung: cima 2017

### Anmerkungen:

- Nahezu keine Abweichung im Vergleich zur bisherigen Abgrenzung (EHK 2008), lediglich im Süden geringfügige „Verkürzung“ aufgrund dortiger Wohnnutzungen ohne Perspektive auf zentrenprägender Entwicklungen.
- Kompakter ZVB mit nur wenigen Einzelhandelsnutzungen. Verkaufsflächengröße des Markant-Marktes mit ca. 660 m<sup>2</sup> nicht mehr marktgängig → Erweiterung durch Abriss und Neubau (Hinzunahme der Getränkemarkt-Fläche) vorstellbar.
- Verlagerung Getränkemarkt bspw. auf das benachbarte Feuerwehr-Areal vorstellbar (rd. 2.000 m<sup>2</sup>).
- Kann die Straße Am Forsthaus direkt an die Wittekindstraße angeschlossen werden, um den Abschnitt der Parkallee vor dem Markant-Markt zu einem Parkplatz umzubauen?
- Potenzialfläche Gärtnerei Kruse: Große Freifläche (rd. 15.000 m<sup>2</sup>) angrenzend an den ZVB. Ist eine Verlagerung der Gärtnerei möglich/ vorstellbar? Ist eine Anbindung über den St. Bernhardsweg (Wohnstraße) realistisch?
- Ehem. Sparkasse: Das gesamte Objekt (einschl. Bäckerei-Ladenlokal und Stellplätzen, rd. 1.850 m<sup>2</sup>) wird derzeit zum Verkauf angeboten. Eine attraktive, zentrenstärkende Neunutzung wäre hier wünschenswert.





# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Abgrenzung der Fachmarkt-Agglomeration



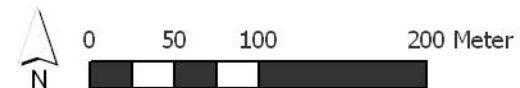
### Fachmarkttagglomeration Wallenhorst-Nord (kein ZV!)

#### Einzelhandelsstandorte

- Hauptzentrum (ZV)
- Nahversorgungszentrum (ZV)
- Ergänzungsbereich (ZV)
- Fachmarkttagglomeration

#### Einzelhandelsbetriebe

- bis 100 m<sup>2</sup>
- 101 bis 400 m<sup>2</sup>
- 401 bis 800 m<sup>2</sup>
- über 800 m<sup>2</sup>
- periodischer Bedarf
- persönlicher Bedarf
- Spiel, Sport, Hobby
- Einrichtungsbedarf
- Baummarktartikel, Gartenbedarf



Kartengrundlage: Gemeinde Wallenhorst 2017

Bearbeitung: cima 2017

### Verkaufsflächen (in m<sup>2</sup>) nach Standorten im Gemeindegebiet:

	Hauptzentrum Wallenhorst	Ergänzungsbereich Wallenhorst	Nahversorgungs- zentrum Lechtingen	Nahversorgungs- zentrum Hollage	Nahversorgungs- zentrum Rulle	Fachmarkt- agglomeration Wallenhorst-Nord	Solitär-/ Streulagen
periodischer Bedarf	1.725	1.995	2.925	1.785	1.125	2.770	1.250
davon Lebensmittel	710 (41 %)	1.575 (79 %)	2.555 (87 %)	1.500 (84 %)	1.010 (90 %)	2.435 (88 %)	1.045 (84 %)
aperiodischer Bedarf	3.920	530	6.815	215	335	38.505	5.950
davon zentrenrelevant	3175 (81 %)	340 (64 %)	950 (14 %)	175 (81 %)	155 (46 %)	5240 (14 %)	695 (12 %)
gesamt	5.645	2.525	9.740	2.000	1.460	41.275	7.200

### Anzahl der Betriebe (nach Hauptsortiment) nach Standorten im Gemeindegebiet:

	Hauptzentrum Wallenhorst	Ergänzungsbereich Wallenhorst	Nahversorgungs- zentrum Lechtingen	Nahversorgungs- zentrum Hollage	Nahversorgungs- zentrum Rulle	Fachmarkt- agglomeration Wallenhorst-Nord	Solitär-/ Streulagen
periodischer Bedarf	11	2	10	6	5	6	9
davon Lebensmittel	5 (45 %)	2 (100 %)	8 (80 %)	5 (83 %)	4 (80 %)	5 (83 %)	7 (78 %)
aperiodischer Bedarf	22	0	4	3	1	12	14
davon zentrenrelevant	20 (91 %)	0	1 (25 %)	3 (100 %)	0 (0 %)	3 (25 %)	4 (29 %)
gesamt	33	2	14	9	6	18	23

Nahversorgungssituation

# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Nahversorgungssituation

**cima.**



### Nahversorgungssituation Gesamtübersicht

#### Einzelhandelsstandorte

- Hauptzentrum (ZV)
- Nahversorgungszentrum (ZV)
- Ergänzungsbereich (ZV)
- Fachmarkttagglomeration

#### 700 m-Nahversorgungsradien

- LM-Vollsortimenter
- LM-Discounter



0 500 1.000 2.000 Meter

Kartengrundlage: Gemeinde Wallenhorst 2017

Bearbeitung: cima 2017

### Identifikation von Unter-/Überversorgungen im periodischen Bedarf

	Ortsteil Wallenhorst	Ortsteil Hollage	Ortsteil Lechtingen	Ortsteil Rulle	Wallenhorst gesamt
Zentralität periodischer Bedarf	183	38	130	58	<b>94</b>
Zentralität aperiodischer Bedarf	566	23	68	7	<b>138</b>
Vkfl./Ew. (in m <sup>2</sup> ) periodischer Bedarf	1,35	0,22	0,62	0,37	<b>0,57</b>
Vkfl./Ew. (in m <sup>2</sup> ) aperiodischer Bedarf	9,31	0,47	1,44	0,09	<b>2,35</b>
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel (Mio. €)	10,6	20,8	10,3	10,3	<b>51,9</b>
Umsatz Nahrungs- und Genussmittel (Mio. €)	14,9	12,8	16,7	6,5	<b>51,0</b>
Differenz Umsatz-Kaufkraft NUG (Mio. €)	4,3	<b>-7,9</b>	6,4	<b>-3,8</b>	<b>-1,0</b>
Einwohner	4.889	9.569	4.751	4.732	23.941

Hinweis: Berechnungen einschl. Nachnutzung ehem. Rewe durch Rossmann + LM-Kleinversorger sowie Verlagerung Aldi (Borsigstr.)

- Rein rechnerisch besteht in Rulle Potenzial für einen weiteren Lebensmittelnaheversorger, in Hollage sogar für zwei (z.B. einer im Süden im Bereich des ZV, einer im bislang unterversorgten Osten mit rd. 2.800 Ew!).
- Weiterhin ist es Ziel, im ZVB Hauptzentrum Lebensmittel anzusiedeln. Zwar ist die Zentralität im Ortsteil Wallenhorst hoch, allerdings ist die Zentralität des ZVB gering. Combi und Aldi befinden sich in nicht integrierter Lage, Edeka in einer städtebaulichen Randlage.

## Sortimentsliste

### Notwendigkeit ortsspezifischer Sortimentslisten

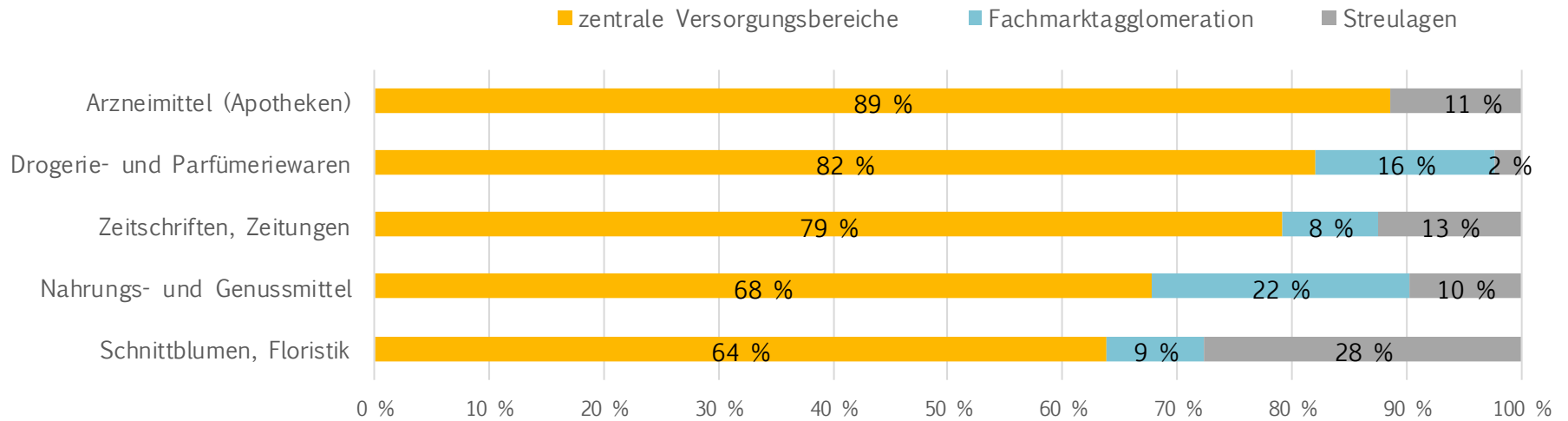
- Gemäß der Rechtsprechung der vergangenen Jahre kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen.<sup>1</sup>
- Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sieht einen „(nahezu) vollständigen Einzelhandelsausschluss durch das Ziel der Stärkung der im Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt“ an.<sup>2</sup>
- Solche Ausschlüsse müssen aus der örtlichen Situation abgeleitet und städtebaulich gerechtfertigt sein.
- Neben der aktuellen Verkaufsflächenverteilung im Gemeindegebiet ist auch der planerische Wille (Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes) von Bedeutung!

→ Einzelhandelskonzept als städtebauliche Rechtfertigung zur Einzelhandelssteuerung

<sup>1</sup> u.a. OVG Münster, Urteil vom 22.04.2004 – 7a D 142/02 NE

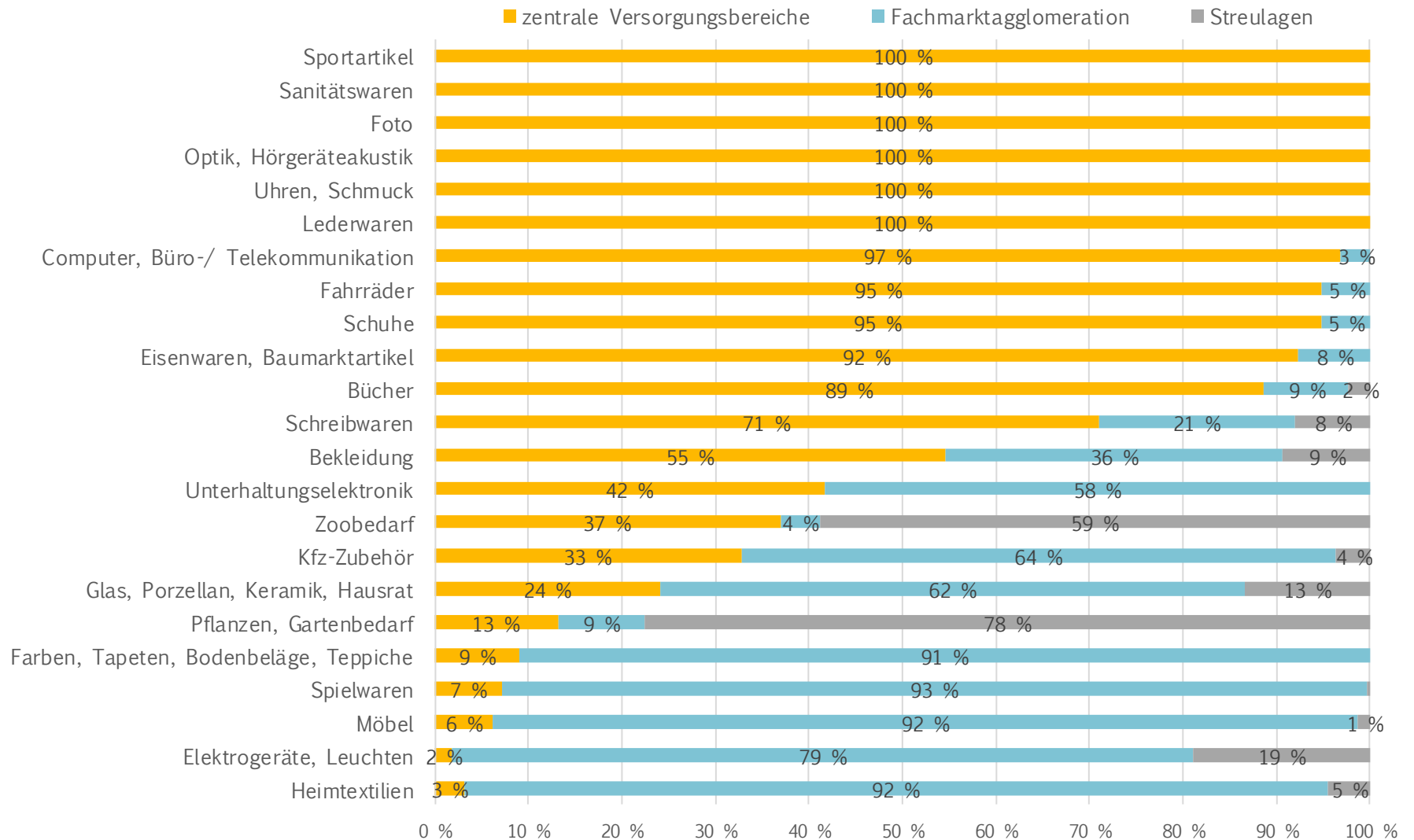
<sup>2</sup> BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21.07

### Räumliche Verteilung der Sortimente des periodischen Bedarfs nach Standortkategorien:





### Räumliche Verteilung der Sortimente des aperiodischen Bedarfs nach Standortkategorien:



### Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Sportartikel (inkl. Angelbedarf, Jagdsport-, Campingartikel usw.)
- Sanitätswaren, orthopädische Artikel
- Augenoptik und Hörgeräteakustik
- Uhren und Schmuck
- Bücher
- Schreibwaren, Papier, Bürobedarf
- Spielwaren
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- Unterhaltungselektronik
- Computer und Kommunikationselektronik
- Foto und optische Erzeugnisse
- Fahrräder und Zubehör

### darin nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel  
(ohne Getränke?)
- Pharmazeutische Produkte, Arzneimittel (Apotheken)
- Drogerieartikel (Gesundheits- und Körperpflegeartikel; Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Parfümeriewaren
- Schnittblumen, Floristik
- Zeitungen und Zeitschriften

### Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Zoobedarf (Tiernahrung, Tiere, zoologische Artikel)
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Kfz-Zubehör
- Heimtextilien
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.)
- Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf
- Teppiche und Bodenbeläge
- Elektrogeräte
- Leuchten und Leuchtmittel
- Pflanzen und Gartenbedarf
- Getränke?

### Abweichungen zur bisherigen Sortimentsliste (EHK 2011):

- **Sanitärwaren** nicht mehr nahversorgungs- sondern zentrenrelevant (d.h., Sanitätshäuser zukünftig nur in den ZVB)
- **Zoobedarf** nicht mehr nahversorgungs- sondern nicht-zentrenrelevant (eindeutiger Trend zu Zoofachmärkten!)
- zukünftig keine Sonderbehandlung von **Sportgroßgeräten** als nicht-zentrenrelevant (Abgrenzung zwischen „kleinen“ Sportartikeln und Sportgroßgeräten in der Praxis schwierig und rechtlich umstritten)
- zukünftig keine Unterscheidung zwischen Elektroklein- und -großgeräten, sondern allgemeine Einordnung von **Elektrogeräten** zu nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Bedeutung von Elektrogeräten als Randsortiment in den Möbelhäusern!)
- das Gleiche gilt für **Heimtextilien, Leuchten und Lampen** sowie **Teppiche** (innerstädtische Fachgeschäfte quasi ausgestorben, Verkauf üblicherweise in Möbelhäusern und Bau-/Einrichtungsfachmärkten)

### Erläuterungen zur Sortimentsliste

- In Anlehnung an die bisherige Liste (EHK 2008) kann eine **feine Ausdifferenzierung der Sortimente** in einzelne Untersortimente erfolgen (z.B. Lebensmittel, Reformwaren, Brot/Backwaren, Fleisch-/Wurstwaren als Unterformen von Nahrungs- und Genussmitteln)
- Es erfolgt außerdem eine Einordnung in die **WZ-Klassifikation** (z.B. WZ 47.2 = „Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren“); dies kann helfen, in Planverfahren Zweifelsfälle zu klären
- Grundsätzlich wird jedoch nicht empfohlen, innerhalb einzelner Sortimente unterschiedlichen Einordnungen (zentrenrelevant/ nahversorgungsrelevant/ nicht-zentrenrelevant vorzunehmen)
- Ausnahme: Aufgrund der Erfordernis eines Pkw-Transports könnten **Getränke** als **spezielle Unterform von Nahrungs- und Genussmitteln** als nicht-zentrenrelevant eingeordnet werden; somit könnten Getränkemarkte (nahezu 100 % Pkw-Kunden!) auch außerhalb ZVB oder siedlungsstrukturell integrierter Lagen zugelassen werden

## Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wallenhorst

- Die **zentralen Versorgungsbereiche** genießen **Entwicklungspriorität**.
  - Das **Hauptzentrum Wallenhorst** hat eine **grundzentrale Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet**. Die Angebote des aperiodischen Bedarfs dürfen und sollen daher über die Ortsteil-Versorgung hinausgehen. Das Hauptzentrum soll auch von Bewohnern aus Lechtingen, Hollage und Rulle für innenstadttypische Einkäufe aufgesucht werden.
  - **Zentrenrelevante Neuansiedlungen** sollen daher **primär im Hauptzentrum Wallenhorst erfolgen**. Gleichzeitig soll das Hauptzentrum Wallenhorst **auch eine Nahversorgungsfunktion übernehmen**.
  - Die **Nahversorgungszentren** sollen die **wohntnahe Versorgung für den jeweiligen Ortsteil** sicherstellen. Hier sollen daher primär nahversorgungsrelevante Angebote angesiedelt werden. Zentrenrelevante Angebotsergänzungen sollen zulässig sein, sofern sie die ortsteilbezogene Versorgungsfunktion nicht übersteigen.
  - Der **Ergänzungsbereich Wallenhorst** erfüllt seinen Auftrag zur Versorgung der Mantelbevölkerung. Er genießt **erweiterten Bestandsschutz**, was bedarfsgerechte Modernisierungen einschließt.

- **An der Fachmarkttagglomeration Wallenhorst-Nord soll keine Weiterentwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen.** (Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.) Die Fachmarkttagglomeration ist somit künftig nicht-zentrenrelevanten Neuansiedlungen vorbehalten.
- **Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind zentrenrelevante Neuansiedlungen generell unzulässig.** Nahversorgungsrelevante Neuansiedlungen sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur zulässig, wenn eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner im Nahbereich bislang nicht gewährleistet ist (setzt integrierte Lage voraus!) und die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird.
- **Nicht-zentrenrelevante Neuansiedlungen sind grundsätzlich überall** im Gemeindegebiet zulässig, selbstverständlich auch in den zentralen Versorgungsbereichen (z.B. NVZ Lechtingen). Sie sollen aber prioritär auf die etablierte Fachmarkttagglomeration Wallenhorst-Nord gelenkt werden, um eine Stärkung der regionalen Bedeutung dieses Standortes zu erreichen.
- **Gewerbegebiete** dienen gewerblichen Ansiedlungen und sind daher **von Einzelhandel freizuhalten** (Ausnahme Annexhandel). Das gilt bspw. auch für die westliche HansasträÙe.

# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Ansiedlungsmatrix



Branchen- und Standortkonzept	Zentrenrelevantes Hauptsortiment	Nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment	Nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment
<b>Hauptzentrum</b>	Großflächig möglich (prioritäre Ansiedlung)	Großflächig möglich	Großflächig möglich
<b>Nahversorgungszentren</b>	Neuansiedlungen kleinflächig zur ortsteilbezogenen Versorgung; Bestandssicherung (einschl. bedarfsgerechte Modernisierungen)	Neuansiedlungen kleinflächig zur ortsteilbezogenen Versorgung; Bestandssicherung (einschl. bedarfsgerechte Modernisierungen)	Großflächig möglich
<b>Ergänzungsbereich</b>	Keine Ansiedlung	Bestandssicherung (einschl. bedarfsgerechte Modernisierungen)	Bestandssicherung (einschl. bedarfsgerechte Modernisierungen)
<b>Siedlungsstrukturell integrierte Lagen außerhalb der ZVB</b>	Keine Ansiedlung	In unterversorgten Gebieten zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung	Zulässig
<b>Fachmarkt-Agglomeration Wallenhorst-Nord</b>	Keine Ansiedlung	Keine Ansiedlung	Großflächig möglich (prioritäre Ansiedlung)
<b>Gewerbegebiete</b>	Keine Einzelhandelsansiedlungen (Ausnahme: Annexhandel)		

Voraussetzung für großflächige Neuansiedlungen/Erweiterungen ist i.d.R. ein Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO



# Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Weitere Informationen zur cima und unseren  
Projekten finden Sie auf unserer Homepage

[www.cima.de](http://www.cima.de)