

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wallenhorst - Fortschreibung 2018 -



Vorstellung des Entwurfs

am 17. April 2018

Dipl.-Geogr. Martin Kremming (Projektleiter)

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

### Ein Einzelhandelskonzept ...

- eröffnet den Blick auf den Einzelhandel aus kommunaler Perspektive, nicht aus der Perspektive des einzelnen Betriebes
- soll nicht den Wettbewerb verhindern, sondern diesen auf gewollte Standorte konzentrieren
- schafft kein Baurecht oder lässt dieses automatisch ableiten
- kann keine Lücken im Baurecht schließen
- hebt nicht den Bestandsschutz existierender Betriebe auf
- ist nicht in Stein gemeißelt und muss fortgeschrieben werden, wenn es nicht mehr aktuell ist

Ein Einzelhandelskonzept kann...

- der Bauleitplanung eine rechtssichere Begründung und damit Steuerungs- und Lenkungsmöglichkeiten liefern
- eine rechtsbindende Wirkung entfalten, wenn die Inhalte in die Bauleitplanung der Gemeinde Wallenhorst überführt werden

Ein Einzelhandelskonzept besteht im Kern aus der Definition

- von Zielen und Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung
- von Zentralen Versorgungsbereichen
- einer ortsspezifischen Liste zentrenrelevanter Sortimente
- sowie der rechtssicheren Begründung der einzelnen Bausteine

Das Einzelhandelskonzept gewinnt an Rechtssicherheit, wenn es von der Gemeinde Wallenhorst beschlossen wird

## Gliederung

- Leistungsdaten des Einzelhandels in Wallenhorst
- Zentren- und Standortstruktur
- Sortimentsliste
- Sortiments- und Standortkonzept

## Leistungsdaten des Einzelhandels in Wallenhorst

# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Leistungsdaten des Einzelhandels in Wallenhorst



### Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze

- Flächendeckende Einzelhandelserhebung im Juli 2017
- nachrichtliche Erfassung/ Berücksichtigung von Bestandsveränderungen:
  - Schließung REWE Niedersachsenstraße (rd. 1.300 m<sup>2</sup> Vkfl.), Nachnutzung durch Rossmann (750 m<sup>2</sup> Vkfl.) und LM-Kleinversorger (rd. 550 m<sup>2</sup> Vkfl.)
  - Umzug ALDI von der Hansastr. an die Borsigstr., Erweiterung + 180 m<sup>2</sup> Vkfl.
  - Vkfl.-Reduzierung Toys'R'Us (- 1.000 m<sup>2</sup> Vkfl.).

cima Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>49</b>	<b>13.575</b>	<b>72,3</b>
Nahrungs- und Genussmittel	36	10830	51,0
Gesundheit und Körperpflege	9	2.155	19,3
Zeitschriften, Schnittblumen	4	590	2,0
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>56</b>	<b>56.270</b>	<b>90,3</b>
Bekleidung, Wäsche	7	2.250	6,5
Schuhe, Lederwaren	2	495	2,1
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	5	430	2,8
Uhren, Schmuck	3	145	1,2
Bücher, Schreibwaren	3	530	2,1
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	5	1.310	4,2
Sportartikel, Fahrräder	2	620	1,9
Spielwaren	1	1.685	3,4
Hobbybedarf	-	-	-
Zooartikel	1	1.070	1,5
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	5	4.325	6,1
Möbel	8	26.530	36,4
Heimtextilien	3	1.765	4,1
Baumarktartikel, Gartenbedarf	11	15.115	17,9
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>105</b>	<b>69.845</b>	<b>162,6</b>

# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Leistungsdaten des Einzelhandels in Wallenhorst



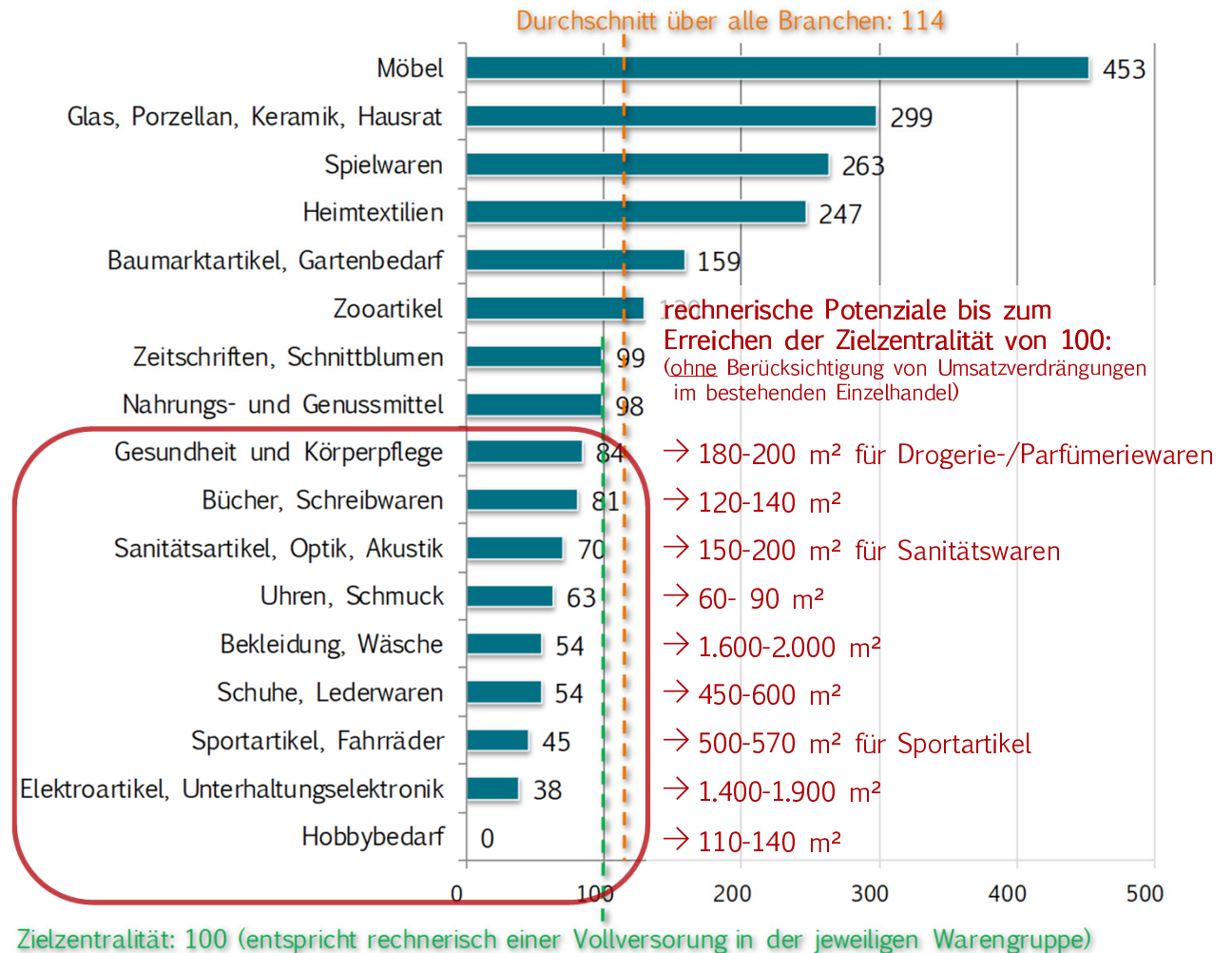
### Einzelhandels- zentralität

- Die saldierten Kaufkraft-Zuflüsse nach Wallenhorst beschränken sich auf wenige Branchen
- in den übrigen Branchen saldierte Abflüsse
- Nahrungs- und Genussmittel: rein rechnerisch nahezu Vollversorgung
- Gesundheit und Körperpflege: rechnerisch akzeptabler Wert (84)
- genauere Betrachtung auf Ortsteilebene zeigt jedoch Bedarf bzw. Potenzial für Angebotsverdichtungen bei Nahrungs- u. Genussmitteln sowie Gesundheit und Körperpflege

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfrage- volumen in Mio. €	Handels- zentralität in % 2017
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>72,3</b>	<b>77,1</b>	<b>94</b>
Nahrungs- und Genussmittel	51,0	51,9	98
Gesundheit und Körperpflege	19,3	23,1	84
Zeitschriften, Schnittblumen	2,0	2,1	99
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>90,3</b>	<b>65,5</b>	<b>138</b>
Bekleidung, Wäsche	6,5	11,9	54
Schuhe, Lederwaren	2,1	3,9	54
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	2,8	3,9	70
Uhren, Schmuck	1,2	1,8	63
Bücher, Schreibwaren	2,1	2,5	81
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	4,2	11,1	38
Sportartikel, Fahrräder	1,9	4,3	45
Spielwaren	3,4	1,3	263
Hobbybedarf	-	0,4	-
Zooartikel	1,5	1,2	130
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	6,1	2,0	299
Möbel	36,4	8,0	453
Heimtextilien	4,1	1,7	247
Baumarktartikel, Gartenbedarf	17,9	11,3	159
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>162,6</b>	<b>142,6</b>	<b>114</b>

## Zentralitäten nach Branchen und Zielzentralitäten

- Die saldierten Kaufkraft-Zuflüsse nach Wallenhorst beschränken sich auf wenige Branchen
- in den übrigen Branchen saldierte Abflüsse
- Nahrungs- und Genussmittel: rein rechnerisch nahezu Vollversorgung
- Gesundheit und Körperpflege: rechnerisch akzeptabler Wert (84)
- genauere Betrachtung auf Ortsteilebene zeigt jedoch Bedarf bzw. Potenzial für Angebotsverdichtungen bei Nahrungs- u. Genussmitteln sowie Gesundheit und Körperpflege





# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Leistungsdaten des Einzelhandels in Wallenhorst



### Verkaufsflächendichte

- im periodischen Bedarf in der Gemeinde Wallenhorst mit 0,57 m<sup>2</sup>/Ew. signifikant unter dem Schwellenwert des RROP (0,90 m<sup>2</sup>/Ew.)
- Aber deutliche Ungleichverteilungen zwischen den Ortsteilen
- auch innerhalb des Ortsteils Wallenhorst Ungleichverteilung: nur rd. 26 % der periodischen Verkaufsflächen im Hauptzentrums – rd. 30 % im Bereich des E centers und rd. 43 % im Bereich Boprsigstraße/Porta

Verkaufsflächen- dichte (in m <sup>2</sup> /Ew.)	Ortsteil Wallenhorst	Ortsteil Hollage	Ortsteil Lechtingen	Ortsteil Rulle	Wallenhorst gesamt	Schwellen- wert RROP
periodischer Bedarf	1,35	0,22	0,62	0,37	0,57	0,90
aperiodischer Bedarf	9,31	0,47	1,44	0,09	2,35	1,50
gesamt	10,66	0,69	2,05	0,46	2,92	(2,40)

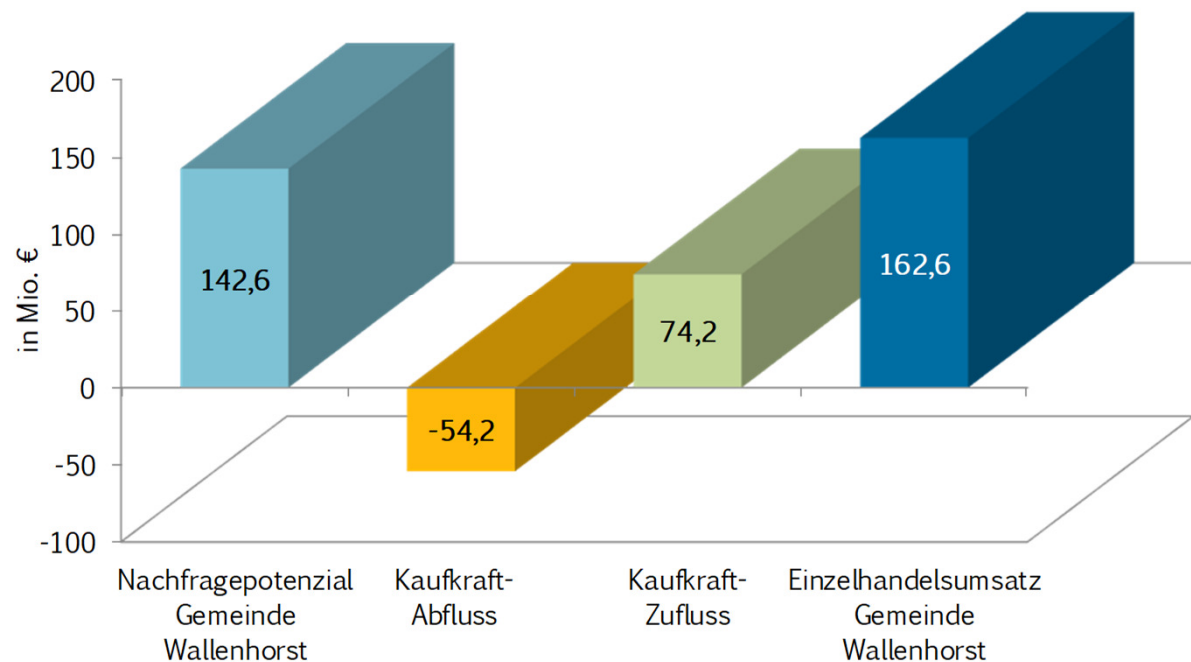
# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Leistungsdaten des Einzelhandels in Wallenhorst



## Kaufkraftstromanalyse

- örtliches Nachfragepotenzial rd. 142,6 Mio. €.
- Davon fließen rd. 54,2 Mio. € aus dem Gemeindegebiet ab
- Rd. 74,2 Mio. € Kaufkraft fließen von außerhalb des Gemeindegebietes in den Wallenhorster Einzelhandel
- Daraus ergibt sich der Einzelhandelsumsatz von rd. 162,6 Mio. € im Wallenhorster Einzelhandel

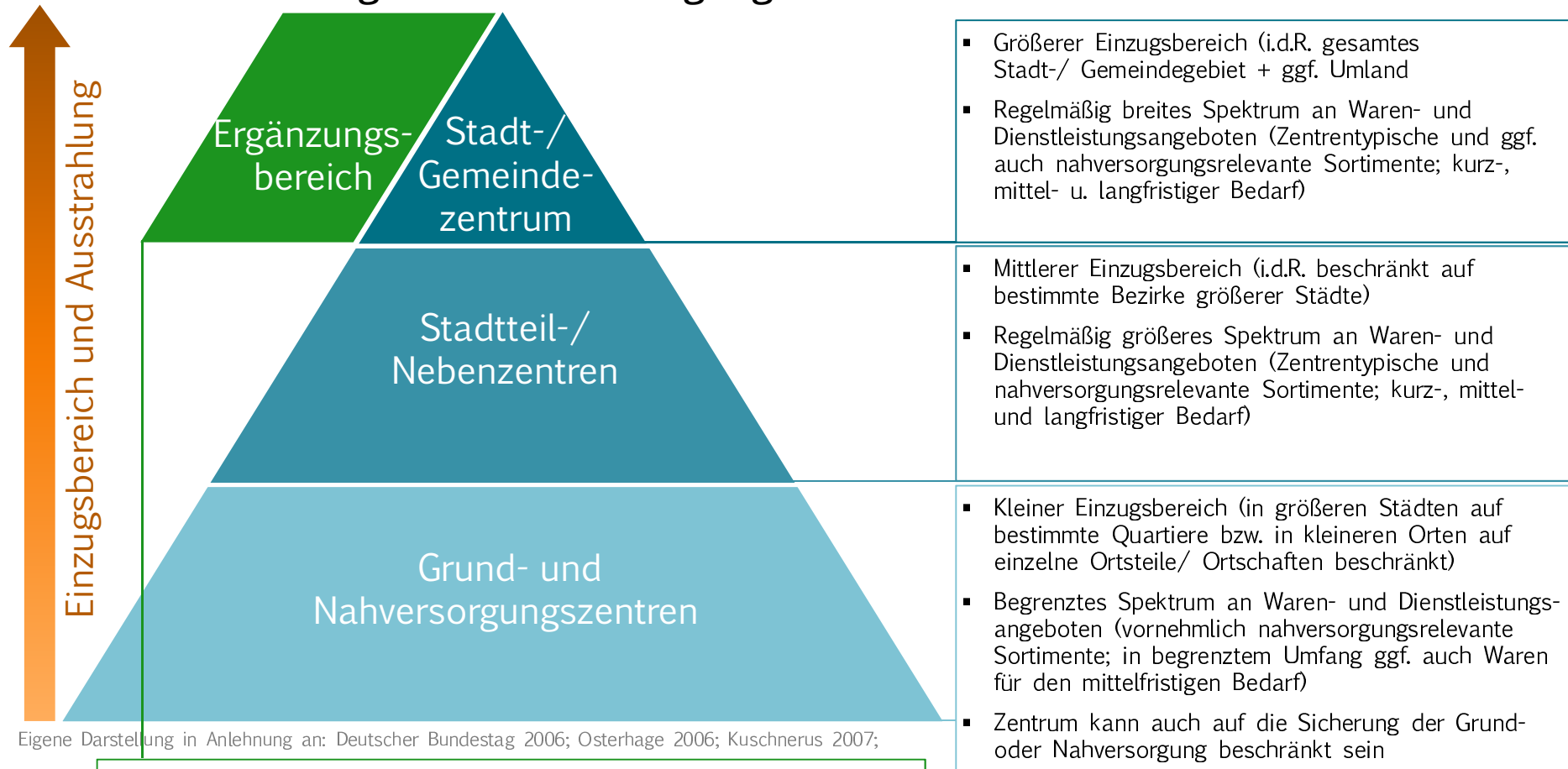


### Leerstandsituation

- Insgesamt keine problematische Leerstandssituation (18 Ladenleerstände im gesamten Gemeindegebiet)
- Im Hauptzentrum Wallenhorst lediglich 3 Leerstände, aber zahlreiche „Mindernutzungen“ von Ladenlokalen (Büros ohne Kundenverkehr, Versicherungsmakler, Anwaltskanzleien usw.)
- keine Leerstände im Nahversorgungszentrum Lechtingen
- 3 Leerstände im Nahversorgungszentrum Rulle, grundsätzlich unproblematisch, jedoch weisen die Schließung der ehem. Sparkasse und der ehem. Postfiliale auf eine Funktionsschwächung des Nahversorgungszentrums Rulle hin;
- Nahversorgungszentrum Hollage mit 10 Leerständen problematisch, viele der Flächen weisen augenscheinlich zu geringe Größen auf, die Eingänge sind teils nicht ebenerdig bzw. barrierefrei, baulicher Zustand und Innenausbau teils erneuerungsbedürftig, entspricht nicht (mehr) den heutigen Anforderungen potenzieller Mieter

## Zentren- und Standortstruktur

### Hierarchisierung zentraler Versorgungsbereiche

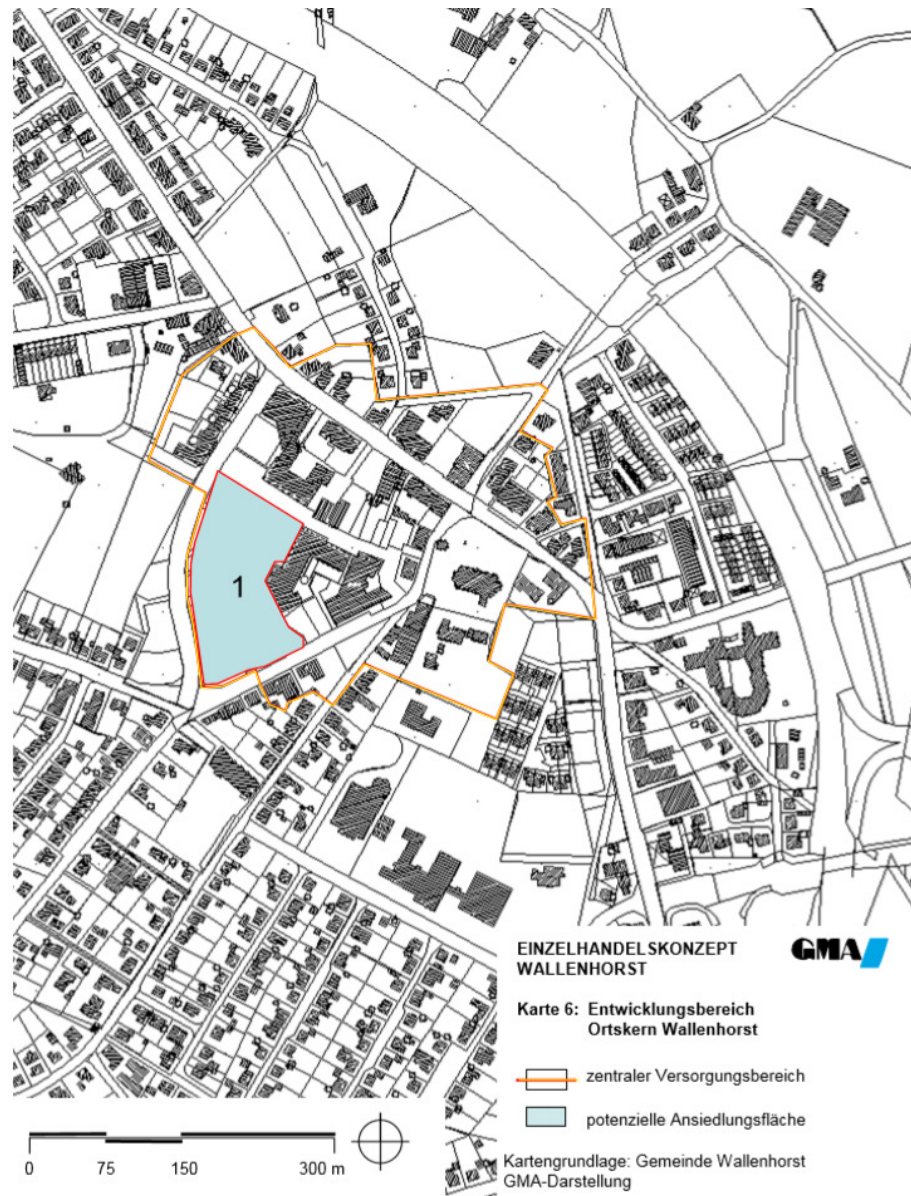


Eigene Darstellung in Anlehnung an: Deutscher Bundestag 2006; Osterhage 2006; Kuschnerus 2007;

- 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!)

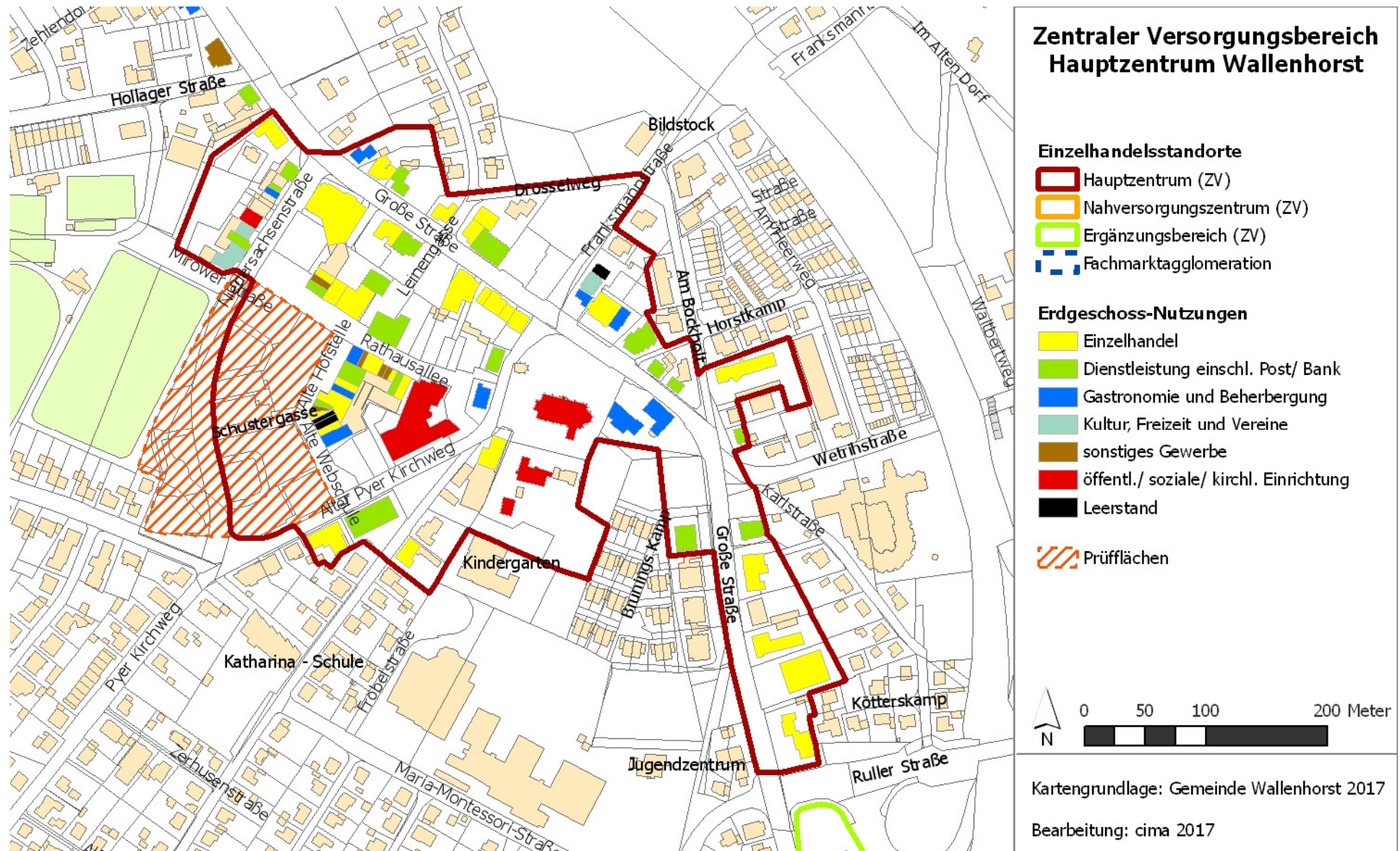
Quelle: Kuschnerus 2007; eigene Bearbeitung

# Zentraler Versorgungsbereich 2008 (GMA)



# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Zentren- und Standortstruktur



### Hauptzentrum Wallenhorst (ZVB)

- Übernimmt insb. im aperiodischen Bedarf sowie bei sonstigen zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistungen, öffentliche/kulturelle/soziale Einrichtungen usw.) eine Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet

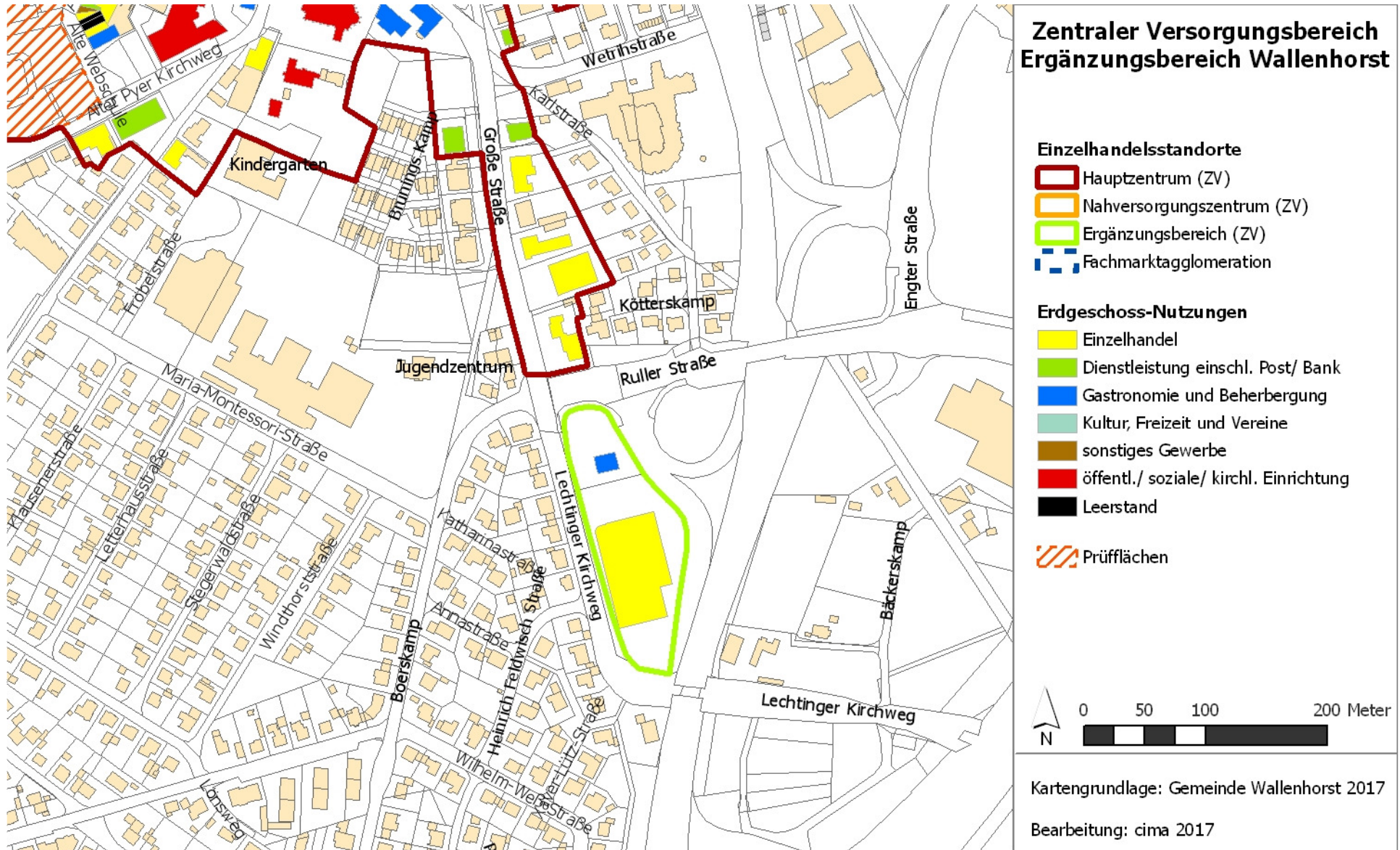
	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	10	1.725	11,7
davon Lebensmittel	5	710	3,0
aperiodischer Bedarf (gesamt)	23	3.920	13,4
davon zentrenrelevant	21	3.175	12,4
gesamt	33	5.645	25,1

- Insgesamt einigermaßen vielfältiger Branchenmix; Auffällig ist jedoch, dass es weder großflächigen Einzelhandel (d.h. < 800 m<sup>2</sup> Vkfl.) noch filialisierten Einzelhandel (mit Ausnahme Posten-Börse und Raiffeisenmarkt) gibt → erhebliches Defizit und gleichzeitig bedeutendes Potenzial, da die Neuansiedlung größerer Ladeneinheiten und filialisierter Betriebe zu einer Attraktivitätssteigerung und Erhöhung der Kaufkraftbindung führen könnte
- Dafür steht innerhalb des ZVB die Potenzialfläche an der Niedersachsenstraße zur Verfügung. Sie bietet das Potenzial, Betriebstypen und Formate anzusiedeln, die bislang im Hauptzentrum nicht vorhanden sind und für die an anderer Stelle im ZVB keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.
- Als überschlägiger Rahmen wird eine Summe von rd. 4.000-4.500 m<sup>2</sup> Vkfl. für die Prüffläche als tragfähig und zentrenverträglich betrachtet (davon ca. 1.600-2.000 m<sup>2</sup> für Bekleidungsfachmärkte, ca. 450-600 m<sup>2</sup> für Schuhfachmarkt). Ein wichtiger Punkt ist das Fehlen eines qualifizierten Lebensmittelnahversorgers im Hauptzentrum (Funktion als Ankerbetrieb und Frequenzbringer)



# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Zentren- und Standortstruktur



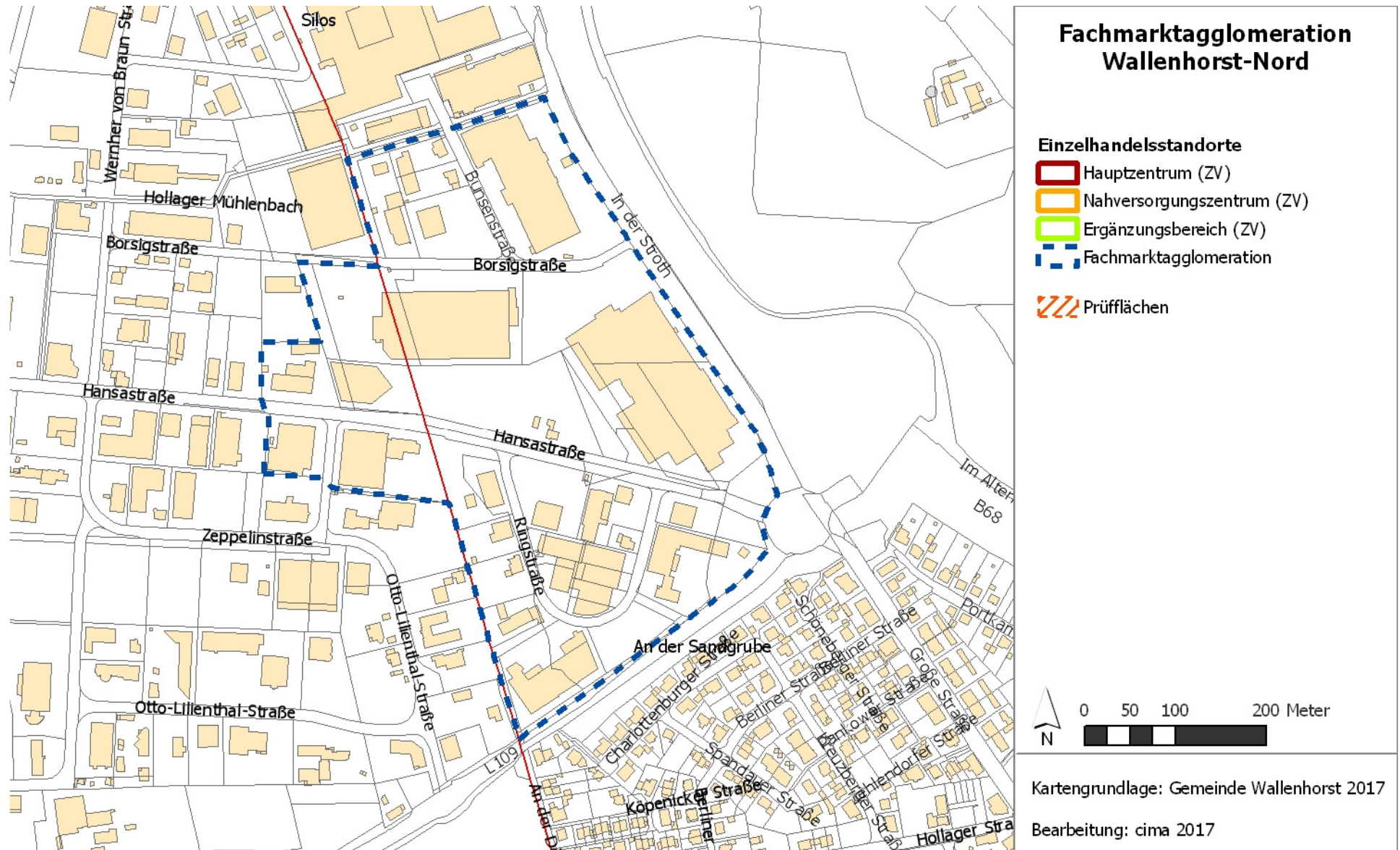
### Ergänzungsbereich Wallenhorst (ZVB)

- Befindet sich zwar in unmittelbarer Nähe des Hauptzentrums, ist von diesem aber durch die Ruller Straße städtebaulich getrennt
- Aufgrund seiner Bedeutung für die Nahversorgung des Ortsteils – auch in qualitativer Hinsicht (umfassendes Lebensmittelvollsortiment) – wird der Standort als eigener Versorgungsbereich räumlich abgegrenzt.
- Der Besatz ist mit E center Verbrauchermarkt und Bäcker im Vorkassenbereich klar auf nahversorgungsrelevante Angebote ausgerichtet. Ein separater Fachmarkt im E center bietet nicht-zentrenrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs.
- Für sich betrachtet erfüllt der Standort nicht die Anforderungen zur Ausweisung als ZVB (fehlende Vielfalt zentrenprägender Nutzungen) → Funktionsfähigkeit hängt von der direkten Nachbarschaft zum Hauptzentrum Wallenhorst ab, daher Einordnung als „Ergänzungsbereich“
- Mit der vorhandenen Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter (rd. 1500 m<sup>2</sup>) und eine angegliederte Fachmarktfläche (rd. 800 m<sup>2</sup>, Schwerpunkt Büro- und Zoobedarf) ist der Auftrag zur Versorgung der Mantelbevölkerung im fußläufigen Umfeld vollauf erfüllt. Erweiterungen sind weder aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht sinnvoll, noch aufgrund des baulichen Umfeldes umsetzbar. Bedarfsgerechte Modernisierungen sollen den ansässigen Betrieben über den bloßen Bestandsschutz hinaus ermöglicht werden. Voraussetzung dafür ist ein Verträglichkeitsnachweis.

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	10	1.725	11,7
davon Lebensmittel	5	710	3,0
aperiodischer Bedarf (gesamt)	23	3.920	13,4
davon zentrenrelevant	21	3.175	12,4
gesamt	33	5.645	25,1

# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Zentren- und Standortstruktur



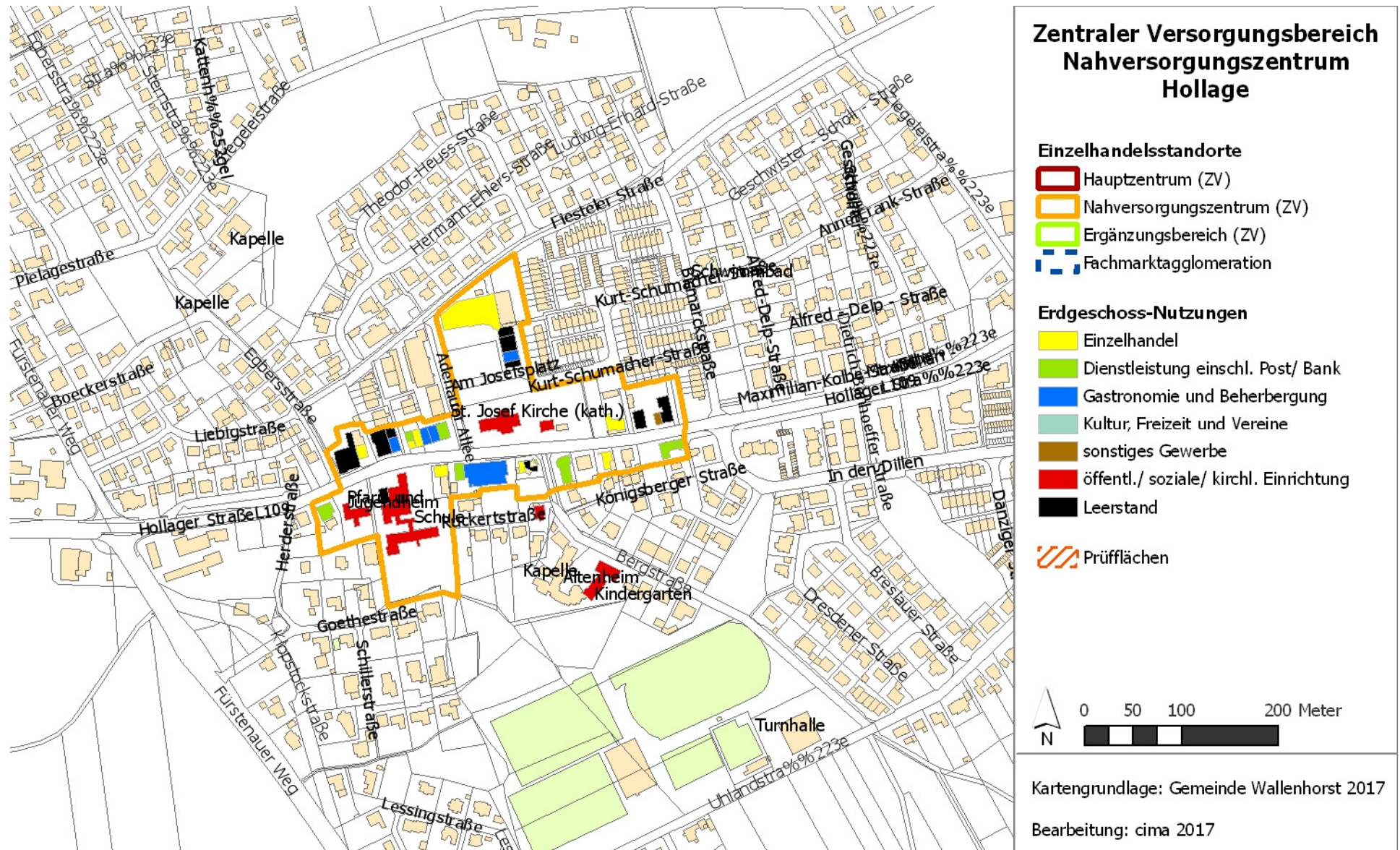
### Fachmarkttagglomeration Wallenhorst-Nord

- Dezentrale Fachmarkttagglomeration im Norden des Ortsteils Wallenhorst, im Bereich des Gewerbegebietes HansasträÙe,
- Angebotsschwerpunkt im großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel
- Aber auch drei zentrenrelevante Anbieter (Toys'R'Us, Takko, Ernsting's family) und fünf nahversorgungsrelevante Anbieter (Combi, Aldi, Bäcker, Blumenladen, Kiosk)

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	6	2.770	11,3
davon Lebensmittel	5	2.435	10,1
aperiodischer Bedarf (gesamt)	18	41.275	69,5
davon zentrenrelevant	3	5.210	9,5
gesamt	24	44.045	80,8

# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Zentren- und Standortstruktur



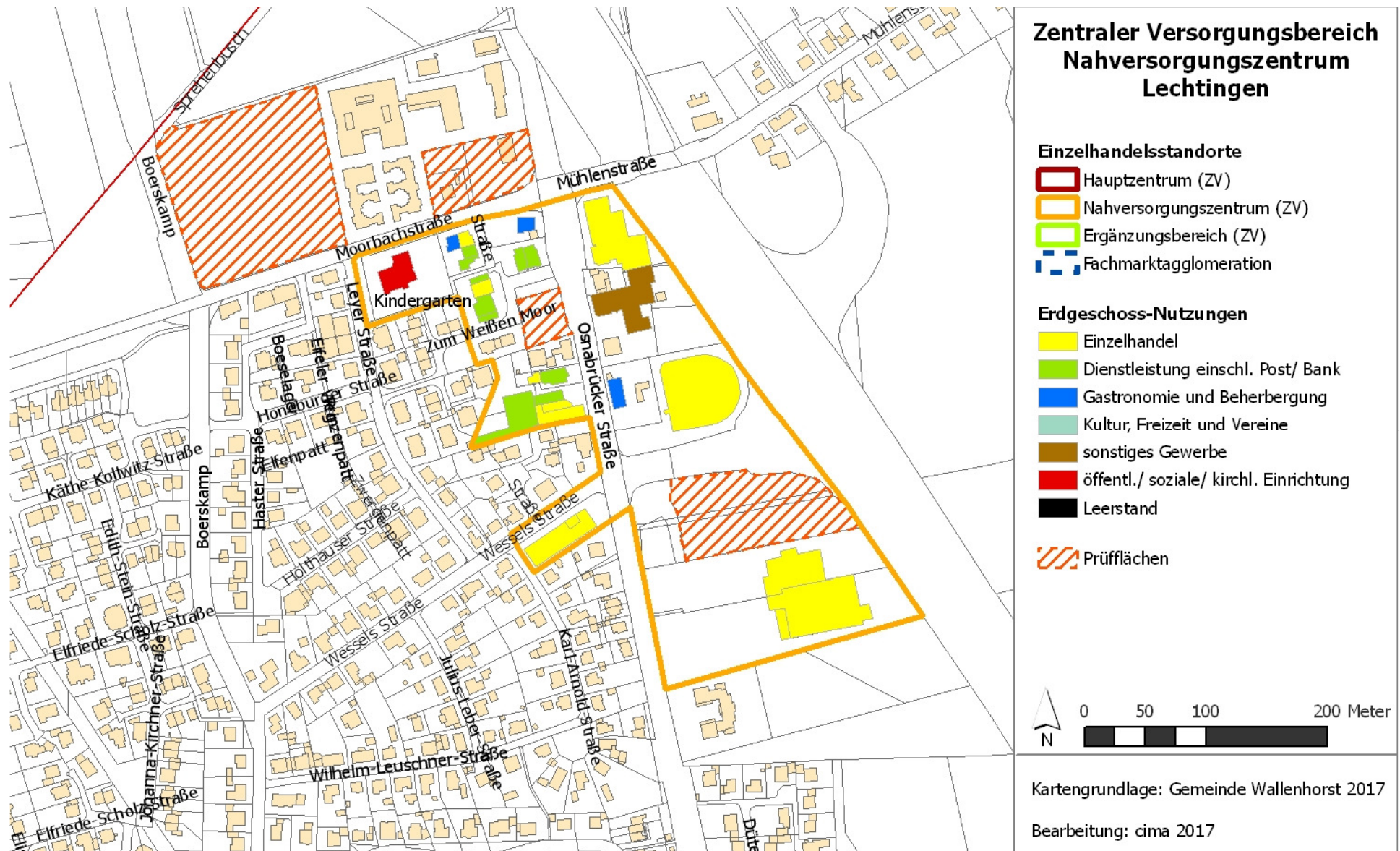
### Nahversorgungszentrum Hollage (ZVB)

- Zentral im historisch gewachsenen Ortskern von Hollage gelegen
- Dient überwiegend der Versorgung des eigenen Ortsteils; generiert kaum Kaufkraftzuflüsse aus benachbarten Ortsteilen
- Dementsprechend Angebotsschwerpunkt deutlich im periodischen Bedarf
- Übernimmt auch aufgrund vielfältiger sonstiger Nutzungen (Schule, Kirchengemeinde, Friseur, Bankfilialen, Gastronomie, etc.) eine bedeutende Versorgungsfunktion für den Ortsteil
- Auffällig ist die vergleichsweise große Anzahl leerstehender Ladenlokale. Dafür kann es unterschiedliche Gründe geben, wie eine zu geringe Größe der Ladeneinheiten, eine unattraktive Stellplatzsituation (am Josefsplatz) oder teilweise ein Investitionsrückstand.
- Generell würde die Neuansiedlung eines weiteren Magnetbetriebes im periodischen Bedarf (Lebensmitteldiscounter und/oder Drogeriemarkt) die Kaufkraftbindung in Hollage erhöhen und das NVZ durch positive Synergieeffekte stärken. Allerdings konnten keine verfügbaren Potenzialflächen innerhalb oder in direkter Nähe des ZVB identifiziert werden. → Planerisches Ziel ist die Schaffung einer geeigneten Potenzial-/Entwicklungsfläche innerhalb oder im direkten Umfeld des NVZ.

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	6	1.785	8,8
davon Lebensmittel	5	1.500	6,2
aperiodischer Bedarf (gesamt)	3	215	0,7
davon zentrenrelevant	3	175	0,6
gesamt	9	2.000	9,5

# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Zentren- und Standortstruktur



### Nahversorgungszentrum Lechtingen (ZVB)

- Wird aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der B 68 auch von Bewohnern benachbarter Ortsteile bzw. von Pendlern frequentiert.

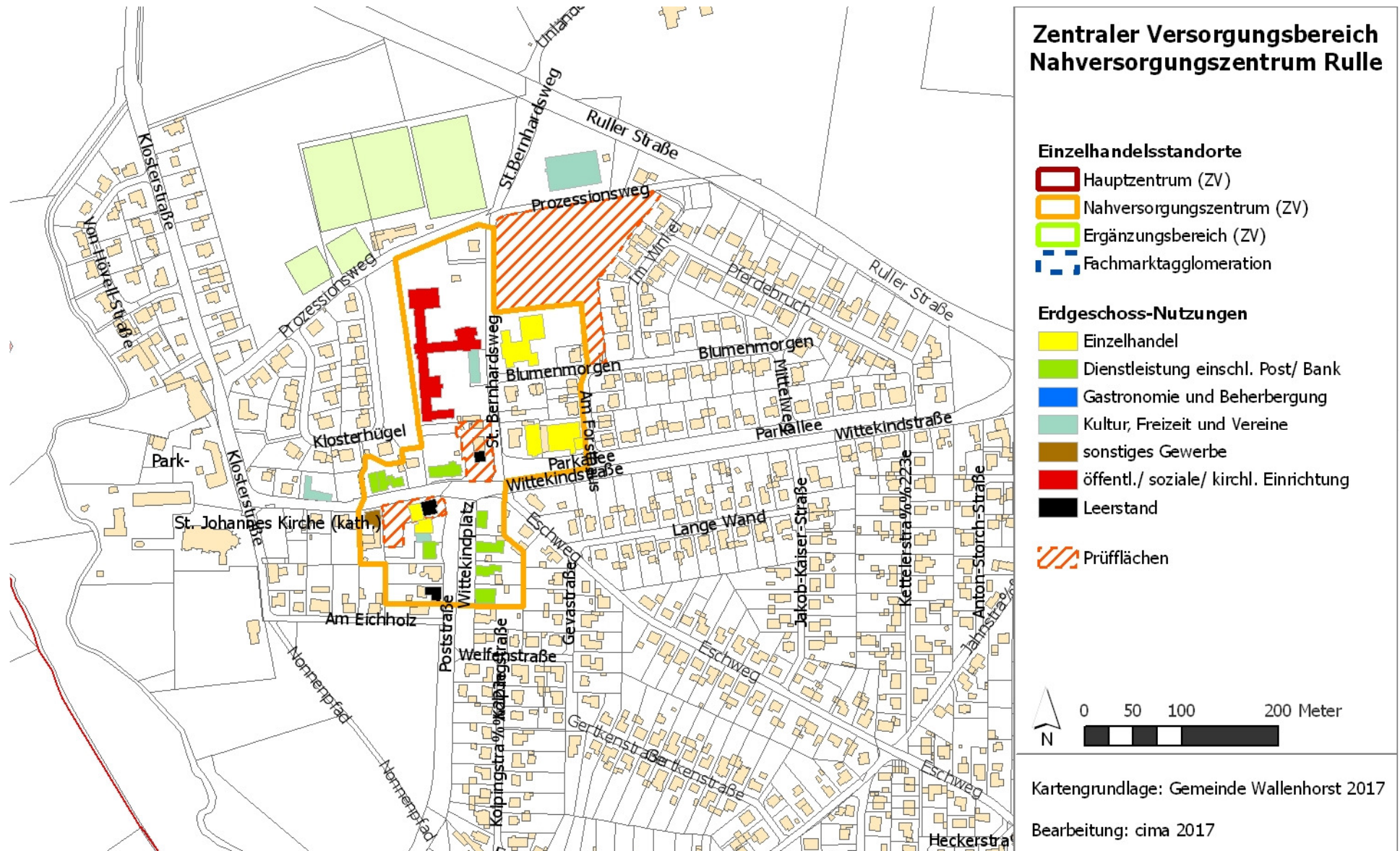
	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	9	2.910	19,6
davon Lebensmittel	7	2.540	16,5
aperiodischer Bedarf (gesamt)	4	6.815	8,8
davon zentrenrelevant	1	950	1,9
gesamt	13	9.725	28,4

- Im periodischen Bedarf ist ein leistungsfähiger Edeka/Aldi-Koppelstandort ansässig, der verglichen mit der guten Umsatzleistung jedoch nur relativ geringe Verkaufsflächen (Edeka rd. 1.500 m<sup>2</sup>, Aldi rd. 800 m<sup>2</sup>) aufweist.
- Im aperiodischen Bedarf ebenfalls Betriebe mit überörtlicher Ausstrahlung (Bergjans, Butke Bauzentrum, Der Grüne Laden, Kinderland)
- Die ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen sind jedoch primär auf die Versorgung des eigenen Ortsteils ausgerichtet (u.a. Bankfiliale, Friseur, Kosmetikstudio, Post-Shop, Reisebüro, Fahrschule, Medienverleih, Arzt- und Zahnarztpraxen, Kita)
- Kleinere Prüffläche im Bereich Zum Weißen Moor/ Osnabrücker Straße 8 geeignet für Nachverdichtung des NVZ mit zentrenprägenden Nutzungen
- Freifläche nördlich von Aldi/Edeka grundsätzlich für die Realisierung großflächigen Einzelhandels zzgl. Stellplätzen geeignet; bspw. moderate Verkaufsflächenerweiterungen der ansässigen Lebensmittelmärkte auf einem Teil der Fläche (zur Anpassung an aktuelle Filialstandards) sowie Ansiedlung eines Drogeriemarktes als Ergänzung der Lebensmittelmärkte (soweit dadurch keine Gefährdung der neu entstandenen Drogeriemarktversorgung im Hauptzentrum Wallenhorst)



# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Zentren- und Standortstruktur



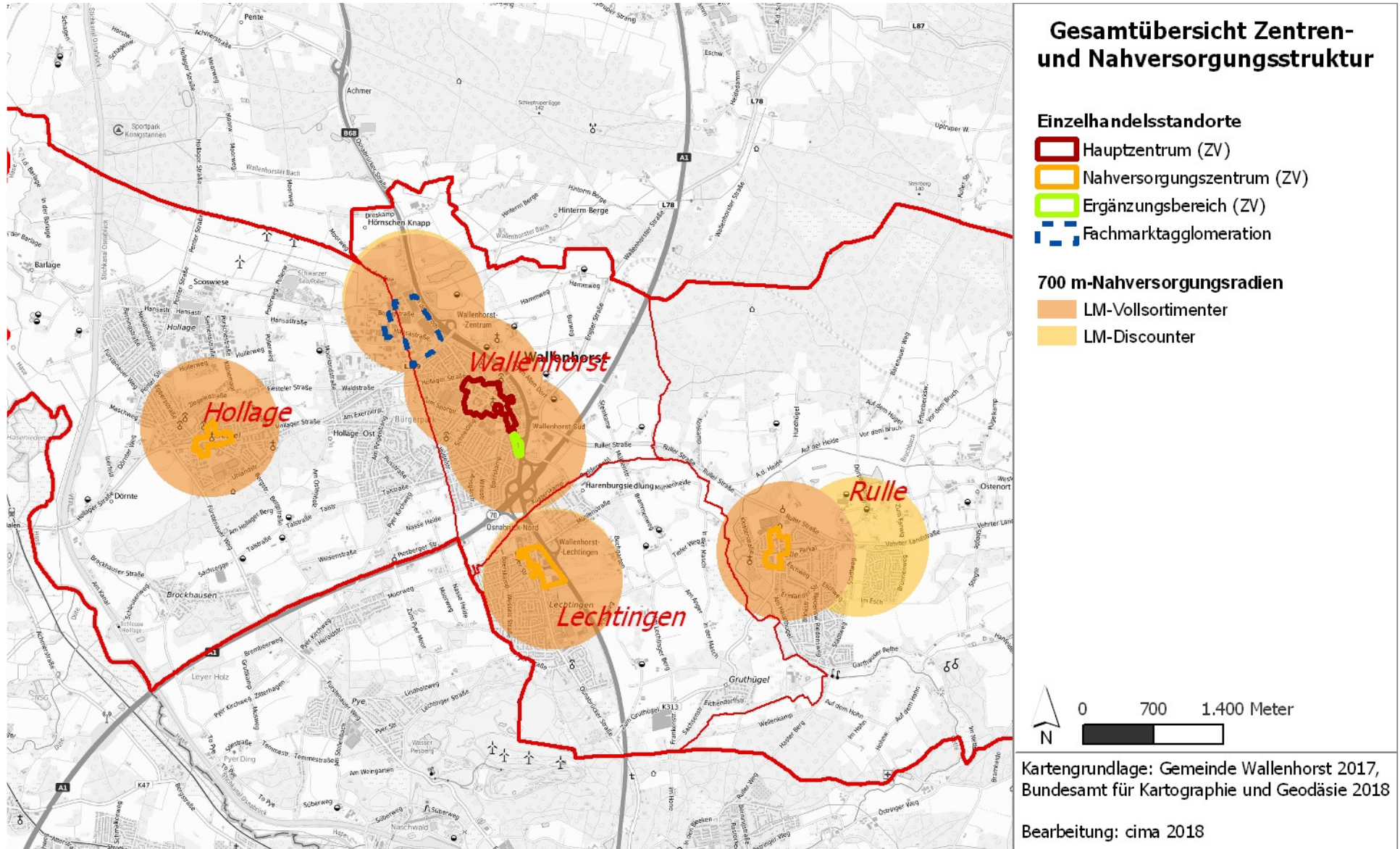
### Nahversorgungszentrum Rulle (ZVB)

- Vergleichsweise geringer Einzelhandelsbesatz (6 Betriebe, 1.460 m<sup>2</sup> Vkl.),
- Aber umfangreiches Angebot ergänzender Nutzungen (u.a. Schulzentrum, medizinische Dienstleistungen, Bankfiliale, Fotostudio, Fahrschule, Ballettschule)  
→ unterstreicht die Bedeutung dieses Standorts für die Ortsteilversorgung rechtfertigt die Ausweisung als ZVB
- Lebensmittelmarkt Markant (bedeutendster Anbieter des NVZ) weist eine nicht mehr marktgängige Verkaufsflächengröße (nur rd. 660 m<sup>2</sup>) sowie eine wenig zufriedenstellende Parkplatzsituation auf  
→ Fortbestehen muss daher mittelfristig als gefährdet eingestuft werden
- Es müssen Möglichkeiten geprüft werden, den Betrieb durch umfangreiche Verkaufsflächen-erweiterungen am Standort zu halten (bspw. durch Verlagerung des benachbarten Getränkemarktes auf die benachbarte Prüffläche „Feuerwehr“ zwecks Erweiterung des Markant-Marktes auf die derzeitige Getränkemarkt-Fläche oder durch Verlagerung des Markant-Marktes auf die Prüffläche „Gärtnerei“)

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	5	1.125	6,2
davon Lebensmittel	4	1.010	***
aperiodischer Bedarf (gesamt)	1	335	***
davon zentrenrelevant	0	155	***
gesamt	6	1.460	***

# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Zentren- und Standortstruktur

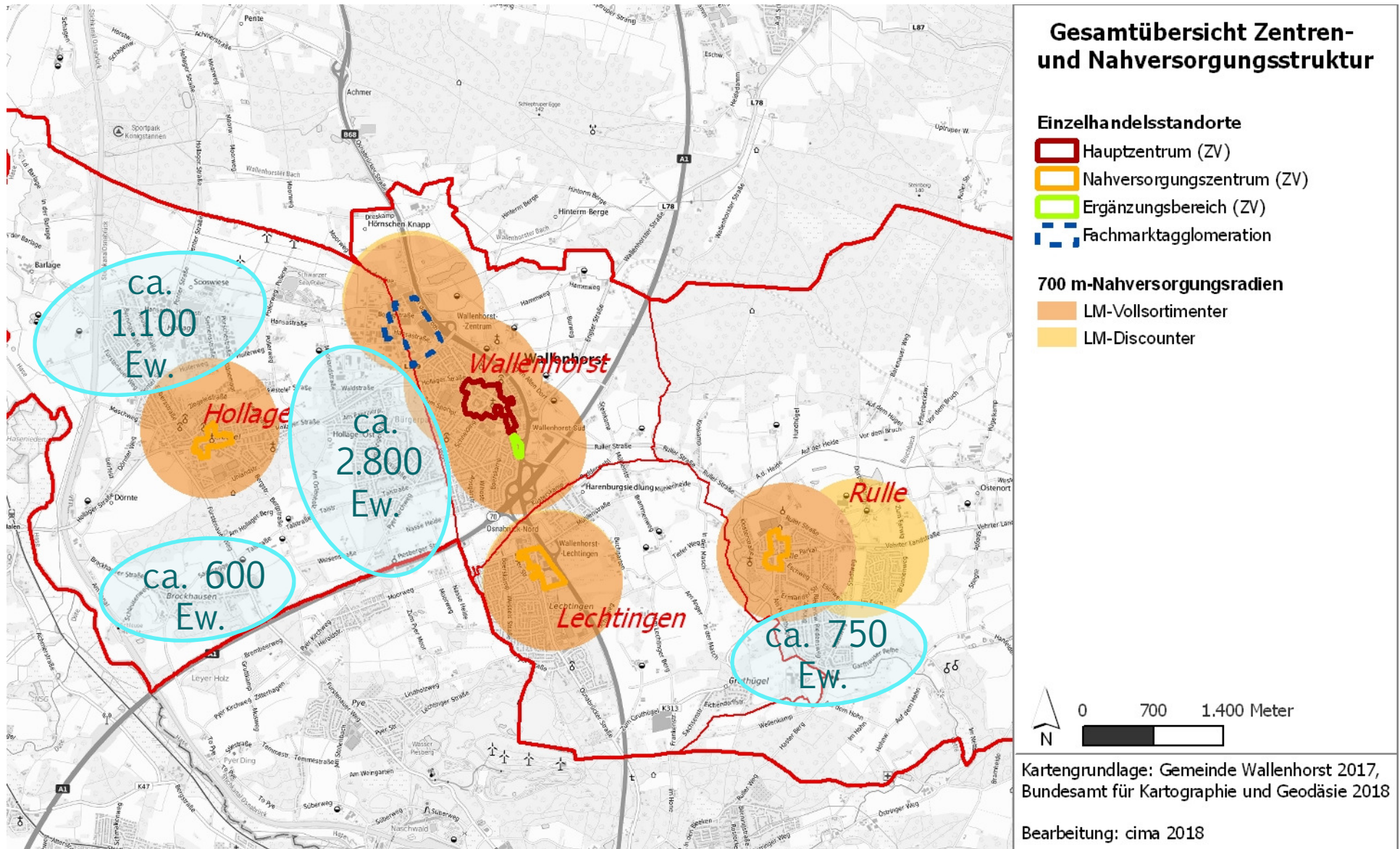


### Gesamtübersicht Zentren- und Nahversorgungsstruktur

- 700 Meter-Radien als Maß der fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten (Rechtsprechung definiert Radius von rd. 700 Metern, was in der Realität einer Gehstrecke von bis zu 1.000 Metern und einer Gehzeit von bis zu 10 Minuten entsprechen kann. Untersuchungen haben ergeben, dass nur ein geringer Anteil der Bevölkerung längere Distanzen zum Einkaufen zu Fuß zurücklegt. Insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen (z.B. Ältere) sind auf kurze Einkaufswege angewiesen)
- Bedeutung der überörtlichen Hauptverkehrsachse B 68 für den Wallenhorster Einzelhandel deutlich zu erkennen: hier befinden sich die größten Einzelhandelsstandorte (Hauptzentrum + Ergänzungsbereich Wallenhorst, NVZ Lechtingen, Fachmarkttagglomeration Wallenhorst-Nord) und hier reihen sich die Lebensmittelmärkte wie an einer Perlenkette auf
- Weitgehend flächendeckende fußläufige Nahversorgung in den Ortsteilen Wallenhorst und Lechtingen → Neuansiedlungen hier allenfalls noch für qualitative Angebotsverbesserungen (wie bspw. im Fall des Hauptzentrums Wallenhorst), darüber hinaus moderate Erweiterungen für den bestehende Betriebe ermöglichen
- Relativ gute flächendeckende Nahversorgung in Rulle (Markant + NP), lediglich rd. 750 Einwohner im südlichen Siedlungsgebiet von Rulle sind auf längere Einkaufswege angewiesen
- In Hollage aufgrund des zergliederten Siedlungsgebietes keine flächendeckende Nahversorgung: Kernort wird von Edeka größtenteils versorgt, rd. 1.100 Ew. im Norden des Kernortes (nördl. Penter Straße) auf weitere Wege angewiesen, Brockhausen (rd. 600 Ew.) und Hollage-Ost (rd. 2.800 Ew.) ohne Nahversorgung

# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Zentren- und Standortstruktur



## 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

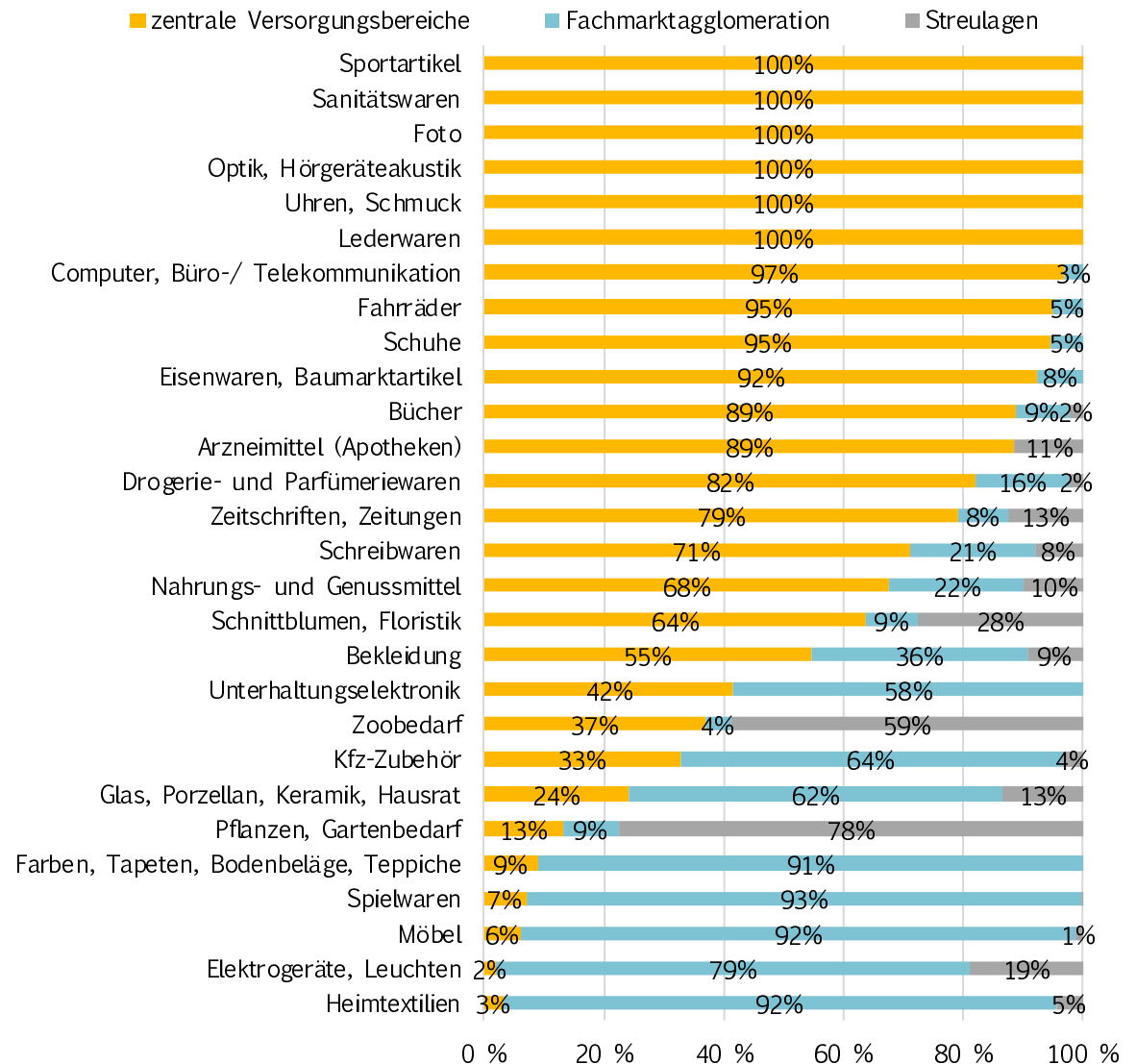
<sup>2</sup> BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21.07

# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Sortimentsliste



### Räumliche Verteilung der Sortimente nach Standortkategorien





# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Sortimentsliste



### Nahversorgungsrelevante Sortimente

**Nahrungs- und Genussmittel** (einschl. Reformwaren, Tabakwaren, Brot u. Backwaren, Fleisch- u. Wurstwaren; ohne Getränke)

**Drogerie- und Parfümerieartikel**

(Körperpflege,- u. Kosmetikartikel, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel)

**Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel**

**Schnittblumen, Zimmerpflanzen**

**Zeitungen und Zeitschriften**

### Zentrenrelevante Sortimente

**Bekleidung, Wäsche** (einschl. Sportbekleidung)

**Schuhe** (einschl. Sportschuhe)

**Sportartikel** (einschl. Angelbedarf, Jagdsport-, Campingartikel)

**Sanitätswaren, orthopädische Artikel**

**Augenoptik, Hörgeräteakustik**

**Uhren, Schmuck**

**Bücher**

**Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf**

**Spielwaren**

**Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik**

**Unterhaltungselektronik** (Radio, TV, Video, Ton- und Bildträger)

**Computer und Kommunikationselektronik** (einschließlich Zubehör)

**Foto und optische Erzeugnisse**

### Nicht-zentrenrelevante Sortimente

**Getränke**

**Fahrräder und Zubehör**

**Zoobedarf** (Tiernahrung, Tiere, zoologischer Bedarf)

**Möbel**

**Kfz-Zubehör**

**Haus- und Heimtextilien** (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen u. Zubehör, Bettwaren)

**Baumarktspezifisches Kernsortiment** (u.a. Bad-/ Sanitäreinrichtungen, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge u. Maschinen, Metall- und Kunststoffwaren)

**Farbe, Lacke, Tapeten, Malerbedarf, Bodenbeläge** (einschl. Teppichen, Teppich-Auslegwaren u. sonstigen Bodenbelägen)

**Elektrohaushaltsgeräte** (Groß- und Kleingeräte)

**Lampen, Leuchten, Leuchtmittel**

**Gartenbedarf, Pflanzen** (einschl. Erden u. Torf, Gartengeräte, Gartenbaustoffe, Freilandpflanzen, Pflanzgefäße, Sämereien, Düngemittel usw.)

## Sortiments- und Standortkonzept

# Einzelhandelskonzept Wallenhorst

## Sortiments- und Standortkonzept



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

## Nächste Schritte ...

---



Beteiligung läuft vom 17.4.2018 bis 17.5.2018

Die Gemeinde Wallenhorst erwartet Ihre Anregungen, die gerne eingebracht werden können.

Dann werden die Anregungen abgewogen und der Endbericht erstellt.

Ziel: Ratsbeschluss

# Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

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

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