



KÖLN-LEIPZIG-LÜBECK-MÜNCHEN-RIED(A)-STUTTGART

EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DIE STADT OER-ERKENSCHWICK UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ANSIEDLUNGSSTEUERUNG VOM ‚SPIELHAL- LEN UND WETTBÜROS‘

Gestaltungsspielräume sichern



CIMA Beratung + Management GmbH
Eupener Str. 150
50933 Köln

Tel.: 0221-937 296 20
Fax: 0221-937 296 21
E-Mail: cima.koeln@cima.de
Internet: www.cima.de

Bearbeiter:
Dipl.-Geogr. Michael Karutz



Köln, im März 2013

(redaktionelle Überarbeitung im August 2013 nach Inkrafttreten des ‚Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW am 12.07.2013)

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Tourismus
Personalberatung

© **CIMA Beratung + Management GmbH**

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

INHALT

1	AUFGABENSTELLUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN	7
1.1	Aufgabenstellung	7
1.2	Zur rechtlichen Einordnung von kommunalen Einzelhandelskonzepten in Nordrhein-Westfalen	9
1.2.1	Grundsätzliche rechtliche Rahmenbedingungen	9
1.2.2	Landesplanung und kommunale Standortsteuerung des großflächigen Einzelhandels	12
2	LAGE IM RAUM, EINZUGSGEBIET, EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT	18
2.1	Lage im Raum, relevante Strukturdaten	18
2.2	Marktgebiet und einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen	20
3	REGIONALER WETTBEWERB	24
3.1	Recklinghausen Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich als Hauptzentrum)	24
3.2	Datteln (Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt)	25
3.3	Marl-Mitte (Zentraler Versorgungsbereich als Hauptzentrum)	25
3.4	Haltern am See (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt)	26
4	EINZELHANDELSSTRUKTUREN IN DER STADT OER-ERKENSCHWICK	27
4.1	Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet Oer-Erkenschwick insgesamt	27
4.2	Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtgebiet	29

5	HANDELSZENTRALITÄTEN, GESTALTUNGSPOTENZIALE	KAUFKRAFTSTRÖME, 32
5.1	Handelszentralitäten	32
5.2	Kaufkraftstrombilanz und Kaufkraftströme	35
5.3	Zur Nahversorgung im Stadtgebiet von Oer-Erkenschwick	37
5.4	Benchmarkvergleiche und zukünftige Gestaltungspotenziale	39
6	EINZELHANDELSSTRUKTUREN IN DER INNENSTADT VON OER-ERKENSCHWICK	43
6.1	Einzelhandelsstrukturen	43
6.2	Qualitative Bewertung des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick	45
6.2.1	Methodische Vorbemerkungen	45
6.2.2	Zielgruppen- und Qualitätsorientierung	47
6.2.3	Warenpräsentation und Ladengestaltung	48
6.2.4	Ladenleerstand	48
7	ZUR ABGRENZUNG VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN UND SONDERSTANDORTEN IN DER STADT OER-ERKENSCHWICK	49
7.1	Zur Definition ‚zentraler Versorgungsbereiche‘ und dem Erfordernis ihrer Abgrenzung	49
7.2	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	55
7.3	Zur Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Oer-Erkenschwick Innenstadt (Stadtmitte)	57
7.4	Ergänzende Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte	60
8	GESTALTUNGSPOTENZIALE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR ATTRAKTIVITÄTSSTEIGERUNG DER STADTMITTE	62

8.1	Aktivierung der ‚Reserveflächen‘	62
8.2	Ausschluss von ‚Spielhallen und Wettbüros‘ in der Stadtmitte	63
8.3	Weitere Hinweise zur Entwicklung eines Bebauungsplanes für den Zentralen Versorgungsbereich Oer-Erkenschwick Innenstadt (Stadtmitte)	65

9 OER-ERKENSCHWICKER LISTE 68

9.1	Vorbemerkungen	68
9.2	Nahversorgungsrelevante Sortimente	68
9.3	Zentrenrelevante Sortimente	69
9.4	Nicht zentrenrelevante Sortimente	71

10 SYNOPSE ZUM EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT OER-ERKENSCHWICK 72

11 ANHANG 73

11.1	Bestimmung des Marktgebietes und des Nachfragepotenzials	73
11.2	Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes und Analyse der örtlichen Situation	74
11.3	Abgrenzung von Betriebstypen	75
11.4	Glossar	76

ABBILDUNGEN

Abb. 1: Standortkategorien und maßgebliche konzeptionelle Handlungsansätze in kommunalen Einzelhandelskonzepten mit Blick auf die Anforderungen der Landesplanung	17	Abb. 18: Kaufkraftzuflüsse nach Oer-Erkenschwick	36
Abb. 2: Sozioökonomische Strukturdaten für die Stadt Oer-Erkenschwick	18	Abb. 19: Kaufkraftabflüsse aus Oer-Erkenschwick	36
Abb. 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveaus in der Region	20	Abb. 20: Ortsteilspezifische Handelszentralitäten in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘	38
Abb. 4: Marktgebiet des Einzelhandels in Oer-Erkenschwick	21	Abb. 21: Räumliche Zuordnung der ortsteilspezifischen Handelszentralitäten	38
Abb. 5: Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen im Marktgebiet der Stadt Oer-Erkenschwick	22	Abb. 22: Handelszentralitäten im regionalen Städtevergleich	39
Abb. 6: Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Oer-Erkenschwick nach Stadtteilen (in Mio. €)	23	Abb. 23: Handelszentralitäten in der Warengruppe ‚Bekleidung, Wäsche‘ im regionalen Vergleich	40
Abb. 7: Recklinghausen, Innenstadt	24	Abb. 24: Realisierbare ‚Zielhandelszentralitäten‘ des Oer-Erkenschwicker Einzelhandels unter Berücksichtigung des regionalen Wettbewerbs.	40
Abb. 8: Shopping-Center ‚Marler Stern‘	25	Abb. 25: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Oer-Erkenschwick Innenstadt (Stadtmitte)	43
Abb. 9: Haltern am See, Rekumer Straße	26	Abb. 26: Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick	44
Abb. 10: Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Oer-Erkenschwick	28	Abb. 27: CIMA CITY QUALITÄTS-CHECK: Zielgruppen und Qualitätsorientierung des Einzelhandels in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick	47
Abb. 11: Verteilung des Einzelhandelsbesatzes in der Stadt Oer-Erkenschwick nach Ortsteilen	29	Abb. 28: CIMA CITY QUALITÄTS-CHECK: Warenpräsentation / Schaufenstergestaltung des Einzelhandels in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick	48
Abb. 12: Verteilung des Einzelhandelsbesatzes Stadtmitte – übriges Stadtgebiet	30	Abb. 29: Hierarchie zentraler Versorgungsbereiche	52
Abb. 13: Warengruppenspezifische Umsatzverteilung des Einzelhandels zwischen der Innenstadt von Oer-Erkenschwick und dem übrigen Stadtgebiet	31	Abb. 30: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Oer-Erkenschwick Innenstadt (Stadtmitte) als Hauptzentrum; Kartierung Einzelhandel	58
Abb. 14: Verkaufsflächenausstattung in m ² / Ew. in der Region	31	Abb. 31: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Oer-Erkenschwick Innenstadt (Stadtmitte) als Hauptzentrum; Kartierung Komplementäre Nutzungen	59
Abb. 15: Handelszentralitäten des Oer-Erkenschwicker Einzelhandels	32		
Abb. 16: Handelszentralitäten des Oer-Erkenschwicker Einzelhandels in der Rangfolge der Sortimente	34		
Abb. 17: Kaufkraftstrombilanz für die Stadt Oer-Erkenschwick	35		

Abb. 32: Zur Abgrenzung des Sonderstandortes „Werkstraße“ / Industriestraße / Im Buschkamp	61
Abb. 33: Standortrahmenbedingungen potenzieller Reserveflächen	62
Abb. 34: Standortlage der Spielhallen und Wettbüros in der Stadtmitte von Oer-Erkenschwick	63
Abb. 35: Zum „Trading Down“-Prozess bei der Agglomeration von Spielhallen in Innenstädten	64
Abb. 36: Ansatz eines Planungskonzeptes für den Zentralen Versor- gungsbereich „Oer-Erkenschwick Innenstadt (Stadtmitte)“	66
Abb. 37; Synopse der Steuerungsempfehlungen zum Einzelhandelskonzept der Stadt Oer-Erkenschwick	72
Abb. 38: CIMA-Warengruppen	74

1 AUFGABENSTELLUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Oer-Erkenschwick mit rd. 30.700 Einwohnern liegt am Nordrand des Ruhrgebietes im Vest und somit in der Ballungsrandzone der Metropole Ruhr im Übergang vom urbanen Siedlungsraum ins stärker ländlich und kleinstädtisch geprägte Münsterland. Oer-Erkenschwick übernimmt eine mittelzentrale Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im eigenen Stadtgebiet.

Die Stadtverwaltung Oer-Erkenschwick beabsichtigt, für den Bereich der Innenstadt einen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Kernbereich gestalten zu können und den abzugrenzenden zentralen Versorgungsbereich abzusichern. Ziel ist, die Stadtmitte als attraktiven, multifunktionalen Mittelpunkt der Stadt mit Einzelhandel, Dienstleistungen sowie kulturellen und öffentlichen Einrichtungen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Ableitung von konkreten Handlungsempfehlungen erfordert eine umfassende Aufnahme der örtlichen Angebotsstrukturen in der Innenstadt. Diese sind zurück zu spiegeln mit Daten zur demographischen Entwicklung sowie der örtlichen Kaufkraftpotenziale. Aus den Angebotsstrukturen in der Innenstadt ist die spezifische Oer-Erkenschwicker Sortimentsliste abzuleiten. Aus den Hinweisen zur Sortimentsliste wie auch den Handlungsempfehlungen zu den möglichen Entwicklungspotenzialen in der Innenstadt können Vorschläge zur konkreten inhaltlichen Ausgestaltung des Bebauungsplanes abgeleitet werden.

Umfassende Rechtssicherheit kann das zu erarbeitende Einzelhandelskonzept jedoch nur erlangen, wenn eine Erfassung der Einzelhandelsstrukturen auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt wird. In diesem Kontext ist zu prüfen, ob ergänzend zum Hauptzentrum weitere zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen werden können bzw. müssen und wie die Arbeitsteilung zwischen In-

nenstadt und Wohnsiedlungslagen in Bezug auf die Nahversorgung zu berücksichtigen sind. Ebenfalls von Bedeutung sind hier ergänzende planungsrechtliche Empfehlungen zu nicht integrierten Standortlagen des großflächigen Einzelhandels.

Mit Blick auf zukünftige Entwicklungstrends und entsprechend zu definierenden Gestaltungsspielräumen gibt die **Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes** für die Stadt Oer-Erkenschwick Auskunft über

- relevante branchenspezifische Entwicklungstrends im Einzelhandel,
- neue Absatzformen und Betriebskonzepte im Einzelhandel,
- Folgewirkungen des demographischen Wandels und dem daraus veränderten Konsumverhalten,
- neue Nahversorgungs- und Convenience-Konzepte mit Blick auf Gestaltung der Nahversorgung im Stadtgebiet von Oer-Erkenschwick.

Die Erstellung des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt die aktuellen landesplanerischen Rahmenbedingungen. Am 17.04.2012 hat das Kabinett der Landesregierung den Sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW beschlossen¹. Hiermit sind neue Ziele und Grundsätze der Landesplanung

¹ Der Entwurf soll vom Juni bis September 2012 im Rahmen einer breiten Beteiligung der TÖB beraten und weiterentwickelt werden und im Laufe des Jahres 2013 vom Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen beschlossen werden. Das nunmehr zügige Handeln der Landesregierung war vor dem Hintergrund des Auslaufens des bisherigen LEP NRW zum 31.12.2011 sowie der gerichtlichen „Aufweichungen“ des § 24a LEPro NRW erforderlich geworden. Dies gilt insbesondere vor mehreren anstehenden

in Bezug auf die Entwicklung und Steuerung des großflächigen Einzelhandels beschlossen worden. Die formulierten Ziele befinden sich nunmehr aus rechtlicher Perspektive in Ausstellung und sind im Rahmen der Stadtentwicklung zu berücksichtigen, das heißt in die Abwägung von Planungsentscheidungen einzustellen. Maßgeblich relevant für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Oer-Erkenschwick sind folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung in Aufstellung.

Die CIMA Beratung + Management GmbH verknüpft die Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oer-Erkenschwick mit der Erarbeitung folgender Inhalte:

- Darstellung der Angebotsstrukturen des Einzelhandels auf Basis einer vollständigen Bestandserhebung des Einzelhandels in der Stadt Oer-Erkenschwick. Es erfolgt die Dokumentation der Angebotsstrukturen nach funktionalen Standortbereichen (Stadtmitte, ergänzende zentrale Versorgungslagen, übriges Stadtgebiet).
- Darstellung und Bewertung des regionalen Wettbewerbs vor dem Hintergrund der erforderlichen Abgrenzung des Marktgebietes des Einzelhandels in Oer-Erkenschwick.
- Dokumentation der einzelhandelsrelevanten Nachfrage in der Stadt Oer-Erkenschwick und ihrem Einzugsbereich (Darstellung der Nachfragedaten auch auf Ebene der Stadtteile).
- Warengruppenspezifische Dokumentation der Handelszentralitäten (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) sowie der Kaufkraftzu- und -abflüsse in der Stadt Oer-Erkenschwick.

- Dokumentation der Handelszentralitäten in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ in den Stadtteilen zur Identifizierung etwaiger Angebotslücken im Segment der Nahversorgung.
- Optimale Positionierung der Innenstadt (Stadtmitte) im regionalen Wettbewerb, einschließlich des Entwurfs eines Marketing orientierten Lageprofils.
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Oer-Erkenschwick unter Berücksichtigung einer möglichen Zentrenhierarchie mit Hauptzentrum und ggf. Nahversorgungszentren (Bezug nehmend auf die konkreten Siedlungsstrukturen in Oer-Erkenschwick), entsprechend der Vorgaben des BauGB und der Berücksichtigung der Ziele in Aufstellung der Landesplanung NRW.
- Ableitung der Oer-Erkenschwicker Sortimentsliste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente unter Beachtung der Vorgaben der aktuellen Rechtsprechung.
- Städtebauliche Handlungsempfehlungen zur Absicherung der Attraktivität der Stadtmitte von Oer-Erkenschwick.

Die Stadtmitte von Oer-Erkenschwick wird außerdem geprägt durch eine steigende Anzahl an Vergnügungsstätten und Wettbüros. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, die Frage der Steuerung von Vergnügungsstätten in das Einzelhandelskonzept der Stadt Oer-Erkenschwick zu integrieren.

henden Entscheidungen zur Realisierung von Factory Outlet Centern (Duisburg, Remscheid, Werl).

1.2 Zur rechtlichen Einordnung von kommunalen Einzelhandelskonzepten in Nordrhein-Westfalen

1.2.1 Grundsätzliche rechtliche Rahmenbedingungen

Die Entwicklung des Einzelhandels ist ein mögliches Gestaltungsfeld kommunaler Entwicklungsplanung. Sie ist maßgeblich durch die in Art. 28 GG verankerte Selbstverwaltung der Gemeinden² abgesichert. Die konkreten räumlichen, funktionalen und strukturellen Steuerungsmechanismen leiten sich aus den Befugnissen des Bau- und Planungsrechtes ab. Dieses bewegt sich in seinen Regelungen zwischen den rahmensetzenden Bedingungen der kommunalen Selbstverwaltung und den strikten Schutzbedürfnissen des privaten Eigentums, das im Art. 14 GG verankert ist.³ Die maßgeblichen rechtlichen Instrumente sind dabei das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die dort verankerten Steuerungsempfehlungen haben Bezug zur Raumordnung auf bundesstaatlicher Ebene (Raumordnungsgesetz – (ROG)) sowie den jeweiligen Landesplanungsgesetzen. Einzelne Bundesländer haben

² Art. 28 Abs. 2: Den Gemeinden muss das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln [...]. Die Gewährleistung der Selbstverwaltung umfasst auch die Grundlagen der finanziellen Eigenverantwortung; zu diesen Grundlagen gehört eine den Gemeinden mit Hebesatzrecht zustehende wirtschaftskraftbezogene Steuerquelle.

³ Art. 14: (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt. (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen. (3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt [...].

darüber hinaus Einzelhandelserlässe mit weiteren ausführenden Bestimmungen in Kraft gesetzt.

Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr.23 vom 12.07.2013 hat nunmehr der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW Gesetzeskraft. Die dort enthaltenen landesplanerischen Ziele sind bei Planungsentscheidungen zu beachten, die formulierten Grundsätze sind als Abwägungsdirektiven zu berücksichtigen.

Das grundgesetzliche Schutzgut des ‚privaten Eigentums‘ hat maßgeblichen Anteil, dass aus der Raumordnung der Bundesrepublik Deutschland per se nicht auf eine konkrete Steuerung des Einzelhandels zu schließen ist. Lediglich in den Grundsätzen zur Raumordnung (§ 2 ROG) lassen sich indirekt Steuerungsanlässe hinsichtlich des Einzelhandels ableiten, in dem die Schutzbedürftigkeit von Zentrenlagen und eine Orientierung der Versorgung der Bevölkerung am Zentrale-Orte-Prinzip formuliert wird. Im § 2 Abs. 3 Satz (2) und (3) ROG heißt es:

„Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in zentralen Orten zu bündeln; die Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitskriterien des Zentrale-Orte-Konzepts sind flexibel an regionalen Erfordernissen auszurichten. Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.“

Sowohl aus § 1 Abs. 6 (4) BauGB (Abwägungsgebot), als auch § 2 Abs. 2 BauGB (nachbarliches Abstimmungsgebot) kann das Erfordernis zur Ausweisung von bzw. die Auseinandersetzung mit faktischen zentralen Versorgungsbereichen abgeleitet werden.

Das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 6 (4) BauGB fordert, dass „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Orts-teile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus verweist das Abstimmungsgebot bei der Bewertung von Planvorhaben des großflächigen Einzelhandels (Planvorhaben im Sinne des § 11

Abs. 3 BauNVO) auf eine Abstimmung von Planungen zwischen Gemeinden und den ihnen durch die Raumordnung zugewiesenen Funktionen:

„Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich die Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.“

Kommunen können hier nur agieren, wenn sie Bezug auf in einem Konzept abgegrenzte oder faktische zentrale Versorgungsbereiche nehmen.

Der Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen vom 22.09.2008⁴ empfiehlt den Städten und Gemeinden durch städtebauliche Konzepte, insbesondere kommunale Einzelhandelskonzepte zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen.

Die Notwendigkeit einer Einzelhandelskonzeption für Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen erschließt sich außerdem unmittelbar aus den nunmehr rechtskräftigen Zielen der Landesplanung. Die neun Ziele bzw. Grundsätze enthalten Steuerungsempfehlungen, die den Grundsatz der Raumordnung aus dem § 2 ROG zur „Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche“ ausfüllen. Sie sind nunmehr grundsätzlich im Kontext regionaler und kommunaler Planungen zu beachten.

Maßgebliche Relevanz zum Schutz und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche haben die Ziele 1, 2, 3 und 5:

- **Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen.** Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Mit diesem Ziel sollen die Gestaltungsspielräume für eine ressourcenschone Flächennutzung abgesichert werden. Eigentlich für gewerbliche Nutzung vorgesehene Standortareale sollen sich nicht schleichend zu Einzelhandelsagglomerationen entwickeln. Damit werden auch die Entwicklungsspielräume für Industrie und Gewerbe abgesichert bzw. erhalten.

- **Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in Zentralen Versorgungsbereichen.** Dabei dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur
 - in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
 - in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrieren Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel—oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

⁴ Vgl. hierzu auch Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen. Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008, S. 13.

- die Sortimente gemäß Anlage 1⁵ und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- **Ziel 3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot.** Durch die Darstellung und Festsetzung von Kern- und Sondergebieten für

⁵ Anlage 1 weist folgende Sortimente als zentrenrelevant aus: Papier / Bürobedarf / Schreibwaren; Bücher; Bekleidung, Wäsche; Schuhe, Lederwaren; medizinische, orthopädische Artikel; Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik; Spielwaren; Sportbekleidung, Sportschuhe; Sportartikel (ohne Teilsortimente, Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte); Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten); Uhren, Schmuck sowie die gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Siehe hierzu auch den Abschnitt zur Ableitung der ortstypischen Sortimentsliste im vorliegenden Gutachten.

Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- **Ziel 5: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtigungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:** Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist somit als Kerninhalt von kommunalen Einzelhandelskonzepten zu begreifen. Aus den Gestaltungsspielräumen der Bauleitplanung, den Vorgaben der Landesplanung und des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen lassen sich insgesamt folgende Aufgaben zur Erstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte ableiten⁶:

- **Aufbereitung des relevanten Tatsachenmaterials** (Beschreibung der Gemeinde als Einzelhandelsstandort auch im Hinblick auf landes- und regionalplanerische Vorgaben, Ermittlung des konkreten Bestandes, Untersu-

⁶ Die nachfolgende Auflistung dokumentiert U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn 2007, S. 239. Außerdem wird Bezug genommen auf vhw-Skript: Die Steuerung des Einzelhandels durch Landes- und Regionalplanung, kommunale Planung und interkommunale Kooperation, Hrsg. Olaf Bishopink und Ulrich Kuschnerus, Münster 2011, S. 11. Es besteht unmittelbarer Bezug zu BVerwG, Urt. V. 17.12.2009 – 4 C 1.08 und BVerwG, Beschluss vom 12.09.2009 – 4 B 5.09.

chung der Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick auf potentielle Standorte und Erweiterungen, Kundenpotential im Einzugsbereich sowie zu erwartende generelle Entwicklungen im Einzugsbereich)

- **Entwicklung konzeptioneller Darstellungen für eine funktionsgerechte Zentrenstruktur** (Lage, Ausdehnung und Funktion zentraler Versorgungsbereiche, Darstellung sonstiger Einzelhandelsagglomerationen und Nahversorgungsstandorte)⁷
- **Ermittlungen und Vorschläge für eine ortstypische Sortimentsliste**⁸

Kommunale Einzelhandelskonzepte gehören zu den sonstigen städtebaulichen Konzepten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und haben hierdurch gewichtigen Belang in der Abwägung. Einzelhandelskonzepte sind jedoch nicht rechtlich bindend, auch wenn sie von den Kommunalparlamenten mit Mehrheit beschlossen wurden. Das heißt, dass *„[...] aus einer mangelnden Bindung von Zentrenkonzepten folgt, dass ihre Vorgaben im Rahmen der Abwägung aller städtebaulich erheblichen Belange zurückgestellt werden können[...]“*⁹

⁷ Zur Problematik der Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche siehe entsprechenden Abschnitt im vorliegenden Gutachten

⁸ Zur konkreten Ableitung der ortstypischen Sortimentsliste siehe Abschnitt im vorliegenden Gutachten

⁹ BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 – 4 C 16.07

Wird jedoch ein in sich schlüssiges, nachvollziehbares Einzelhandelskonzept einer Bebauungsplanung zugrunde gelegt, so bedarf es keiner weiteren differenzierten Betrachtung.¹⁰

Kommunale Einzelhandelskonzepte verlieren an Abwägungsrelevanz, je häufiger sie durchbrochen werden. Grundsätzlich geht aus der fehlenden rechtlichen Bindung hervor, dass sie durchbrochen werden dürfen. Konkret heißt es im BVerwG-Urteil vom 26.03.2009 (4 C 16.07):

*„Das Ausmaß der Durchbrechungen eines städtebaulichen Konzeptes bestimmt unabhängig von ihrer städtebaulichen Rechtfertigung des Gewichts, das dem Konzept in der Abwägung zukommt: Je häufiger und umfangreicher das Konzept bereits durchbrochen worden ist, desto geringer ist sein Gewicht als Belang der Standortpolitik.“*¹¹

1.2.2 Landesplanung und kommunale Standortsteuerung des großflächigen Einzelhandels

Die kommunale Standortsteuerung des großflächigen Einzelhandels geht über die Entwicklung eines hierarchischen Netzes zentraler Versorgungsbereiche hinaus. Die nunmehr im Entwurf zum Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW formulierten Ziele und Grundsätze weisen deutlich Baugebiete spezifischen Siedlungsräumen zu.

¹⁰ BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21.07

¹¹ BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 – 4 C 16.07

Ziel 1 formuliert eindeutig, dass die Gebietstypen Kern- und Sondergebiete grundsätzlich nur im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesene Standorte dargestellt und festgesetzt werden können.¹²

In Ziel 2¹³ erfolgt die Zuweisung von Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in zentralen Versorgungsbereichen. Darüber hinaus erfolgt für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Sortiment eine Ausnahmeregel. Diese Vorhaben können auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden, wenn

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Somit können Einzelhandelskonzepte zusätzlich zu zentralen Versorgungsbereichen auch integrierte Nahversorgungsstandorte ausweisen. Dabei sind auch bereits existierende Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Für neue Standorte ist jeweils die Verträglichkeit in Bezug auf die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Ausdrücklich wird hier ein Gestaltungsspielraum für Städte mit kleinpar-

zellierter Struktur bestehender zentraler Versorgungsbereiche oder mit historischen Ortskernen definiert. Die Ausnahmeregel dürfte überwiegend im ländlichen Raum Anwendung finden.

Grundsatz 4 und Ziel 5 beziehen sich auf großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Die entsprechenden Sondergebiete außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen müssen innerhalb eines Einzelhandelskonzeptes dargestellt werden. Für neue Standortentwicklungen ist die Verträglichkeit in Bezug auf die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nachzuweisen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des zentrenrelevanten Randsortiments.

Ziel 4 fordert die maßstäbliche Dimensionierung auch von Betriebstypen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ein.¹⁴ Die Regelungen treffen insbesondere Baufachmärkte und Möbelhäuser. Der Umsatz der jeweiligen nicht zentrenrelevanten Sortimente soll das sortimentspezifische Nachfragevolumen nicht überschreiten. Dementsprechend ist die Verträglichkeit neu etablierter Absatzformen auch im Kontext von kommunalen Einzelhandelskonzepten zu prüfen. Bezugnehmend auf die definierte Verträglichkeitsschwelle sind die potenziellen Verkaufsflächenobergrenzen zu formulieren.

Das Ziel 5 enthält den Prüfauftrag für Ansiedlungsvorhaben mit großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in Bezug auf die

¹² Ziel 1: Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

¹³ Vollständige Zielformulierung siehe im vorstehenden Abschnitt

¹⁴ Grundsatz 4: Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Stadt- und Regionalverträglichkeit des zentrenrelevanten Randsortiments¹⁵. Dieser Anteil darf 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Darüber hinaus sind nur zentrenrelevante Sortimente zulässig, die tatsächlich in einem Zusammenhang mit dem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment als Randsortiment stehen.

Der Grundsatz 6 enthält die Empfehlung, dass das zentrenrelevante Randsortiment innerhalb von großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment 2.500 m² nicht überschreiten soll. Die Orientierung an diesem Richtwert kann im Kontext der Diskussion der möglichen wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erörtert werden.¹⁶

Für bestehende Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen soll in der Regel der Bestand abgesichert werden. Ziel 7 formuliert hier eindeutig:

- **Ziel 7: Überplanung von vorhandenen Standorten:** Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen zu begren-

¹⁵ Ziel 5: Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

¹⁶ Grundsatz 6: Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

zen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente auf und deren Verkaufsflächen auf die zulässige Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter Sortimente durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Dieses Ziel führt in den meisten Kommunen zur Planungserfordernis. Das landesplanerische Ziel fordert die Begrenzung von Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Rückbau steht in jedem Fall vor einer Weiterentwicklung. In den meisten Städten und Gemeinden sind hier Bauleitpläne anzupassen oder neu aufzustellen.

Im Rahmen des Bestandsschutzes sollen ‚geringfügige Erweiterungen‘ zur nachhaltigen Bestandssicherung erlaubt sein. Was diese ‚geringfügigen Erweiterungen‘ einschließt, ob z.B. die derzeit zu beobachtenden Verkaufsflächenanpassungen von Lebensmitteldiscountern darin einzuschließen sind, wird die zukünftige Rechtsprechung zeigen.

Die kommunalen Einzelhandelskonzepte müssen alle relevanten Bestandsagglomerationen identifizieren und Handlungsempfehlungen hinsichtlich der baurechtlichen Rahmenbedingungen ableiten. Es sind konkrete inhaltliche Vorschläge zu textlichen Festsetzungen in den relevanten Bauleitplänen zu diskutieren.

Werden im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes oder diesem zu zuordnenden ergänzenden gutachterlichen Stellungnahmen Erweiterungen in Bestandsagglomerationen des großflächigen Einzelhandels zugelassen bzw. empfohlen,

so ist der Nachweis zu erbringen, dass keine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt.

Ebenso zu identifizieren sind in kommunalen Einzelhandelskonzepten Ansätze und Gefährdungspotenziale durch etablierte oder in Ansätzen vorhandene Einzelhandelsagglomerationen. Diese können sich auch durch eine Agglomeration von Betrieben mit Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit entwickeln. Solche Agglomerationsansätze dürften teilweise eine ähnliche Sogwirkung entwickeln wie Standortagglomerationen des großflächigen Einzelhandels und somit ebenfalls eine potenzielle Gefährdung der Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche darstellen. Kommunale Einzelhandelskonzepte haben Maßnahmenempfehlungen zur Eindämmung und Verhinderung schleicher Agglomerationen abzuleiten. Der in Ziel 8 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW formulierte Steuerungsauftrag ist eindeutig.¹⁷

Der Grundsatz 9 des Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel¹⁸ zum LEP NRW fordert das Einstellen von Regionalen Einzelhandelskonzepten in die Abwägung bei Aufstellung und Änderung von Regionalplänen. Für die Fortschreibung von kommunalen Einzelhandelskonzepten mit beschlossenen regi-

onalen Einzelhandelskonzepten bedeutet dies die Berücksichtigung der in der Region vereinbarten ‚Spielregeln‘ zur Einzelhandelssteuerung.

Ziel 10 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW¹⁹ bindet die Ziele bzw. Grundsätze 1 bis 8 auch an Vorhabenbezogene Bebauungspläne, sofern nicht von der strikten Bindung der Regelungen an einen Durchführungsvertrag (§ 12 Absatz 3a Satz 1) Gebrauch gemacht wird.

¹⁷ Ziel 8: Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

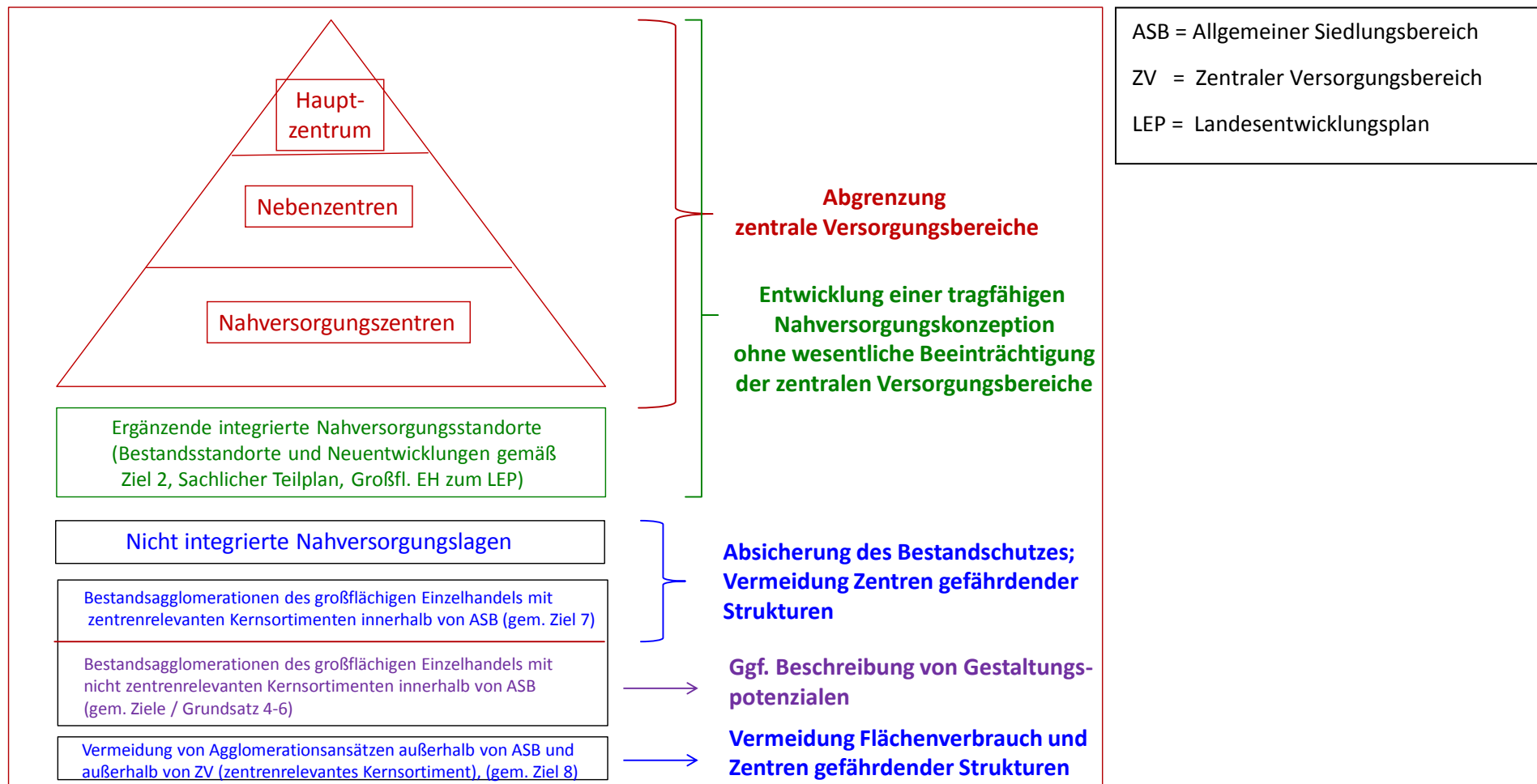
¹⁸ Grundsatz 9: Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

¹⁹ Ziel 10: Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4,5 und 6 zu entsprechen.

Grundsätzlich lässt sich aus den Zielen und Grundsätzen zur Einzelhandelssteuerung im Kontext des Entwurfs zum Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW die Ableitung folgender Standortkonzeption als Kernaufgabe kommunale Einzelhandelskonzepte ableiten:

- Abgrenzung aller relevanten zentralen Versorgungsbereiche nach den tatsächlichen Gegebenheiten. Unter Bezugnahme auf die spezifischen Siedlungsstrukturen und den daraus ableitbaren Versorgungsangeboten in einzelnen zentraler Versorgungsbereichen ist ein hierarchisches Netz zentraler Versorgungsbereiche mit Hauptzentrum, Nebenzentren und Nahversorgungszentren abzuleiten.
- Dokumentation ergänzender Nahversorgungsstandorte in integrierter Standortlage. Mit Blick auf die Angebotsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen und der Versorgungssituation in einzelnen Wohngebieten sind zusätzliche Ergänzungsstandorte zu definieren.
- Dokumentation vorhandener Nahversorgungsstandorte in nicht integrierter Standortlage. Eine Weiterentwicklung sollte sich an den Regelungen für den Bestandschutz orientieren.
- Dokumentation aller Bestandsagglomerationen des großflächigen Einzelhandels außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen mit Ableitung von Maßnahmenempfehlungen zum Rückbau bzw. zur Bestandssicherung. Eine Weiterentwicklung ist in der Regel nur für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich.
- Dokumentation von Standorten mit Ansätzen zur Einzelhandelsagglomeration einschließlich konkreter baurechtlicher Handlungsempfehlungen zu deren Begrenzung bzw. Verhinderung.
- Berücksichtigung der Vereinbarungen Regionaler Einzelhandelskonzepte in Bezug auf die konkreten Steuerungsempfehlungen der Fortschreibung oder Neuaufstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.
- Beurteilung von Vorhaben im Kontext vorhabenbezogener Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Kongruenz zu den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und konsequenten Einordnung in die im Einzelhandelskonzept abgeleiteten Zentrenstrukturen.

Abb. 1: Standortkategorien und maßgebliche konzeptionelle Handlungsansätze in kommunalen Einzelhandelskonzepten mit Blick auf die Anforderungen der Landesplanung



2 LAGE IM RAUM, EINZUGSGEBIET, EINZELHANDLSRELEVANTE KAUFKRAFT

2.1 Lage im Raum, relevante Strukturdaten

Die Stadt Oer-Erkenschwick mit rd. 30.700 Einwohnern liegt am Nordrand des Ruhrgebietes im Vest und somit in der Ballungsrandzone der Metropole Ruhr im Übergang vom urbanen Siedlungsraum ins stärker ländlich und kleinstädtisch geprägte Münsterland. Oer-Erkenschwick übernimmt eine mittelfunktionale Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im eigenen Stadtgebiet. Südwestlich an Oer-Erkenschwick grenzt die Kreisstadt Recklinghausen, östlich davon liegen Datteln und Waltrop. Nördlich von Oer-Erkenschwick liegt Haltern am See, westlich davon Marl.

Oer-Erkenschwick gliedert sich siedlungsräumlich in die beiden Stadtteile Oer und Erkenschwick. Dabei ist Oer immer noch stärker ländlich geprägt als Erkenschwick. Die ‚neue‘ Stadtmitte liegt in Erkenschwick. Die Stadt Oer-Erkenschwick ist über die BAB 2 (Anschlussstellen ‚Recklinghausen-Ost‘ und ‚Henrichenburg‘ gut an das überregionale Bundesverkehrsstraßennetz angeschlossen. Der ÖPNV wird durch ein leistungsfähiges Busliniennetz getragen. Zu den Hauptverkehrszeiten bestehen gut vertaktete Verbindungen nach Recklinghausen, Datteln, Waltrop und Dortmund-Mengende.

Die Stadt Oer-Erkenschwick war eines der bedeutendsten Bergbaustandorte im Revier und profiliert sich heute als Wohnstandort am Rande des Ballungsraumes und mittelständisch geprägter Gewerbestandort. Der ‚SCHILLERPARK‘ hat sich als erfolgreicher Rückbaustandort einer ehemaligen Großwohnsiedlung entwickelt. Lange Zeit mit Negativimage belastet, gehört der Standort heute zu einem gut nachgefragten Wohnstandort. Das Beispiel spricht für eine durchaus positive Entwicklungsdynamik in Oer-Erkenschwick.

Abb. 2: Sozioökonomische Strukturdaten für die Stadt Oer-Erkenschwick

Sozioökonomische Rahmendaten der Stadt Oer-Erkenschwick		
Indikatoren		
Bevölkerung		
Stadt Oer-Erkenschwick	30.06.2012	30.718
	31.12.2006	30.462
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort)		
	30.06.2011	
insgesamt		4.260
Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei		22
Produzierendes Gewerbe		1.650
Handel, Gastgewerbe, Verkehr		1.074
Wohnungswesen, Vermietung, Dienstleister		1.514
Arbeitslosenquote		
	31.12.2012	
Stadt Oer-Erkenschwick (Hauptagentur Recklinghausen)		10,9%
NRW		7,9%
Deutschland		6,7%
Tourismus		
Anzahl der Ankünfte		
	2012	23.259
	2008	25.540
Übernachtungen		
	2011	72.877
	2008	80.633
Aufenthaltsdauer (in Tagen)		
	2012	3,1
	2008	3,2

Die gewerbliche Wirtschaft wird heute durch mittelständische Unternehmen in den Segmenten Baugewerbe, Metallverarbeitung, Maschinenbau und Logistik geprägt. Die immer noch deutlich über dem Landesdurchschnitt liegende Arbeitslosigkeit (Arbeitslosenquote Dezember 2012: 10,9 % im Zuständigkeitsbereich der Hauptstelle der Arbeitsagentur Recklinghausen) signalisiert, dass der Strukturwandel noch nicht umfassend bewältigt ist.

Am 30.06.2011 waren in Oer-Erkenschwick 4.260 Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Davon entfielen 1.650 auf das Produzierende Gewerbe (= 38,7 %). Der Dienstleistungssektor mit ‚Handel, Gastgewerbe, Verkehr‘ und ‚Wohnungswesen, Vermietung, Dienstleistungen a.n.g.‘ erreicht mittlerweile einen Beschäftigtenanteil von 60,7 %. Am 30.06.2008 lag die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort noch bei 4.330. Der Rückgang um 70 Arbeitsverhältnisse in diesem Dreijahreszeitraum ist als moderat einzuordnen.

Vor dem Hintergrund der Realisierung attraktiver Wohnsiedlungsbereiche konnte bisher das Bevölkerungsniveau annähernd gehalten werden. Im Zeitraum von 2006 bis 2012 ist per Saldo sogar ein Bevölkerungszuwachs per Saldo von 0,8 % zu verzeichnen.

Bis zum Jahr 2025 dürfte Oer-Erkenschwick mit Blick auf seine Akzeptanz als Wohnstandort in der Ballungsrandzone einen Bevölkerungszuwachs auf rd. 31.500 Einwohner verzeichnen (+ 2,5 %), danach jedoch bis 2030 bereits wieder 500 Einwohner verlieren. Danach wird der ‚demographische‘ Faktor kontinuierlich zu einer Abnahme der Bevölkerung führen²⁰.

Im Vergleich zum Kreis Recklinghausen insgesamt, und den benachbarten Kommunen Recklinghausen, Datteln und Marl, zeigt Oer-Erkenschwick wie Haltern am See eine erfreulicherweise eine gegen den Trend verlaufende Bevölkerungsentwicklung. Für alle hier genannten Städte geht die BERTELSMANN STIFTUNG von einer kontinuierlich sinkenden Bevölkerungsentwicklung aus.

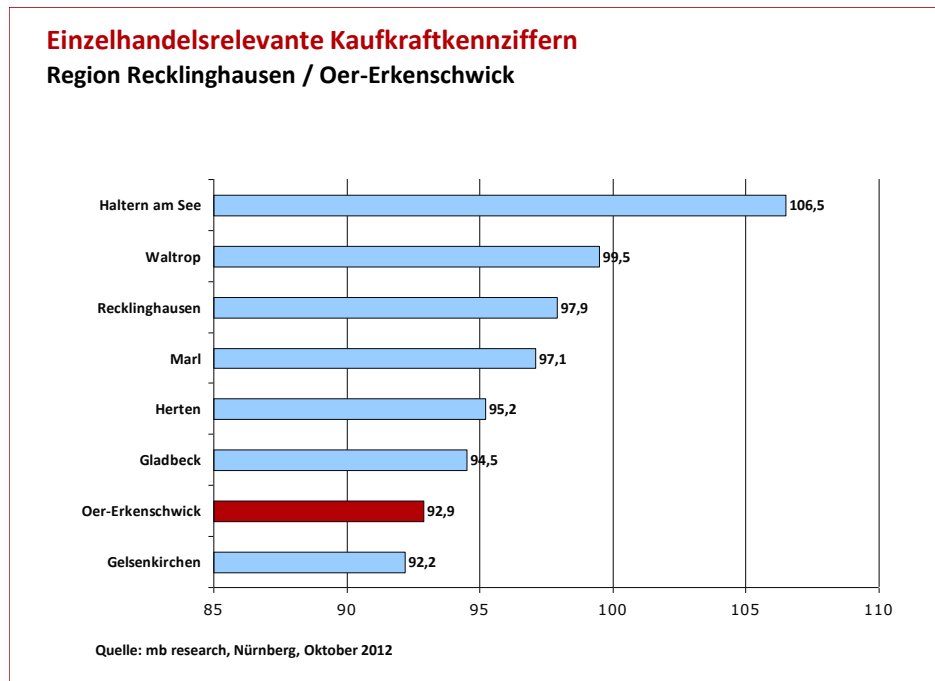
Im Kreis Recklinghausen insgesamt wird für den Zeitraum 2009 – 2030 von einer kontinuierlichen Abnahme der Bevölkerung um 8,3 % prognostiziert, während für Oer-Erkenschwick im gleichen Zeitraum eine Zunahme um 1,7 % angenommen wird.

In Bezug auf die touristischen Potenziale sind die mit Blick auf die Stadtgröße stabilen hohen Zahlen der Gästeankünfte und Übernachtungen hervorzuheben. Die Aufenthaltsdauer von 3,1 Tagen spricht u.a. auch für die Profilierung des Hotels STIMBERGPARK als Wellness- und Tagungshotel. Außerdem besteht Nachfrage im Geschäftsreisesegment mit Blick auf den längerfristigen Aufenthalt von Montagekräften.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt in Oer-Erkenschwick mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 92,9 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Innerhalb der Region verzeichnet nur Gelsenkirchen ein noch niedrigeres Kaufkraftniveau.

²⁰ Quelle: BERTELSMANN STIFTUNG. Wegweiser Kommune. Absolute Bevölkerungsentwicklung 2009 – 2030. Download: www.wegweiser-kommune.de/daten-prognose/download/pdf

Abb. 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveaus in der Region



© CIMA GmbH 2013

- Angebotsqualitäten des Einzelhandels in den regionalen Wettbewerbsstandorten Recklinghausen, Datteln und Haltern am See,
- Verteilung der Bevölkerung im Raum unter Berücksichtigung langfristig etablierter, traditioneller Einkaufsbeziehungen. Vor dem Hintergrund der ehemals ausgedehnten vom Bergbau genutzten Flächen im Norden der Stadt, sind Verkehrsverbindungen nach Norden wenig entwickelt. Es bestehen hier kaum Einkaufsverflechtungen nach Oer-Erkenschwick.
- Örtliche und regionale Verkehrsinfrastruktur,
- Mobilität der Bevölkerung im Raum,
- Pendlerverflechtungen (arbeits- und ausbildungsbedingt),
- Landsmannschaftliche und topographische Barrieren.

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten räumlichen Strukturen und einzuschätzenden räumlichen Konsummuster beschränkt sich das Marktgebiet des Einzelhandels in Oer-Erkenschwick im Wesentlichen auf die ‚eigene‘ Bevölkerung im Stadtgebiet. Dies entspricht auch dem landesplanerischen Verflechtungsbe- reich.

Abb. 4 auf der folgenden Seite dokumentiert die Abgrenzung des Marktgebietes des Oer-Erkenschwicker Einzelhandels.

2.2 Marktgebiet und einzelhandelsrelevantes Nachfrage- volumen

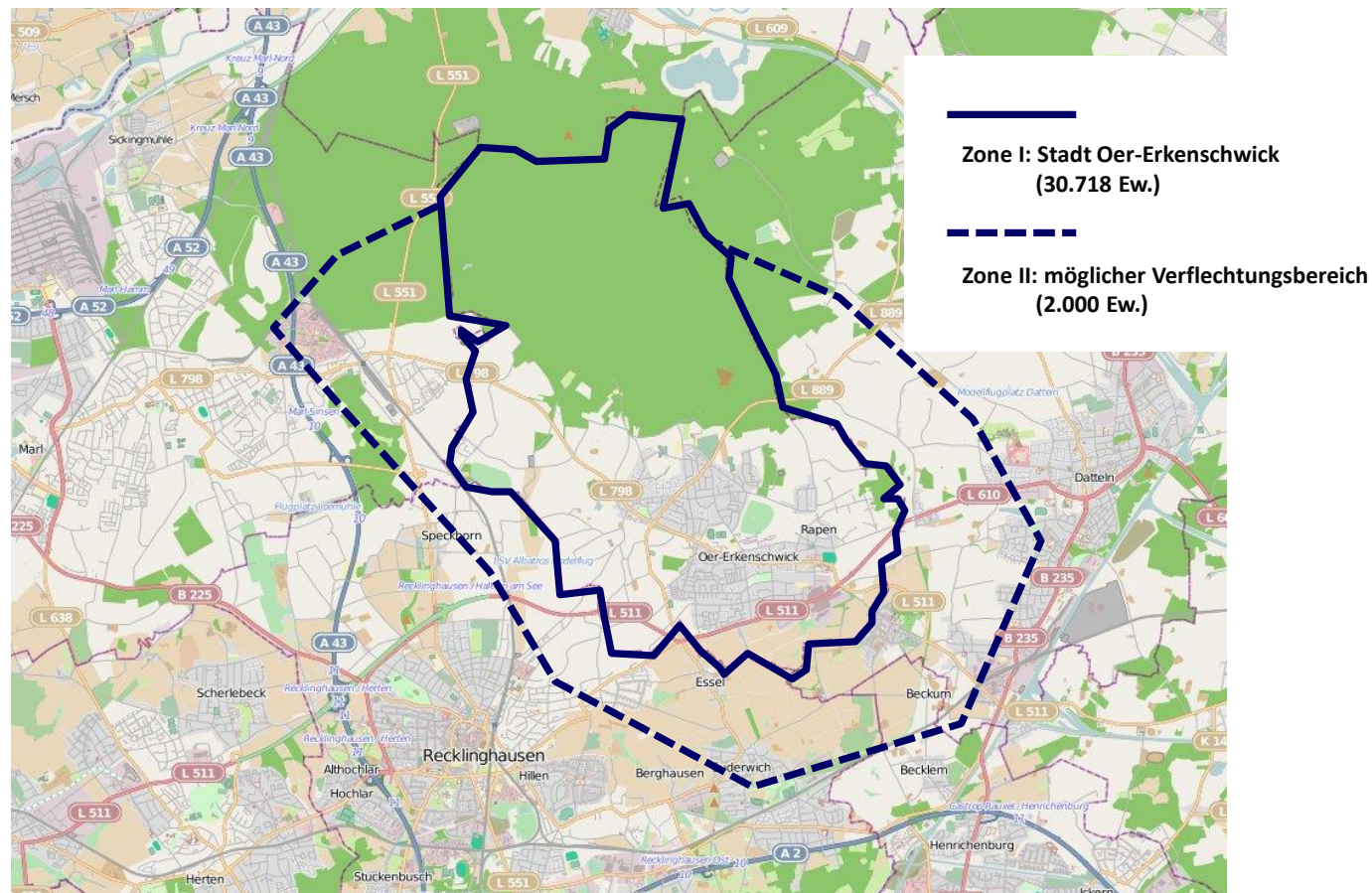
Das Marktgebiet des Einzelhandels in der Stadt Oer-Erkenschwick wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst:

- Struktur und Verteilung des Einzelhandels in den Ortsteilen der Stadt Oer-Erkenschwick,

Abb. 4: Marktgebiet des Einzelhandels in Oer-Erkenschwick

Marktgebiet des Oer-Erkenschwicker Einzelhandels

Kernbereich und Verflechtungsbereich



© CIMA GmbH 2013

Mit Blick auf die regionalen Wettbewerbsstrukturen sind zwei Marktgebietszonen unterschiedlicher Marktaberschöpfung abzugrenzen.

Zone I umfasst das Stadtgebiet von Oer-Erkenschwick. Es ist der landesplanerisch relevante Verflechtungsbereich als Mittelzentrum. Er beherbergt derzeit **30.718 Einwohner**.

Darüber hinaus dürfte ein Potenzial von rd. weiteren 2.000 Einwohnern aus unmittelbar an die Stadt Oer-Erkenschwick angrenzenden Siedlungsbereichen (Recklinghausen-Suderwick, Marl-Sinsen, Datteln) stärker in seinen Einkaufsbeziehungen nach Oer-Erkenschwick orientiert sein. Dieses Potenzial wird als Zone II des Marktgebietes ausgewiesen.

Für den hier definierten Einzugsbereich errechnet sich insgesamt ein Nachfragevolumen von

167,9 Mio. €.

Auf die Stadt Oer-Erkenschwick entfällt ein Nachfragevolumen von

157,1 Mio. €.

Die warengruppenspezifische Differenzierung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens ist in der rechts stehenden Abb. 5 dokumentiert.

Abb. 6 dokumentiert die warengruppenspezifischen Nachfragevolumina nach den Stadtteilen der Stadt Oer-Erkenschwick.

Abb. 5: Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen im Marktgebiet der Stadt Oer-Erkenschwick

CIMA Warengruppen	Zone I: Stadt Oer- Erkenschwick	Zone II: engerer Verflechtungs- bereich	insgesamt
Periodischer Bedarf insgesamt	82,4	5,6	88,0
Lebensmittel, Reformwaren	58,2	4,0	62,2
Gesundheit, Körperpflege	21,6	1,5	23,0
Zeitschriften, Schnittblumen	2,5	0,2	2,7
Persönlicher Bedarf insgesamt	23,3	1,6	24,9
Bekleidung, Wäsche	13,7	0,9	14,7
Schuhe, Lederwaren	3,9	0,3	4,2
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	5,7	0,4	6,1
Medien und Technik insgesamt	17,8	1,2	19,1
Bücher, Schreibwaren	3,7	0,3	4,0
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	14,1	1,0	15,1
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	7,4	0,5	7,9
Sportartikel, Fahrräder	4,2	0,3	4,5
Spielwaren	1,6	0,1	1,7
Hobbybedarf, Zooartikel	1,7	0,1	1,8
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	2,6	0,2	2,8
Einrichtungsbedarf insgesamt	11,2	0,8	11,9
Möbel, Antiquitäten	8,8	0,6	9,4
Heimtextilien	2,3	0,2	2,5
Baumarktartikel, Gartenbedarf	12,4	0,9	13,3
SUMME	157,1	10,8	167,9
EINWOHNER	30.718	2.000	32.718

Quelle: CIMA Kaufkraftanalysen 2013. Rundungsdifferenzen möglich.

Abb. 6: Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Oer-Erkenschwick nach Stadtteilen (in Mio. €)

CIMA Warengruppen	Oer / Honermann- Siedlung (in Mio. €)	Klein- Erkenschwick (in Mio. €)	Groß- Erkenschwick (in Mio. €)	Rapen (in Mio. €)
Periodischer Bedarf insgesamt	16,8	17,5	33,7	14,3
Lebensmittel, Reformwaren	11,9	12,4	23,9	10,1
Gesundheit, Körperpflege	4,4	4,6	8,8	3,8
Zeitschriften, Schnittblumen	0,5	0,5	1,0	0,4
Persönlicher Bedarf insgesamt	4,8	5,0	9,6	4,1
Bekleidung, Wäsche	2,8	2,9	5,6	2,4
Schuhe, Lederwaren	0,8	0,8	1,6	0,7
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	1,2	1,2	2,3	1,0
Medien und Technik insgesamt	3,6	3,8	7,3	3,1
Bücher, Schreibwaren	0,8	0,8	1,5	0,6
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	2,9	3,0	5,8	2,5
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	1,5	1,6	3,0	1,3
Sportartikel, Fahrräder	0,8	0,9	1,7	0,7
Spielwaren	0,3	0,3	0,7	0,3
Hobbybedarf, Zooartikel	0,3	0,4	0,7	0,3
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,5	0,6	1,1	0,5
Einrichtungsbedarf insgesamt	2,3	2,4	4,6	1,9
Möbel, Antiquitäten	1,8	1,9	3,6	1,5
Heimtextilien	0,5	0,5	1,0	0,4
Baumarktartikel, Gartenbedarf	2,5	2,6	5,1	2,2
SUMME	32,0	33,4	64,4	27,3
EINWOHNER	6.265	6.527	12.586	5.340

Quelle: CIMA Kaufkraftanalysen 2013. Rundungsdifferenzen möglich.

Bis zum Jahre 2025 resultiert aus dem Bevölkerungszuwachs auf 31.500 Einwohner rechnerisch in heutiger Kaufkraft ein zuwachsendes Nachfragevolumen von 3,9 Mio. €. Hieraus lassen sich kaum relevante zusätzliche Gestaltungsspielräume für die Entwicklung des stationären Einzelhandels ableiten.

3 REGIONALER WETTBEWERB

Wettbewerbsstandorte des Oer-Erkenschwicker Einzelhandels sind folgende Standorte:

Mittelzentrum Recklinghausen (6 km südwestlich)

Mittelzentrum Datteln (7 km östlich)

Mittelzentrum Marl (Hauptzentrum Marl-Mitte, 15 km westlich)

Mittelzentrum Haltern am See (10 km nördlich)

3.1 Recklinghausen Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich als Hauptzentrum)

Die Kreisstadt Recklinghausen liegt rd. 6 km südwestlich von Oer-Erkenschwick. Der innenstädtische Einzelhandel erstreckt sich auf ein verzweigtes, weitestgehend als Fußgängerzone ausgebautes Wegenetz innerhalb des mittelalterlichen Wallrings.

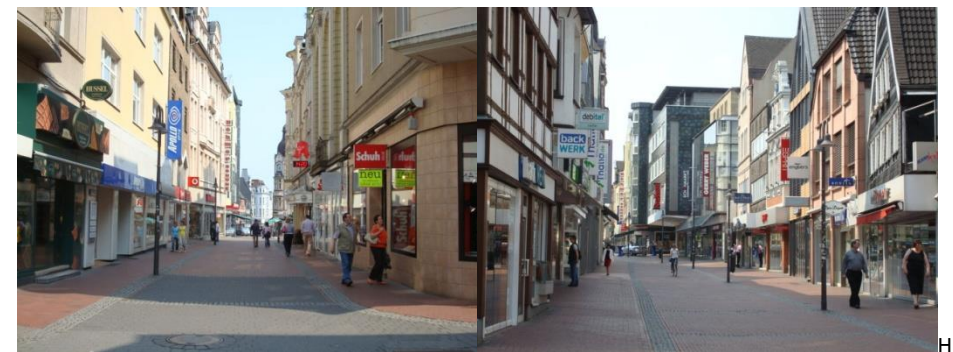
Im Rahmen der Aktualisierung der Bestandsdaten des Einzelhandels in der Innenstadt von Recklinghausen wurde im November 2012 innerhalb des Wallrings 223 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 53.735 m² aufgenommen. Sie realisieren einen Einzelhandelsumsatz von 206,8 Mio. €. Die warengruppenspezifische Differenzierung des Einzelhandelsbesatzes ist in Abb. 21 auf der nächsten Seite dokumentiert.

Einzelhandelsmagnete sind die Bekleidungshäuser HETTLAGE FASHION, C & A, P & C, H & M sowie das Warenhaus KARSTADT. Im Segment Unterhaltungselektronik realisiert auch der nach Abriss des Löhrhof-Centers im ehemaligen SinnLeffers-Haus etablierte MEDIA MARKT eine starke regionale Kaufkraftbindung.

Die Haupteinkaufslagen in der Recklinghäuser Innenstadt sind Markt, Kunibertstraße, Breite Straße und Holzmarkt. Nach dem Abriss des Löhrhof-Centers auf dessen Areal derzeit die RECKLINGHAUSEN ARCADEN realisiert werden, haben die dort bisher etablierten Mieter Leerstandsflächen in der gesamten Innenstadt belegt. So etablierte sich H&M z.B. am Standort der aufgegebenen KARSTADT SPORTS – Filiale an der Schaumburgstraße.

Vor dem Hintergrund der Flächennachfrage bei Schließung des Löhrhof-Centers sind derzeit im Kernbereich der Recklinghäuser City kaum Ladenleerstände auszumachen. Verschärft hat sich jedoch die Leerstandsproblematik im Altstadtbereich der ‚Krim‘ rund um die Wiethofstraße.

Abb. 7: Recklinghausen, Innenstadt



Haupteinkaufslage Kunibertstraße. Quelle: CIMA GmbH (2010).

Die in Bau befindlichen RECKLINGHAUSEN ARCADEN auf dem Areal zwischen dem ehemaligen Löhrhof-Center (Schaumburgstraße) und der Löhrhofgasse wird eine Verkaufsfläche von rd. 27.700 m² beherbergen. Die Eröffnung ist für 2014 vorgesehen. Mit der Eröffnung der Centeranlage dürften sich auch wieder Ladenleerstände in prominenter Lage ergeben.

Das maßgebliche Leitsortiment in der Innenstadt von Recklinghausen ist die Warengruppe ‚Bekleidung, Wäsche‘. Sie beherbergt 74 Betriebe mit einer Ver-

kaufsfläche von 25.685 m². Der dort realisierte Einzelhandelsumsatz beläuft sich auf 93,4 Mio. €. Dies entspricht einem Verkaufsflächenanteil von 47,8 % bzw. einem Umsatzanteil von 45,2 %.

Die Hauptwarengruppe Medien und Technik beherbergt eine Verkaufsfläche von 7.330 m² (= 13,6 %) und realisiert einen Einzelhandelsumsatz von 32,7 Mio. € (= 15,8 %).

3.2 Datteln (Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt)

Der Haupteinkaufsbereich in der Innenstadt von Datteln beherbergt nach Realisierung der STADTGALERIE auf dem Areal des ehemaligen HERTIE Warenhauses eine Verkaufsfläche von rd. 30.000 m². Die Haupteinkaufslagen erstrecken sich entlang der als Fußgängerzone ausgebauten ‚Hohe Straße‘ (und ihrer Erschließungslagen) sowie die östliche Blockrandbebauung der Castroper Straße zwischen Südring und Türkenort.

Die maßgeblich relevanten Einzelhandelsmagneten sind C&A sowie H&M in der Stadtgalerie, der Textilit TARA M und das runderneuerte Kaufhaus DANIELSMEYER an der Castroper Straße.

Mit Realisierung der STADTGALERIE hat Datteln sich im regionalen Wettbewerb deutlich von Oer-Erkenschwick absetzen können. Die Dattelner Innenstadt bindet nunmehr auch in relevantem Umfang Kaufkraft aus Oer-Erkenschwick.

3.3 Marl-Mitte (Zentraler Versorgungsbereich als Hauptzentrum)

Der Haupteinkaufsbereich in Marl-Mitte mit dem bereits mehrfach umgebauten und revitalisierten Shopping-Center ‚Marler Stern‘ liegt rd. 15 km westlich von Oer-Erkenschwick. Er übernimmt Versorgungsfunktion für die gesamte, polyzentrisch strukturierte Stadt Marl.

Abb. 8: Shopping-Center ‚Marler Stern‘



Linke Abb.: MARLER STERN nach dem ‚Face Lifting 2007 / 2008‘; Rechte Abb.: Angegliedertes KAUFLAND SB-Warenhaus. Quelle: CIMA GmbH (2009).

Die Centeranlage war in den vergangenen Jahren immer wieder durch eine hohe Fluktuation des Geschäftsbesatzes gekennzeichnet. Erst mit der Ansiedlung des SB-Warenhauses KAUFLAND als Anbau und Erweiterung der Centeranlage mit gleichzeitiger Ansiedlung des Bekleidungskaufhauses H & M konnte eine gewisse Stabilität erreicht werden. Die Ansiedlung des Elektrofachmarktes SATURN im Standortumfeld des Shopping-Centers hat die Einkaufsattraktivität weiter erhöht. Dies gilt auch für die Etablierung von C&A auf der Fläche des ehemaligen SinnLeffers Bekleidungshauses.

Im Rahmen einer Fortschreibung der Bestandserhebungsdaten aus dem Jahr 2010 beherbergt ‚Marl-Mitte‘ derzeit eine Verkaufsfläche von 19.540 m², auf der ein Umsatzvolumen von 76,5 Mio. € realisiert wird.

Auf die Warengruppen des ‚Periodischen Bedarfs‘ entfällt ein Verkaufsflächenanteil von 5.910 m² (= 30,2 %). Der dort realisierte Einzelhandelsumsatz beläuft sich auf 30,4 Mio. €.

Die Warengruppe ‚Bekleidung, Wäsche‘ beherbergt eine Verkaufsfläche von 5.790 m². Der hier realisierte Einzelhandelsumsatz liegt bei 15,5 Mio. €.

Das Segment ‚Medien und Technik‘ erreicht eine Verkaufsfläche von 4.600 m² mit einem realisierten Einzelhandelsumsatz von 21,8 Mio. €.

3.4 Haltern am See (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt)

Haltern am See liegt rd. 10 km nördlich von Oer-Erkenschwick. Der Haupteinkaufsbereich erstreckt sich innerhalb des innenstädtischen Wallringes entlang der Einkaufslagen Rekumer Straße und Merschstraße (A-Lagen) sowie Lippestraße und Mühlenstraße (B/ C-Lagen). Die Einkaufslagen laufen sternförmig auf den Marktplatz zu.

Die Halterner Innenstadt ist durch einen attraktiven Mix aus Inhaber geführten Einzelhandel und Filialisten gekennzeichnet. Maßgebliche Magnete sind die Bekleidungshäuser HECKMANN, KLEINEFELD (Kindermoden) und VAN BUER sowie INTERSPORT KLEINEFELD. Die Innenstadt von Haltern am See beherbergt eine Verkaufsfläche von rd. 17.000 m².

Abb. 9: Haltern am See, Rekumer Straße



Der Einzelhandelsbesatz an der Rekumer Straße ist durch eine gute Mischung von Filialisten und Inhaber geführten Einzelhandel gekennzeichnet. Es dominieren hier an der A-Lage Verkaufsflächengrößen zwischen 200 m² bis 500 m². Fotos: CIMA GmbH 2012

4 EINZELHANDELSSTRUKTUREN IN DER STADT OER-ERKENSCHWICK

4.1 Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet Oer-Erkenschwick insgesamt

Im Rahmen der vollständigen Bestandserhebung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Oer-Erkenschwick wurden im Juli und August 2012 wurden 141 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 36.465 m² erhoben. Sie realisieren einen Einzelhandelsumsatz von 126,0 Mio. €. ²¹

Die warengruppenspezifische Differenzierung des Einzelhandelsbesatzes ist in der nachfolgenden Abb. 10 umfassend dokumentiert. Folgende Befunde sind hervorzuheben:

- Mit einer Verkaufsfläche von 15.005 m² und einem realisierten Einzelhandelsumsatz von 83,4 Mio. € entfallen gut zwei Fünftel der Verkaufsflächen und knapp zwei Drittel des realisierten Einzelhandelsumsatzes auf die Warengruppen des ‚Periodischen Bedarfs‘.
- Auf die Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ entfallen 51 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 12.140 m². Sie realisieren einen Einzelhandelsumsatz von 60,7 Mio. €. Das entspricht 48,2 % des realisierten Einzelhan-

delsumsatzes. Maßgeblich relevante Anbieter sind das KAUF LAND SB-Warenhaus in der Stadtmitte, der EDEKA Verbrauchermarkt im überwiegend gewerblich geprägten Ortsteil Rapen. Weitere Anbieter sind der Vollsortimenter K & K sowie die Lebensmitteldiscounter LIDL, ALDI und NETTO.

- Das in der Regel innenstädtische Kernsortiment ‚Bekleidung, Wäsche‘ beherbergt in Oer-Erkenschwick lediglich eine Verkaufsfläche von 3.250 m² und realisiert einen Einzelhandelsumsatz von 8,3 Mio. €. Mit 8,9 % bzw. 6,6 % sind hier Verkaufsflächen- und Umsatzanteil lediglich unterdurchschnittlich entwickelt. Das Gros des Angebotes ist konsumig bis discountorientiert. Eine Profilierung über Marken ist in der Regel nicht gegeben.
- Auf die übrigen Sortimente des persönlichen Bedarfs (Schuhe, Lederwaren, medizinisch-orthopädischer Bedarf) entfallen 945 m² Verkaufsfläche. Der realisierte Einzelhandelsumsatz liegt bei 3,6 Mio. €. Maßgeblicher Anbieter im Segment Schuhe ist der Schuhfachmarkt DEICHMANN in der Innenstadt.
- Die Hauptwarengruppe ‚Medien und Technik‘ realisiert eine Verkaufsfläche von 1.170 m² und erwirtschaftet einen Einzelhandelsumsatz von 4,3 Mio. €. Das Angebot ist ausschließlich ‚mittelständisch‘ durch kleinflächige Anbieter geprägt. Ein leistungsstarker Elektrofachmarkt oder ein modernes Buchkaufhaus sind nicht in Oer-Erkenschwick präsent.

²¹ Die ausgewiesenen Einzelhandelsumsätze berücksichtigen der CIMA GmbH vorliegende Echtumsätze sowie Informationen zu regionalisierten Flächenproduktivitäten. Darüber hinaus werden sortimentsspezifische Umsatzleistungen aus der Inaugenscheinnahme der Betriebe abgeschätzt. Eine Unternehmerbefragung zu Einzelhandelsumsätzen wurde nicht durchgeführt, da hier Verweigerungsquoten von bis zu 80 % zu erwarten sind.

Abb. 10: Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Oer-Erkenschwick

CIMA Warengruppe	Anz. der Betriebe	in %	Verkaufsfläche in m²	VKF in %	Umsatz in Mio. €	Umsatzverteilung in %
Periodischer Bedarf	75	53,2%	15.005	41,1%	83,4	66,2%
Lebensmittel, Reformwaren	51	36,2%	12.140	33,3%	60,7	48,2%
Gesundheit, Körperpflege	11	7,8%	2.160	5,9%	20,2	16,0%
Zeitschriften, Schnittblumen	13	9,2%	705	1,9%	2,5	2,0%
Persönlicher Bedarf insgesamt	20	14,2%	4.195	11,5%	11,9	9,4%
Bekleidung, Wäsche	10	7,1%	3.250	8,9%	8,3	6,6%
Schuhe, Lederwaren						
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	10	7,1%	945	2,6%	3,6	2,8%
Medien und Technik insgesamt	14	9,9%	1.170	3,2%	4,3	3,4%
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	5	3,5%	1.390	3,8%	3,2	2,5%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	5	3,5%	2.265	6,2%	3,0	2,4%
Einrichtungsbedarf	10	7,1%	7.820	21,4%	10,3	8,2%
Möbel, Antiquitäten	5	3,5%	6.560	18,0%	7,5	6,0%
Heimtextilien	5	3,5%	1.260	3,5%	2,8	2,2%
Baumarktartikel, Gartenbedarf	12	8,5%	4.620	12,7%	9,9	7,9%
Einzelhandel insgesamt	141	100,0%	36.465	100,0%	126,0	100,0%

Quelle: CIMA Bestandserhebungen 2012; Rundungsdifferenzen möglich

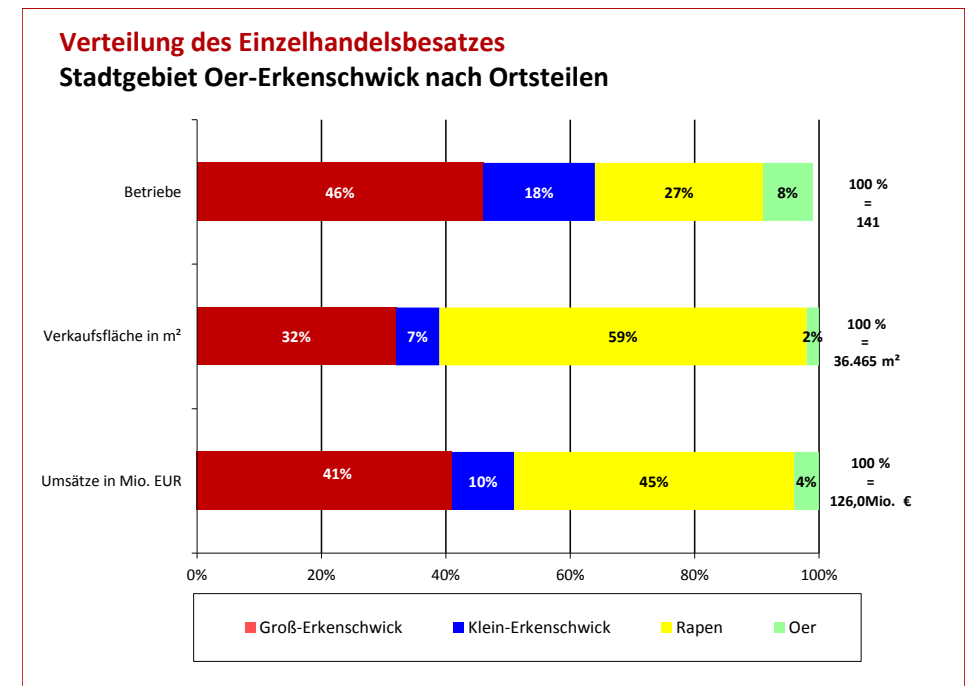
- Auf die Hauptwarengruppe ‚Spiel, Sport, Hobby‘ entfällt eine Verkaufsfläche von 1.390 m². Der realisierte Einzelhandelsumsatz liegt bei 3,2 Mio. €. Auch hier wird das Angebot von kleinflächigen, mittelständischen Betrieben geprägt.
- Die Warengruppe ‚Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat‘ belegt eine Verkaufsfläche von 2.265 m² und realisiert einen Einzelhandelsumsatz von 3,0 Mio. €. Das Gros des Angebotes entfällt hier als Teil- bzw. Randsortiment auf Verbrauchermärkte, Sonderpostenmärkte, Möbelhäuser. Somit liegt auch kein qualifiziertes Angebot in der Innenstadt vor.
- Die Warengruppe ‚Einrichtungsbedarf‘ verfügt über eine Verkaufsfläche von 7.820 m². Der dort realisierte Einzelhandelsumsatz liegt bei 10,3 Mio. €. Das Angebot ist überwiegend konsumig und preisorientiert. Maßgeblich relevante Anbieter sind der Möbeldiscounter PREIS REBELL und MÖBEL HAMMA sowie der Fachmarkt DÄNISCHES BETTENLAGER.
- Im Segment ‚Baumarktartikel, Gartenbedarf‘ liegt in Oer-Erkenschwick eine Verkaufsfläche von 4.620 m² vor. Auf ihr wird ein Einzelhandelsumsatz von 9,9 Mio. € umgesetzt. Dass Gros des Sortiments entfällt auf Sonderpostenmärkte (z.B. THOMAS PHILLIPPS, TEDI, Angebote im Segment Farben, Lacke, Tapeten, Teppichböden sowie Gartenbedarf).

4.2 Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtgebiet

Die rechts stehende Abb.11 dokumentiert die Verteilung des Einzelhandelsbesatzes nach Ortsteilen. Dementsprechend sind 48 % der Betriebe im Ortsteil Groß-Erkenschwick lokalisiert. Sie beherbergen 32 % der Verkaufsflächen und

41 % des in Oer-Erkenschwick erwirtschafteten Einzelhandelsumsatzes. In den Ortsteil Groß-Erkenschwick fällt die ‚Stadtmitte‘ mit dem Standortbereich des ‚Berliner Platzes‘ sowie den verdichteten Einzelhandelsbesatz entlang der Stimbergstraße.

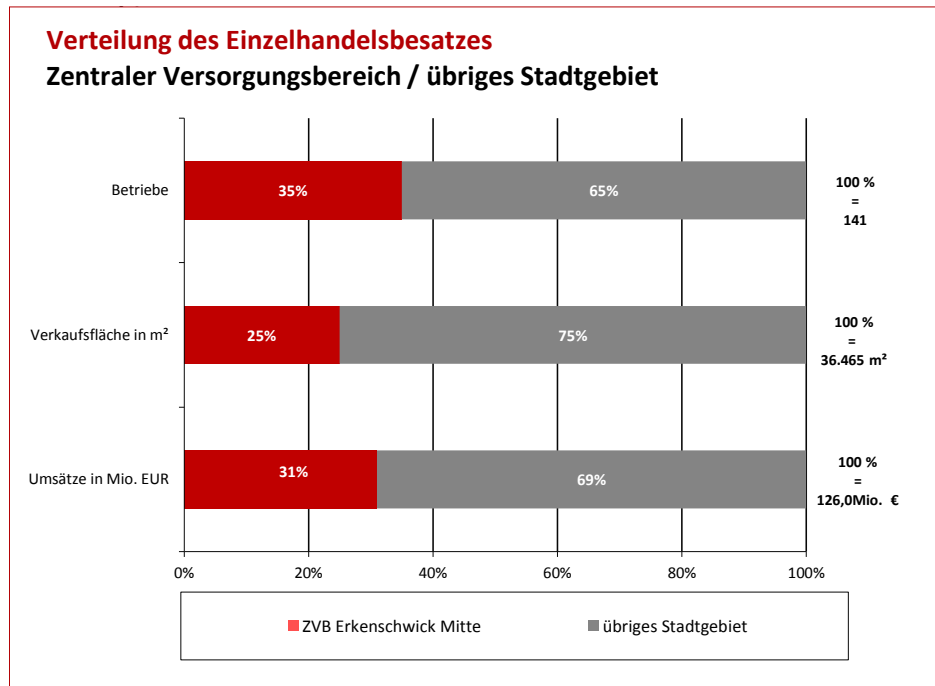
Abb. 11: Verteilung des Einzelhandelsbesatzes in der Stadt Oer-Erkenschwick nach Ortsteilen



Der Ortsteil Klein-Erkenschwick beherbergt 18 % der Einzelhandelsbetriebe mit 7 % der Verkaufsflächen. Der dort realisierte Einzelhandelsumsatz entspricht 10 % des gesamtstädtischen Umsatzes. Der Ortsteil wird insbesondere durch nahversorgungsorientierte Angebote geprägt. Auf den Ortsteil Rapen entfallen 22 % der Betriebe, jedoch 59 % der Verkaufsflächen und 45 % des in Oer-

Erkenschwick realisierten Einzelhandelsumsatzes. Der Ortsteil wird geprägt durch die Konzentration von Fachmärkten, Lebensmitteldiscountern und einem EDEKA Verbrauchermarkt. Der Einzelhandel ist hier im Laufe der letzten dreißig Jahre schrittweise in primär gewerblich geprägte Standortlagen eingesickert.

Abb. 12: Verteilung des Einzelhandelsbesatzes Stadtmitte – übriges Stadtge-



© CIMA GmbH 2013

Abb.12 zeigt die Verteilung des Einzelhandelsbesatzes zwischen der Stadtmitte (Innenstadt) und dem übrigen Stadtgebiet. Die Einzelhandelsstrukturen des innenstädtischen Einzelhandels werden in Abschnitt 6 dokumentiert. Sie um-

fasst den abzugrenzenden zentralen Versorgungsbereich Oer-Erkenschwick Innenstadt der in Abschnitt 7 abgeleitet wird.

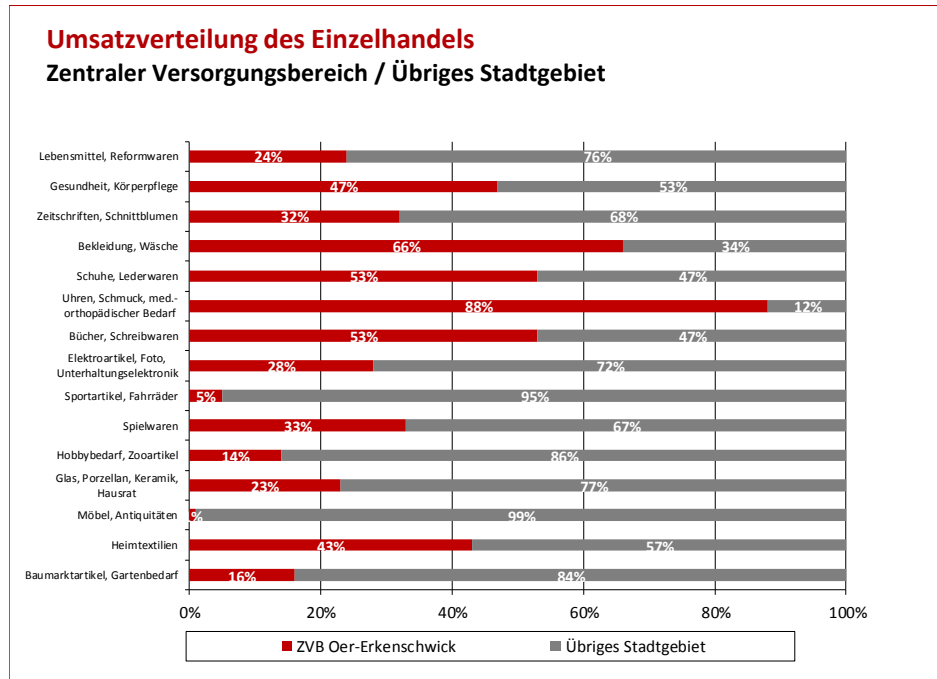
Auf die Stadtmitte entfallen 35 % der Betriebe. Sie beherbergen gerade noch 25 % der Verkaufsflächen und 32 % des gesamtstädtischen Einzelhandelsumsatzes. Diese Verteilung spricht nachdrücklich für eine Attraktivitätssteigerung der Stadtmitte unter Berücksichtigung der Marktrahmenbedingungen. Ein weiterer Erosionsprozess ist nicht hinnehmbar, wenn die Innenstadt als relevanter Einkaufsort erhalten bleiben soll.

Die nachfolgende Abb. 13 zeigt die Umsatzverteilung zwischen der Innenstadt und dem übrigen Stadtgebiet nach den CIMA Warengruppen. Mit Ausnahme der Warengruppe ‚Uhren, Schmuck, med.-orthopädischer Bedarf‘ verzeichnen alle innenstädtischen Kernsortimente einen unterdurchschnittlichen Umsatzanteil des innerstädtischen Einzelhandels. So erreicht die Warengruppe ‚Bekleidung, Wäsche‘ einen Umsatzanteil der Innenstadt von 66 %. Im Idealfall werden hier 80 % bis 85 % erreicht.

Der innenstädtische Einzelhandel erreicht in der Warengruppe ‚Schuhe, Lederwaren‘ lediglich einen Umsatzanteil von 53 %. Leistungsfähige Innenstädte erreichen hier Anteile von bis zu 75 %. In der Warengruppe ‚Elektroartikel, Unterhaltungselektronik‘ liegt der innenstädtische Umsatzanteil nur bei 28 %. Bei einem angemessenen, umfassenden Angebot sollten 60 % erreicht werden. Unbefriedigend sind auch die innenstädtischen Umsatzanteile der Warengruppen ‚Bücher, Schreibwaren‘ (53 %), Spielwaren (33 %) und ‚Sportartikel, Fahrräder‘ (11 %).

Bei den Warengruppen des ‚Periodischen Bedarfs‘ liegen die innenstädtischen Umsatzanteile von 24 % (Lebensmittel, Reformwaren) bzw. 47 % (Gesundheits- und Körperpflege) im erwarteten Rahmen.

Abb. 13: Warengruppenspezifische Umsatzverteilung des Einzelhandels zwischen der Innenstadt von Oer-Erkenschwick und dem übrigen Stadtgebiet



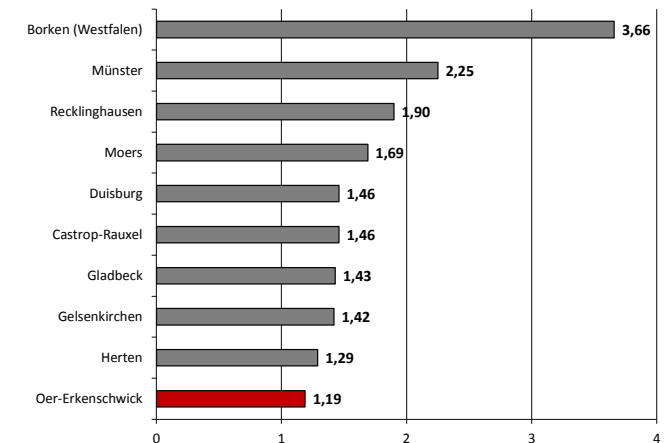
© CIMA GmbH 2013

Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner beläuft sich auf 1,19. Sie liegt damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 1,50 m² / Ew.

Auch im regionalen Vergleich liegt damit Oer-Erkenschwick eher am unteren Ende der Skala (siehe Abb. 14).

Abb. 14: Verkaufsflächenausstattung in m² / Ew. in der Region

Verkaufsflächenausstattung
Städtevergleich: m² Verkaufsfläche je Ew.



© CIMA GmbH 2013

In der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ liegt die Verkaufsflächenausstattung im Stadtgebiet von Oer-Erkenschwick bei 0,39 m² / Ew. Damit wird der Bundesdurchschnitt erreicht.

5 HANDELSZENTRALITÄTEN, KAUFKRAFTSTRÖME, GESTALTUNGSPOTENZIALE

5.1 Handelszentralitäten

Die **Handelszentralität** beschreibt die Relation zwischen realisiertem Einzelhandelsumsatz und Nachfragevolumen der gleichen Raumeinheit. Sie wird als Messzahl ausgewiesen, wobei der Einzelhandelsumsatz durch das Nachfragevolumen dividiert und mit dem Faktor 100 multipliziert wird. Handelszentralitäten können für einzelne Stadtteile und das Stadtgebiet insgesamt ausgewiesen werden. Handelszentralitäten von über 100 signalisieren per Saldo Kaufkraftzuflüsse; Handelszentralitäten von unter 100 spiegeln Kaufkraftabflüsse aus der definierten Raumeinheit wider.

Der Einzelhandel in der Stadt Oer-Erkenschwick verzeichnet bei einem realisierten Einzelhandelsumsatz von 126,0 Mio. € und einem Nachfragevolumen in der Stadt Oer-Erkenschwick von 157,1 Mio. € eine Handelszentralität von 80. Die deutlich unter 100 liegende Kennziffer fußt in erster Linie auf der Angebotsschwäche im Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Sie ist Resultat des intensiven regionalen Wettbewerbs. Insbesondere die Attraktivität des südwestlich angrenzenden Oberzentrums Recklinghausen schränkt die örtlichen Gestaltungsspielräume ein. Der Wettbewerb wird sich mit Realisierung des Shopping Centers RECKLINGHAUSEN ARCADEN noch deutlich verschärfen.

Die rechts stehende Abb. 15 dokumentiert die warengruppenspezifischen Handelszentralitäten. Folgende Befunde sind maßgeblich relevant:

Abb. 15: Handelszentralitäten des Oer-Erkenschwicker Einzelhandels

CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. € Stadt Oer-Erkenschwick	Handelszentralität Stadt Oer-Erkenschwick	Kaufkraftstrom per Saldo (in Mio. €)
Periodischer Bedarf	83,4	82,4	101	1,0
Lebensmittel, Reformwaren	60,7	58,2	104	2,5
Gesundheit, Körperpflege	20,2	21,6	94	-1,4
Zeitschriften, Schnittblumen	2,5	2,5	98	0,0
Persönlicher Bedarf insgesamt	11,9	23,3	51	-11,4
Bekleidung, Wäsche	8,3	13,7	60	-5,4
Schuhe, Lederwaren				
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	3,6	9,6	38	-6,0
Medien und Technik insgesamt	4,3	17,8	24	-13,5
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	3,2	7,4	43	-4,2
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	3,0	2,6	116	0,4
Einrichtungsbedarf	10,3	11,2	92	-0,9
Möbel, Antiquitäten	7,5	8,8	85	-1,3
Heimtextilien	2,8	2,3	120	0,5
Baummarktartikel, Gartenbedarf	9,9	12,4	80	-2,5
Einzelhandel insgesamt	126,0	157,1	80	-31,1

Quelle: CIMA Bestandserhebungen und Kaufkraftanalysen 2012; Rundungsdifferenzen möglich

- In der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ steht einem realisierten Einzelhandelsumsatz von 60,7 Mio. € ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen von 58,2 Mio. € gegenüber. Die resultierende Handelszentralität von 104 signalisiert eine umfassende Bedarfsdeckung im Segment ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ in der Stadt Oer-Erkenschwick. Die Bestandserhebung zeigt auch ein flächendeckendes Netz an Lebensmitteldiscountern und Vollsortimentern. Dabei liegt im Ortsteil Rapen ein deutlicher Überbesatz vor. Die maßgeblichen Vollsortimenter im Stadtgebiet sind das SB-Warenhaus KAUF LAND in der Stadtmitte sowie der K&K Vollsortimenter und der EDEKA Verbrauchermarkt in Rapen. Die Etablierung zusätzlicher Lebensmittelmärkte würde ausschließlich zur Verdrängung bestehender Märkte führen.
- Die Warengruppe ‚Gesundheit, Körperpflege‘ realisiert eine Handelszentralität von 94. Einem realisierten Einzelhandelsumsatz von 20,2 Mio. €, steht ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen im Stadtgebiet von 21,6 Mio. € gegenüber. Die Schließung der SCHLECKER-Filialen konnte durch entsprechende Angebotsausweitungen in den Lebensmittelmärkten abgedeckt werden. Auch hier liegt in der Stadt alles in allem ein gutes Versorgungsniveau vor.
- Dies gilt auch für das Nahversorgungssegment ‚Zeitschriften, Schnittblumen‘ mit einer Handelszentralität von 98. Im Segment der Nahversorgung ist die Stadt Oer-Erkenschwick insgesamt durch ein breites, umfassendes Angebot geprägt. ES bleiben dennoch Ungleichgewichte zwischen einzelnen Ortsteilen.
- In der Warengruppe ‚Bekleidung, Wäsche‘ erreicht der Oer-Erkenschwicker Einzelhandel gerade eine Handelszentralität von 60. Einem realisierten Einzelhandelsumsatz von 8,3 Mio. € steht ein warengruppenspezifisches Nach-

fragevolumen von 13,7 Mio. € gegenüber. Der Kaufkraftabfluss beläuft sich per Saldo auf 5,4 Mio. €. Das Angebot in Oer-Erkenschwick ist stark discountorientiert. Filialkonzepte mit Markenware fehlen vollständig. Der Kaufkraftabfluss entfällt primär auf das qualitätsorientierte Segment.

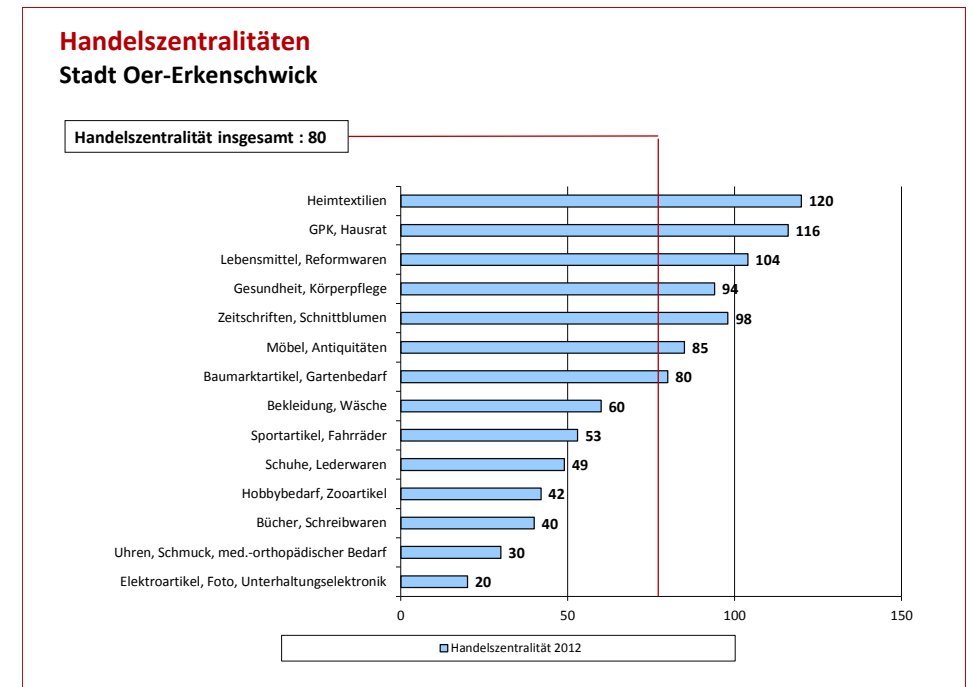
- In der Warengruppe ‚Schuhe, Lederwaren‘ beläuft sich die Handelszentralität lediglich auf 49. In relevantem Umfang fließt auch hier Kaufkraft ab. Maßgeblicher Anbieter in der Stadtmiete ist der Schuhfachmarkt DEICHMANN²².
- Für das Segment ‚Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf‘ liegt die Handelszentralität lediglich bei 30. Über zwei Drittel des örtlichen Nachfragevolumens fließt hier ab. In der gesamten Stadt liegt in diesem Segment nur ein rudimentäres Angebot vor.
- Die Hauptwarengruppe Medien und Technik realisiert zusammengefasst eine Handelszentralität von 24. Einem realisierten Einzelhandelsumsatz von 4,3 Mio. steht ein warengruppenspezifisches Nachfragevolumen von 17,8 Mio. € gegenüber. Dies entspricht einer Handelszentralität von 24. Für die Warengruppe ‚Bücher, Schreibwaren‘ beläuft sich die Handelszentralität auf 40, in der Warengruppe ‚Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik‘ auf 20. Im gesamten Sortimentsbündel fließt aufgrund eines fehlenden hin-

²² Für die Warengruppen ‚Schuhe, Lederwaren‘ sowie Uhren, Schmuck, med.-orthopädischer Bedarf‘ können aus Datenschutzgründen nur die Kennziffern der Handelszentralität ausgewiesen werden (siehe Abb. 16).

reichend attraktiven Angebotes ‚vor Ort‘ überdurchschnittlich viel Kaufkraft ab.

- In der Hauptwarengruppe ‚Spiel, Sport, Hobby‘ beläuft sich die Handelszentralität auf 43. Einem realisierten Einzelhandelsumsatz von 3,2 Mio. € steht ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen im Stadtgebiet von 7,4 Mio. € gegenüber. Von den zu dieser Hauptwarengruppe gehörenden Teilsegmente weist lediglich das Segment ‚Sportartikel, Fahrräder‘ eine akzeptable Handelszentralität von 53 auf. ‚Spielwaren erreichen lediglich eine Kennziffer von 19, die Warengruppe ‚Hobbybedarf, Zooartikel‘ liegt mit 42 gerade noch im Durchschnitt der Hauptwarengruppe.
- Die Warengruppe ‚Möbel, Antiquitäten‘ erreicht eine Handelszentralität von 85. Einem realisierten Einzelhandelsumsatz von 7,5 Mio. € steht ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen von 8,8 Mio. € gegenüber. Der Oer-Erkenschwicker Einzelhandel ist hier durch Kaufkraftzuflüsse im preisorientierten Segment ‚von außerhalb‘ gekennzeichnet, die jedoch durch Kaufkraftabflüsse im stärker qualitätsorientierten Segment überkompensiert werden. Der Kaufkraftabfluss beläuft sich per Saldo auf 1,3 Mio. €.
- Die Warengruppe ‚Heimtextilien‘ verzeichnet mit einer Handelszentralität von 120 Kaufkraftzuflüsse. Einem realisierten Einzelhandelsumsatz von 2,8 Mio. € steht ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen von 2,3 Mio. € gegenüber. Der Kaufkraftzufluss beläuft sich per Saldo auf 0,5 Mio. €. In der Innenstadt von Oer-Erkenschwick ist in diesem Segment das Fach-einzelhandelsgeschäft KÄHNING ansässig.

Abb. 16: Handelszentralitäten des Oer-Erkenschwicker Einzelhandels in der Rangfolge der Sortimente



- Die Warengruppe ‚Baumarktartikel, Gartenbedarf‘ erreicht in Oer-Erkenschwick eine Handelszentralität von 80. Die realisierte Kaufkraftbindung entfällt dabei vor allem auf die Segmente Gartenbedarf, Kfz-Zubehör und Billigangeboten in Sonderpostenmärkten. Im Baumarktkernsortiment besteht durchaus ein relevantes Angebotsdefizit. Grundsätzlich bestünde Spielraum zur Etablierung eines Baufachmarktes in Oer-Erkenschwick.

Mit Ausnahme des Segmentes der Nahversorgung und der Warengruppe ‚Heimtextilien‘ verzeichnet der Oer-Erkenschwicker Einzelhandel in allen Seg-

menten zum Teil erhebliche Kaufkraftabflüsse. Maßgeblichen Anteil haben sowohl die regionalen Wettbewerbsverhältnisse wie auch die bisher immer noch schwach entwickelte Stadtmitte.

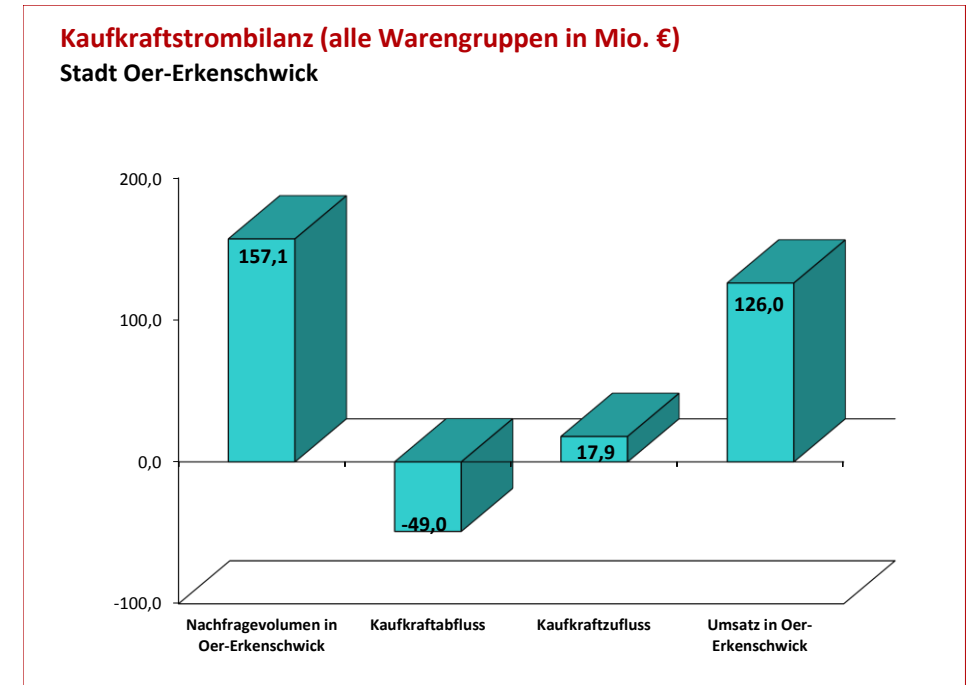
5.2 Kaufkraftstrombilanz und Kaufkraftströme

Die rechts stehende Abb. 17 dokumentiert die Kaufkraftstrombilanz des Oer-Erkenschwicker Einzelhandels.

Einem Kaufkraftzufluss von 17,1 Mio. € steht ein Kaufkraftabfluss von 49,0 Mio. gegenüber. Der Kaufkraftabfluss bedeutet, bezogen auf das Nachfragevolumen im Stadtgebiet von Oer-Erkenschwick, eine Kaufkraftabflussquote von 31,2 %.

Der Kaufkraftzufluss nach Oer-Erkenschwick hat einen Anteil von 14,2 % am realisierten Einzelhandelsumsatz.

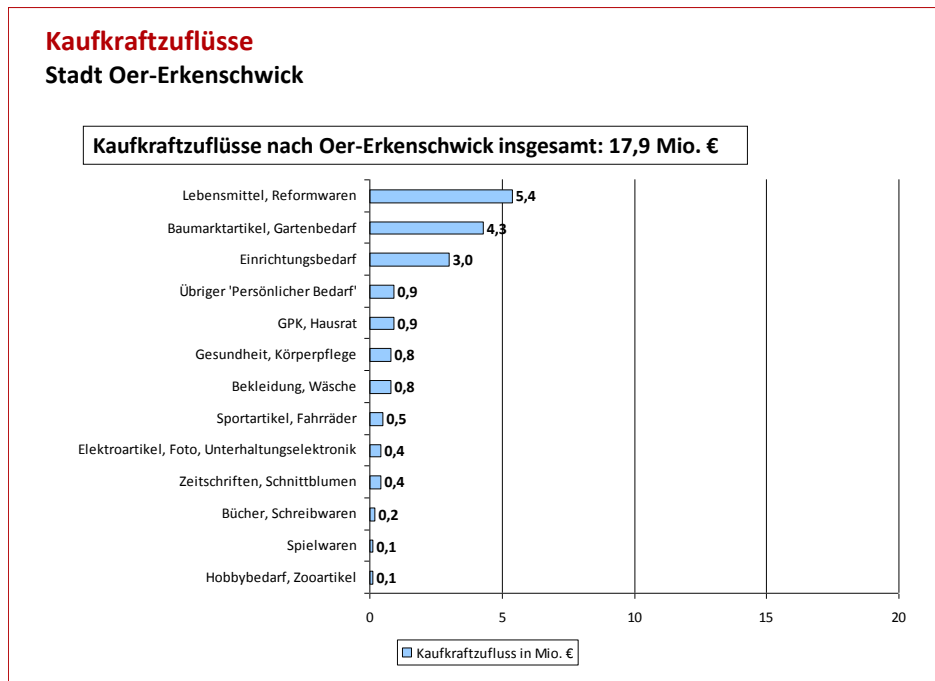
Abb. 17: Kaufkraftstrombilanz für die Stadt Oer-Erkenschwick



Die nachfolgende Abb. 18 zeigt die warengruppenspezifischen Kaufkraftzuflüsse nach Oer-Erkenschwick. Die höchsten Kaufkraftzuflüsse entfallen auf die Warengruppen ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ mit 5,4 Mio. € und 4,3 Mio. in der Warengruppe ‚Baumarktsortimente, Gartenbedarf‘. Maßgeblich relevant sind hier das Segment ‚Gartenbedarf‘ und die Ergänzungssortimente eines Baumarktes (Kfz-Zubehör, Plastikwaren, etc.).

Die Warengruppe ‚Einrichtungsbedarf‘ verzeichnet noch einen Kaufkraftzufluss von 3,0 Mio. €. In allen übrigen Warengruppen liegt der Kaufkraftzufluss jeweils bei unter 1,0 Mio. €.

Abb. 18: Kaufkraftzuflüsse nach Oer-Erkenschwick



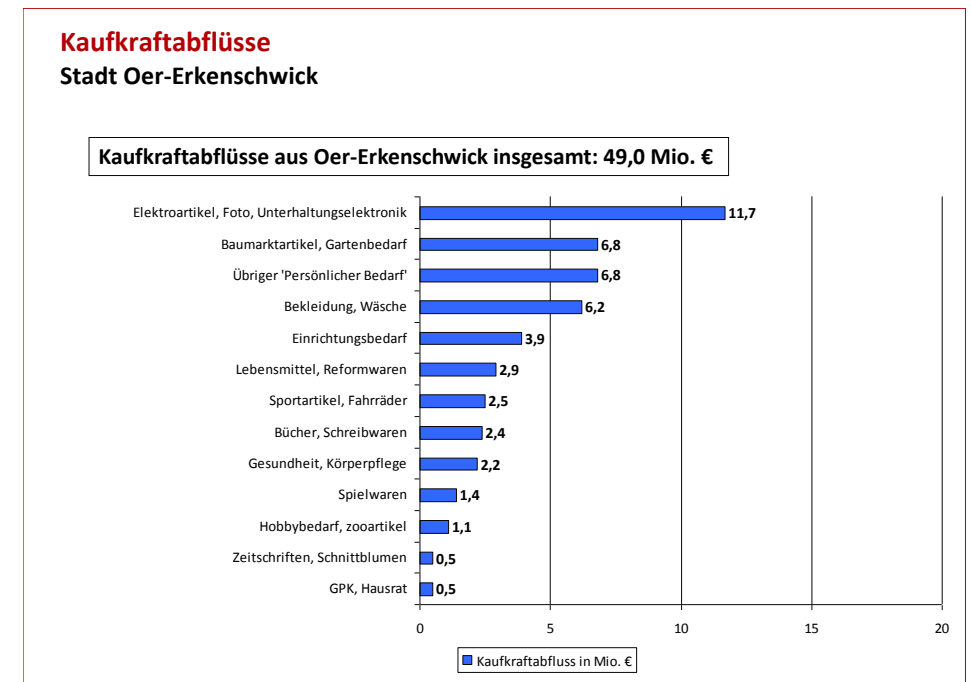
© CIMA GmbH 2013

Die nachfolgende Abb. 19 zeigt die Kaufkraftabflüsse aus Oer-Erkenschwick. Der höchste Kaufkraftabfluss entfällt mit 11,7 Mio. € auf die Warengruppe ‚Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik‘. Von diesem Kaufkraftabfluss profitieren neben Recklinghausen insbesondere die regionalen Shopping Cen-

ter CentrO und RuhrPark sowie die Cities der Oberzentren Dortmund und Essen.

Der zweithöchste Kaufkraftabfluss entfällt mit jeweils 6,8 Mio. € auf die Warengruppen des ‚übrigen persönlichen Bedarfs‘²³ sowie ‚Baumarktartikel, Gartenbedarf‘. Im Segment ‚Baumarktartikel, Gartenbedarf‘ resultiert der Kaufkraftabfluss insbesondere im Bereich des Baumarktkernsortiments.

Abb. 19: Kaufkraftabflüsse aus Oer-Erkenschwick



© CIMA GmbH 2013

²³ Schuhe, Lederwaren sowie Uhren, Schmuck, med.-orthopädischer Bedarf.

Die Warengruppe ‚Bekleidung, Wäsche‘ verzeichnet einen Kaufkraftabfluss von 6,2 Mio. €. Es handelt sich hier vor allem um Nachfrage im Segment des Massenkonsums und in Bezug auf qualitäts- und markenorientierten Sortimentssegmenten, die in Oer-Erkenschwick nicht befriedigt werden kann. Es profitieren hier in erster Linie Recklinghausen und die regionalen Shopping Center und die Oberzentren Dortmund und Essen.

Die Hauptwarengruppe ‚Einrichtungsbedarf‘ verzeichnet einen Kaufkraftabfluss von 3,9 Mio. €. Dabei entfällt das Gros auf das Möbelkernsortiment. Es profitieren die Möbelhäuser in der Region (Oberhausen, Herne, Dortmund).

In der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ beläuft sich der Kaufkraftabfluss auf 2,9 Mio. €. Dieser Kaufkraftabfluss resultiert in erster Linie aus Mitnahmeeffekten im Rahmen von Pendlerverflechtungen. Der ermittelte Kaufkraftabfluss liegt hier in einem akzeptablen Rahmen.

Die Warengruppe ‚Sportartikel, Fahrräder‘ verzeichnet einen Kaufkraftabfluss von 2,5 Mio. €, die Warengruppe ‚Bücher, Schreibwaren‘ ist durch einen Kaufkraftabfluss von 2,4 Mio. € gekennzeichnet.

Für die Warengruppe ‚Gesundheit, Körperpflege‘ beläuft sich der Kaufkraftabfluss aus Oer-Erkenschwick auf 2,2 Mio. €. Wie bei ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ handelt es sich hier um einen akzeptablen Kaufkraftabfluss aufgrund von Mitnahmeeffekten beim Berufspendeln und existierenden Auswärtseinkäufen.

In allen weiteren Warengruppen liegt der Kaufkraftabfluss aus Oer-Erkenschwick bei unter 2,0 Mio. €.

5.3 Zur Nahversorgung im Stadtgebiet von Oer-Erkenschwick

Wie bereits im vorangegangenen Abschnitt 4.1 dokumentiert, realisiert der Einzelhandel in den Warengruppen ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ und ‚Gesundheit, Körperpflege‘ mit Handelszentralitäten von 104 bzw. 94 in der gesamtstädtischen Betrachtung ein hervorragendes Nahversorgungsniveau. Insbesondere in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ würde die Etablierung zusätzlicher Anbieter vornehmlich Umsatzverlagerungseffekte innerhalb des Stadtgebietes und somit wahrscheinlich auch Betriebsstillegungen auslösen.

In der räumlichen Verteilung der Nahversorgungsangebote besteht jedoch ein deutliches Ungleichgewicht. Dieses hat sich im Verlaufe der letzten dreißig Jahre durch die planerischen Einzelfallentscheidungen so herauskristallisiert.

Die nachfolgende Abb. 20 dokumentiert die ortsteilspezifischen Handelszentralitäten in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘.

Im eher dörflich geprägten Ortsteil Oer mit angegliederten Neubaugebieten beläuft sich die Handelszentralität in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ auf 19. Einem realisierten Einzelhandelsumsatz von 2,2 Mio. € steht ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen von 11,9 Mio. € gegenüber. Der Kaufkraftabfluss beläuft sich per Saldo auf 9,7 Mio. €. Die Bedarfsdeckung erfolgt überwiegend in der Stadtmitte (Groß-Erkenschwick) oder den rein verkehrsorientierten Angebotsstandorten in Rapen. Das örtliche Angebot konzentriert sich auf Ladenhandwerk und Trinkhallen/ Tankstellenshops.

Abb. 20: Ortsteilspezifische Handelszentralitäten in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘

Ortsteil	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität	Saldo Kaufkraftfluss (in Mio. €)
Oer / Honermann-Siedlung	2,2	11,9	19	-9,7
Klein-Erkenschwick	5,7	12,4	46	-6,7
Groß-Erkenschwick	24,7	23,9	104	0,8
Rapen	28,1	10,1	278	18,0
Stadt Oer-Erkenschwick	60,7	58,2	104	2,5

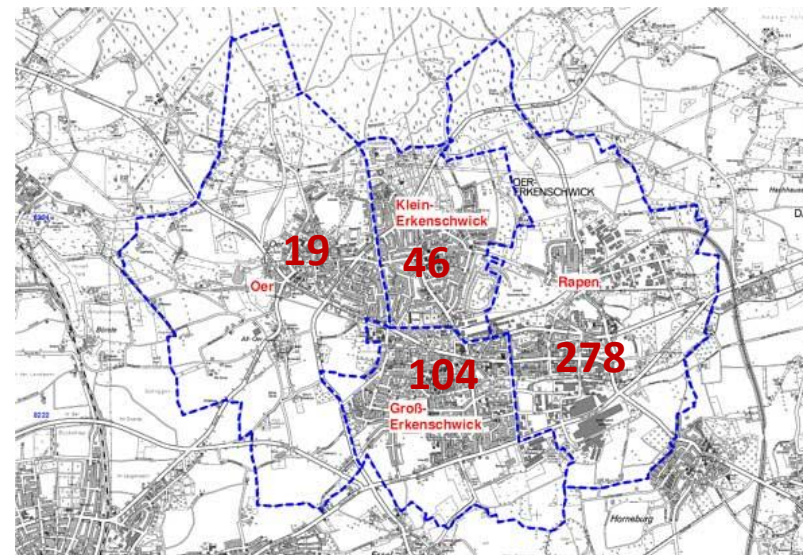
Quelle: CIMA Bestandserhebungen und Kaufkraftanalysen 2012

Der östlich von Oer gelegene Ortsteil Klein-Erkenschwick ist stärker urban geprägt und liegt nördlich der in den 1980er Jahren entwickelten Stadtmitte. Die Handelszentralität in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ liegt hier bei 46. Einem realisierten Einzelhandelsumsatz von 5,7 Mio. € steht ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen von 12,4 Mio. € gegenüber. Neben Ladenhandwerk übernimmt hier ein NETTO Lebensmitteldiscounter maßgeblich relevante Versorgungsfunktion. Alles in allem übernimmt der ansässige Handel

hier nur ergänzende Versorgungsfunktion. Der Bedarf wird maßgeblich in Groß-Erkenschwick und Rapen gedeckt.

Abb. 21: Räumliche Zuordnung der ortsteilspezifischen Handelszentralitäten

**Teilräumliche Handelszentralitäten
‚Lebensmittel, Reformwaren‘**



Groß-Erkenschwick ist wie Klein-Erkenschwick primär durch urbane Wohnsiedlungsbereiche geprägt und beherbergt die Stadtmitte. Bei einem realisierten Einzelhandelsumsatz von 24,7 Mio. € und einem einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen von 23,9 Mio. € beläuft sich die Handelszentralität hier auf 104. Maßgebliche Nahversorger sind das Kaufland SB-Warenhaus in der Stadtmitte sowie die Lebensmitteldiscounter LIDL und NETTO. Die beiden lebensmitteldiscounter sind sehr gut in die Wohngebietslagen integriert bzw. an diese angebunden.

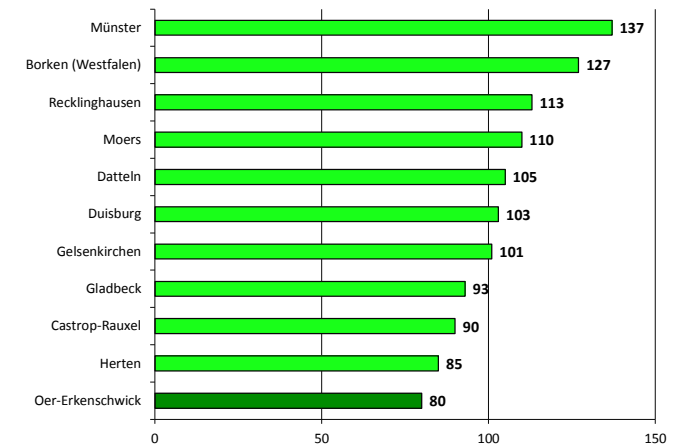
Im gewerblich geprägten Ortsteil Rapen beläuft sich die Handelszentralität in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ auf 278. Einem Einzelhandelsumsatz von 28,1 Mio. € steht lediglich ein einzelhandelsrelevantes Nachfragenvolumen von 10,1 Mio. € gegenüber. Der Kaufkraftzufluss beläuft sich per Saldo auf 18,0 Mio. €. Es wird Kaufkraft aus dem gesamten Stadtgebiet und angrenzenden Siedlungsbereichen gebunden. Die maßgeblich relevanten Anbieter sind der EDEKA Verbrauchermarkt an der Industriestraße, der K&K Vollsor-timeter an der Rudolfstraße sowie die Lebensmitteldiscounter LIDL (Ludwigstraße) und ALDI (Werkstraße).

5.4 Benchmarkvergleiche und zukünftige Gestaltungspotenziale

Im regionalen Vergleich liegt Oer-Erkenschwicker Einzelhandel in Bezug auf seine Handelszentralität insgesamt eher am unteren Rand des Spektrums. Deutlich wird die ‚Sandwichlage‘ zwischen Recklinghausen und Datteln. Beide Nachbarn verzeichnen mit Handelszentralitäten von 113 bzw. 105 deutliche Kaufkraftzuflüsse, während aus Oer-Erkenschwick mit einer Handelszentralität von 80 hauptsächlich abfließt. In einer ähnlichen Position befindet sich Herten mit einer Handelszentralität von 85 mit der Lage zwischen Gelsenkirchen-Buer und Recklinghausen (siehe rechts stehende Abb. 22).

Abb. 22: Handelszentralitäten im regionalen Städtevergleich

Handelszentralitäten Städtevergleich: Einzelhandel insgesamt

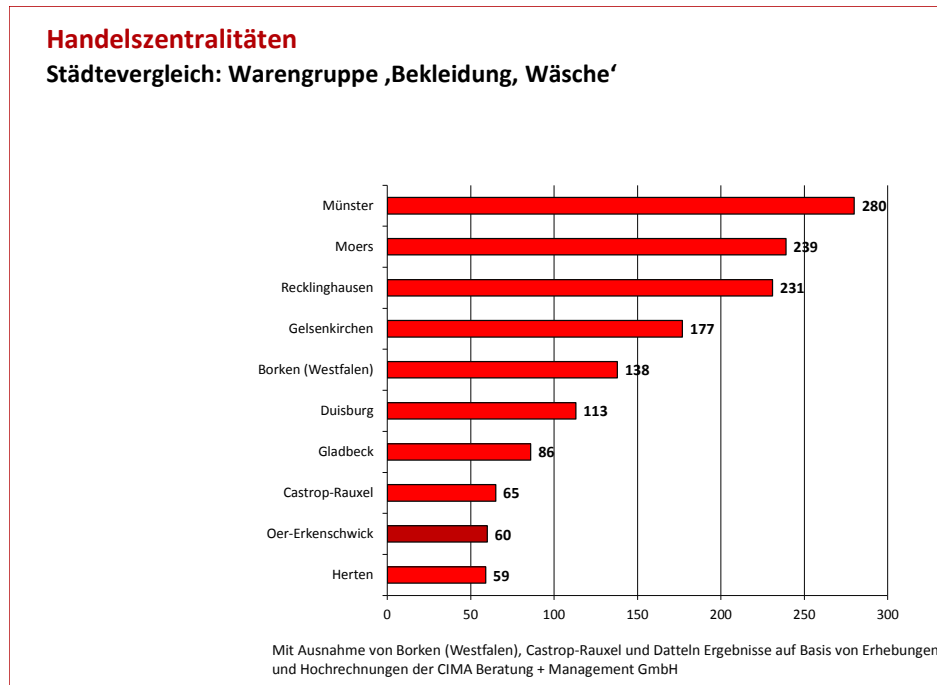


Mit Ausnahme von Borken (Westfalen), Castrop-Rauxel und Datteln Ergebnisse auf Basis von Erhebungen und Hochrechnungen der CIMA Beratung + Management GmbH

© CIMA GmbH 2013

Die Abb. 23 auf der nächsten Seite dokumentiert die Handelszentralitäten in der Region im innenstädtischen Leitsortiment ‚Bekleidung, Wäsche‘. Auch hier liegt Oer-Erkenschwick mit seinem überwiegend discountorientierten Angebot am unteren Rand der Vergleichsstädte. Die Handelszentralität liegt bei 60, ähnlich schwach aufgestellt sind Herten (59) und Castrop-Rauxel (65).

Abb. 23: Handelszentralitäten in der Warengruppe ‚Bekleidung, Wäsche‘ im regionalen Vergleich



© CIMA GmbH 2013

Die rechts stehende Abb. 24 zeigt auf, welche Handelszentralitäten der Einzelhandel in der Stadt Oer-Erkenschwick insgesamt bei einer optimalen Standortentwicklung unter Mobilisierung aller relevanten Flächenreserven erreichen kann. Die warengruppenspezifische Steigerung der Handelszentralität ist nur möglich, wenn in den jeweiligen Warengruppen komplementäre, ergänzende Angebote zum Bestand geschaffen werden. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die Sortimente des ‚Persönlichen Bedarfs‘. Die bestehenden Kauf-

kraftabflüsse lassen sich nur reduzieren, wenn Konzepte im konsumigen und zum Teil auch markenorientierten Segmenten etabliert werden können.

Abb. 24: Realisierbare ‚Zielhandelszentralitäten‘ des Oer-Erkenschwicker Einzelhandels unter Berücksichtigung des regionalen Wettbewerbs.

CIMA Warengruppe	Zentralität 2012	Ziel-zentralität mittelfristig	entspricht Umsatz-zuwachs (in Mio. €)	entspricht Verkaufsflächen-zuwachs (Korridor in m²)
Lebensmittel, Reformwaren	104	104	0,0	0
Gesundheits- und Körperpflege	94	105	2,5	500 - 600
Bekleidung, Wäsche	60	85	3,3	800 - 1000
Schuhe, Lederwaren	49	70	0,8	300 - 400
Bücher, Schreibwaren	40	80	1,5	350 - 450
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto, PC	15	60	5,6	1.200 - 1.400
Sportartikel, Fahrräder	51	60	0,3	0
Spielwaren	19	50	0,3	150 - 200
Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	116	115	0,0	0
Baumarktspezifische Sortimente	80	132	6,5	4.500 - 5.000
mittelfristig Einzelhandel insgesamt	80	93	20,8	

Quelle: CIMA Kaufkraftanalysen 2012

In der warengruppenspezifischen Bewertung sind folgende Befunde hervorzuheben:

- Vor dem Hintergrund des umfassend etablierten Angebotes im Segment ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ ist rechnerisch kein weiterer Gestaltungsspielraum gegeben. Die Etablierung weiterer Anbieter dürfte ausschließlich zu Verdrängungen im Bestand führen. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2025²⁴.
- In der Warengruppe ‚Gesundheit, Körperpflege‘ lassen die Schließungen der SCHLECKER Filialen noch einen gewissen Gestaltungsspielraum. Bei Realisierung einer Handelszentralität von 105 ist noch Gestaltungsspielraum für Etablierung eines weiteren Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsflächendimensionierung von 500 m² bis 600 m² gegeben.
- Unter Berücksichtigung der wettbewerblichen Rahmenbedingungen erscheint für die Warengruppe ‚Bekleidung, Wäsche‘ eine Steigerung der Handelszentralität von derzeit 60 auf 85 realistisch. Dieser Entwicklungskorridor entspricht einer zusätzlichen Kaufkraftbindung von 3,3 Mio. €. Sie entspräche einem Verkaufsflächenkorridor von 800 m² bis 1.000 m² Verkaufsfläche.
- In der Warengruppe ‚Schuhe, Lederwaren‘ ist eine Erhöhung der Handelszentralität von derzeit 49 auf 70 anzustreben. Dies entspräche einer zusätz-

lichen Kaufkraftbindung von 0,8 Mio. €. Der Verkaufsflächenzuwachs könnte hier somit 300 m² bis 400 m² betragen.

- Auch in der Warengruppe ‚Bücher, Schreibwaren‘ ist das Angebot grundsätzlich ausbaufähig. Die Handelszentralität könnte sich auf 80 erhöhen. Die zusätzliche Kaufkraftbindung von 1,5 Mio. € dürfte eine Verkaufsflächenentwicklung zwischen 350 m² und 400 m² ermöglichen.
- In der Warengruppe ‚Elektrogeräte, Foto, Unterhaltungselektronik‘ wäre mit Ansiedlung eines attraktiven Fachmarktkonzeptes eine Steigerung der Handelszentralität von derzeit 15 auf 60 möglich. Eine zusätzliche Kaufkraftbindung von 5,6 Mio. € ermöglicht ein zusätzliches Verkaufsflächenangebot zwischen 1.200 m² und 1.400 m².
- In der Warengruppe ‚Sportartikel, Fahrräder‘ verfügt der Oer-Erkenschwicker Einzelhandel nur über ein sehr selektives Angebot, dennoch erscheint mit Blick auf die örtliche Kaufkraft und die regionale Wettbewerbssituation ein weiterer Ausbau des Angebotes wenig wahrscheinlich.
- In der Warengruppe ‚Spielwaren‘ wäre eine Erhöhung der Handelszentralität von derzeit unterdurchschnittlichen 19 auf 50 anzustreben. Die zusätzliche umzusetzende Kaufkraftbindung von 0,3 Mio. € würde einem Verkaufsflächenangebot von 150 m² bis 200 m² Verkaufsfläche entsprechen. Wir gehen davon aus, dass dieses Angebot nicht durch ein Spielwarenfachgeschäft, sondern als ergänzendes profilierendes Sortiment eines Buchkaufhauses oder Schreibwarenfachgeschäftes realisiert wird.

²⁴ Siehe hierzu Abschnitt 2.

- In der Warengruppe ‚Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat‘ bestehen mit einer Handelszentralität von 116 bereits heute deutliche Kaufkraftzuflüsse. Ein Ausbau der Verkaufsfläche ist hier nicht realistisch. Qualitative Verbesserungen im Sortiment lassen sich ausschließlich durch eine Umstrukturierung des bestehenden Angebotes umsetzen.
- Für das Baumarktkernsortiment errechnet sich ein Gestaltungsspielraum von 4.500 m² bis 5.000 m², wenn eine Steigerung der Handelszentralität von 80 auf 132 erreicht würde. Der ermittelte Verkaufsflächenspielraum würde die Ansiedlung eines Baufachmarktes ermöglichen. Mittelfristig würde die Handelszentralität in dieser Warengruppe auf 125 wieder abschmelzen, da sich Angebote im ‚Sonderpostenmarktsegment‘ reduzieren würden.

Die Umsetzung aller hier aufgezeigten Gestaltungs- und Entwicklungspotenziale zeigt auf, dass sich die Kaufkraftbindung in Oer-Erkenschwick um rd. 17,4 Mio. € erhöhen könnte. Dies würde eine Steigerung der Handelszentralität des Oer-Erkenschwicker Einzelhandels von derzeit 80 auf 93 bedeuten. Vor dem Hintergrund der örtlichen Einzelhandelsstrukturen, der Akzeptanz der Stadt Oer-Erkenschwick als Einzelhandelsstandort und der regionalen Wettbewerbssituation wäre das Erreichen einer Gesamthandelszentralität von 93 bereits ein sehr ehrgeiziges Ziel.

Im Segment der innenstädtischen Kernsortimente zeigt sich ein maximaler Spielraum der Verkaufsflächenentwicklung von 4.050 m². Rechnet man noch die ergänzende Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters hinzu resultiert maximal ein Gestaltungsspielraum von rd. 6.000 m².

Stellt man zusätzlich die vorhandenen Mindernutzungen und Ladenleerstände in der Stadtmitte in Rechnung, so resultiert maximal ein durch neue Standortentwicklung zu realisierender Verkaufsflächenbedarf von 4.000 m² bis 4.500 m².

Unabhängig von der Weiterentwicklung des innenstädtischen Einzelhandels besteht grundsätzlich ein deutliches Angebotsdefizit im Baumarktsegment. Die ausgewiesene Handelszentralität von 80 ist irreführend, da hier überwiegend Umsätze in Sortimenten dokumentiert sind, die nicht das Baumarktkernsortiment umfassen, sondern statistisch den Baumarktsortimenten zugerechnet werden (Plastikartikel, Sonderpostenartikel). Grundsätzlich bestünde Potenzial zur Etablierung eines Baufachmarktes mit einer Verkaufsfläche zwischen 4.500 m² und 5.000 m². Allerdings wirken auch hier die regionalen Wettbewerbsbedingungen mit der Etablierung von ‚Großbaumärkten‘ in Recklinghausen als Hemmnis.

6 EINZELHANDELSSTRUKTUREN IN DER INNEN-STADT VON OER-ERKENSCHWICK

6.1 Einzelhandelsstrukturen

Im Rahmen der Bestandserhebungen im August und September 2012 wurden in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick 50 Einzelhandelsbetriebe erhoben, die auf einer Verkaufsfläche von 9.155 m² einen Einzelhandelsumsatz von 38,8 Mio. € realisieren.

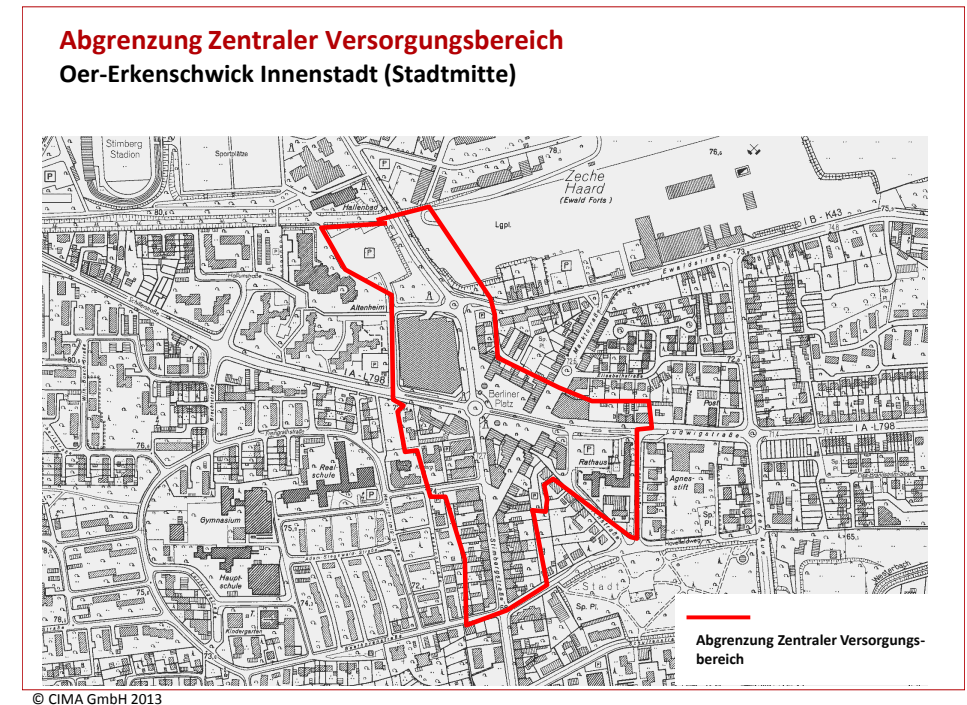
Die Abgrenzung der Innenstadt bzw. Stadtmitte von Oer-Erkenschwick entspricht der Abgrenzung des entsprechenden Zentralen Versorgungsbereichs der im folgenden Abschnitt dezidiert hergeleitet wird. Er umfasst alle Einzelhandelsstandorte entlang der Stimmbergstraße zwischen der Beethovenstraße im Süden und dem Kirmesplatz im Norden. Darüber hinaus sind der Berliner Platz und die Marktstraße zwischen Berliner Platz und Stimmbergstraße sowie der Standortbereich des Rathauses Teil des Zentralen Versorgungsbereichs.

Die warengruppenspezifische Differenzierung des Einzelhandelsbesatzes in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick ist auf der nachfolgenden Seite in Abb. 26 dokumentiert. In der warengruppenspezifischen Differenzierung sind folgende Befunde hervorzuheben:

- Die Warengruppen des ‚Periodischen Bedarfs‘ belegen annähernd die Hälfte der Verkaufsflächen (45,2 %) und erwirtschaften annähernd zwei Drittel des innenstädtischen Einzelhandelsumsatzes (64,7 %). 2.770 m² der Verkaufsflächen entfallen auf die Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘. Der dort erzielte Einzelhandelsumsatz liegt bei 14,9 Mio. €. Maßgeblicher Anbieter ist das KAUFLAND SB-Warenhaus in der ‚Neuen Mitte‘. Die Warengruppe ‚Gesundheit, Körperpflege‘ beherbergt eine Verkaufsfläche von 1.110 m². Der in der Innenstadt realisierte Einzelhandelsumsatz liegt hier bei 9,4 Mio. €. Die maßgeblichen Anbieter sind der erst im Verlaufe der

letzten Jahre etablierte Drogeriefachmarkt ROSSMANN und die Parfümerie DÖMER.

Abb. 25: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Oer-Erkenschwick Innenstadt (Stadtmitte)



In der Warengruppe ‚Bekleidung, Wäsche‘ sind in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick 7 Betriebe ansässig. Sie belegen eine Verkaufsfläche von 2.010 m² und erwirtschaften einen Umsatz von 5,5 Mio. €. Das Angebot ist stark discountlastig. Maßgebliche Anbieter sind KIK, TAKKO und WOOLWORTH.

Abb. 26: Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick

CIMA Warengruppe	Anz. der Betriebe	in %	Verkaufsfläche in m ²	VKF in %	Umsatz in Mio. €	Umsatzverteilung in %
Periodischer Bedarf	17	34,0%	4.135	45,2%	25,1	64,7%
Lebensmittel, Reformwaren	6	12,0%	2.770	30,3%	14,9	38,4%
Gesundheit, Körperpflege	6	12,0%	1.110	12,1%	9,4	24,2%
Zeitschriften, Schnittblumen	5	10,0%	255	2,8%	0,8	2,1%
Persönlicher Bedarf insgesamt	15	30,0%	2.635	28,8%	8,2	21,1%
Bekleidung, Wäsche	7	14,0%	2.010	22,0%	5,5	14,2%
Schuhe, Lederwaren						
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	8	16,0%	625	6,8%	2,7	7,0%
Medien und Technik insgesamt	7	14,0%	410	4,5%	1,6	4,1%
Spiel, Sport, Hobby insgesamt						
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat						
Einrichtungsbedarf	7	14,0%	1.205	13,2%	2,3	6,0%
Baumarktartikel, Gartenbedarf	4	8,0%	770	8,4%	1,6	4,1%
Einzelhandel insgesamt	50	100,0%	9.155	100,0%	38,8	100,0%

Quelle: CIMA Bestandserhebungen 2012; Rundungsdifferenzen möglich

- In den übrigen Segmenten des ‚Persönlichen Bedarfs‘ sind 8 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 625 m² ansässig. Das Angebot wird durch kleinflächigen Facheinzelhandel geprägt. Eine Ausnahme ist der Schuhfachmarkt DEICHMANN in der ‚Neuen Mitte‘.
- Die Hauptwarengruppe ‚Medien und Technik‘ wird ebenfalls durch kleinflächigen Facheinzelhandel geprägt. Sieben Betriebe (u.a. mehrere Handyshops) beherbergen eine Verkaufsfläche von gerade 410 m². Der realisierte Einzelhandelsumsatz liegt bei rd. 1,6 Mio. €.
- Aus Datenschutzgründen können die Hauptwarengruppen ‚Spiel, Sport, Hobby‘ (120 m² Verkaufsfläche), ‚Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat‘ (465 m²

Verkaufsfläche) und ‚Einrichtungsbedarf²⁵‘ (620 m² Verkaufsfläche) hinsichtlich ihres realisierten Umsatzvolumens in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick nur zusammengefasst dokumentiert werden.

- Auf das Segment ‚Baumarktartikel, Gartenbedarf‘ entfallen vier Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 770 m². Der realisierte Einzelhandelsumsatz liegt bei 1,6 Mio. €. Dass Gros entfällt auf Sonderposten (u.a. TEDI).

6.2 Qualitative Bewertung des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick

6.2.1 Methodische Vorbemerkungen

Die **Zielgruppen- und Qualitätsorientierung** beschreibt im Wesentlichen das Angebotsniveau des örtlichen Einzelhandels. Dabei ist zwischen Unternehmen mit einer eindeutigen Zielgruppenansprache oder einer besonderen Spezialisierung auf ein Angebotsniveau zu unterscheiden. Ein entscheidendes Differenzierungsmerkmal ist, ob mit einer klaren Werbung mit Marken Qualitätsorientierung in den Vordergrund gestellt wird oder ob mittels eindeutiger ‚Discountorientierung‘ nur der Preis als Marketinginstrument eingesetzt wird. Ein hoher Anteil von discountorientierten Betrieben kann ein Hinweis für eine Orientierung des Einzelhandels auf ein insgesamt unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau sein. Insgesamt werden sechs Kategorien unterschieden:

- **Exklusiv, hochwertig, qualitätsorientiert (1):** Betriebe dieser Kategorie sind hoch spezialisiert. Sie positionieren sich über die Angebotsqualität. Marken- und Serviceorientierung stehen im Vordergrund. In der Regel spricht der in jedem Belang professionelle Marktauftritt für einen überdurchschnittlichen Einzugsbereich. Es sind die Einzelhandelsbetriebe, derentwegen man den Standort aufsucht.
- **Gehobene Mitte, qualitätsorientiert (2):** Die Betriebe dieser Bewertung profilieren sich ebenfalls über eine strikte Qualitätsorientierung. Sie sprechen in der Regel Konsumenten mittlerer und gehobener Einkommensniveaus an. Die Zielgruppe ist meist weiter gefasst. Warenpräsentation und Ladengestaltung greifen in der Regel die Qualitätsorientierung auf.
- **Standardisiert, konsumig (3):** Shopkonzepte dieser Orientierung wenden sich an breite Käuferschichten. Trotz einer stärkeren Preisorientierung werden auch Markenwaren als Angebotskompetenz herangezogen. Dabei handelt es sich dann in der Regel um unschwellige Ergänzungsangebote. Im Bekleidungssektor fallen die meisten ‚Young Fashion‘-Konzepte in dieses Segment. Die Absatzformen sind in der Regel aufgrund ihrer hohen Akzeptanz erfolgreich. In vielen Fällen werden Eigenmarken zur Weiterentwicklung des Firmenimages eingesetzt. Hier wird auch der ‚Smart Shopper‘ angesprochen, ohne dass jedoch das Angebot ‚billig‘ erscheint. Die Handelskonzepte fördern Kauflust.
- **Discountorientiert (4):** Discountprinzipien stehen im Absatzkonzept dieser Unternehmen im Vordergrund. Das gesamte Betriebskonzept hat sich der Preisorientierung unterzuordnen. Das Discountprinzip lebt von Eigenmarken und ‚no name‘-Produkten. In diese Bewertung fallen alle Lebensmittel- und Hartwarendiscounter sowie Klempnerkaufhäuser und Schnäppchenmärkte.

²⁵ Einschließlich der Warengruppe Heimtextilien

- **Diffus, keine eindeutige Zielgruppenorientierung (5):** Betriebe, die in diese Kategorie eingeordnet werden, zeigen in ihrem Marktauftritt keine einheitliche Absatzorientierung. Die Betriebe sind meistens durch veraltete Schaufenstergestaltungen gekennzeichnet. Im Ladeninneren ergibt sich der Eindruck einer ungeordneten, wenig übersichtlichen Warenpräsentation. Ein Qualitätsansatz ist kaum erkennbar.
- **Nicht zuordenbar (6):** Betriebe des Ladenhandwerks und Apotheken lassen sich ohne Testkäufe kaum in ein Raster von Qualitäts- und Zielgruppenorientierung einordnen. Diese Unternehmen werden daher nicht in die Bewertung einbezogen. Ausnahmen werden gemacht, wenn Ladendesign und eine deutliche Darstellung eines besonderen Frische- und Spezialitätenangebotes (Bäcker, Metzger) bzw. eine besondere Beratungskompetenz (Apotheken) auffällig sind.

Die **Warenpräsentation und die Ladengestaltung** kennzeichnet konkret den Marktauftritt. Beide Faktoren geben die ‚Visitenkarte‘ des Unternehmens ab. Die Kompetenz eines Betriebes kann durch eine klare Konzeption in der Schaufenster- und Ladengestaltung unterstrichen werden. Folgende vier Kategorien werden unterschieden:

- **Top, in allen Ansprüchen genügend (1):** Betriebe mit dieser Bewertung sind durch eine aufwendige Warenpräsentation und Ladengestaltung gekennzeichnet. Beide Elemente tragen maßgeblich dazu bei, die Angebotskompetenz zu unterstreichen. Die Betriebe dekorieren themenorientiert und sind ständig bemüht, durch ‚pfiffige‘ Ideen aufzufallen. Diese Unternehmen sind in ihrer Selbstdarstellung mustergültig und investieren einen beachtlichen Anteil ihrer Erträge in den Marktauftritt.

- **Modern, zeitgemäß (2):** Betriebe dieser Kategorie erfüllen professionell die klassischen Kundenerwartungen. Warenpräsentation und Ladenbau entsprechen dem branchenüblichen Niveau und sind in einem alles in allem gepflegten Zustand.
- **Normal ohne Highlights, ggf. Optimierungsbedarf (3):** Betriebe dieser Kategorie haben eine standardisierte, in der Regel nicht besonders auffallende Warenpräsentation. Der Ladenbau ist in der Regel einfach. Die Investitionen in den Marktauftritt sind eher mäßig. Optimierungsbedarf besteht entweder in der einheitlichen Darstellung von Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation sowie der Klarheit der Zielgruppenorientierung oder in der Organisation der Warenpräsentation. Einzelne Betriebe dieser Bewertungskategorie sind durch eine beengte Warenpräsentation, das heißt auch Überfüllung mit Waren gekennzeichnet. Zu kleine Verkaufsflächen stellen sich als Entwicklungshemmnis heraus.
- **Veraltet, renovierungsbedürftig (4):** Die so eingestuften Betriebe machen einen alles in allem ungepflegten Eindruck. Aus Warenpräsentation und Ladengestaltung ist kein eindeutiges Konzept erkennbar. Die Warenpräsentation ist eher lieblos. Die Ladenmöblierung entspricht in den meisten Fällen nicht den aktuellen Standards und wirkt antiquiert.

6.2.2 Zielgruppen- und Qualitätsorientierung

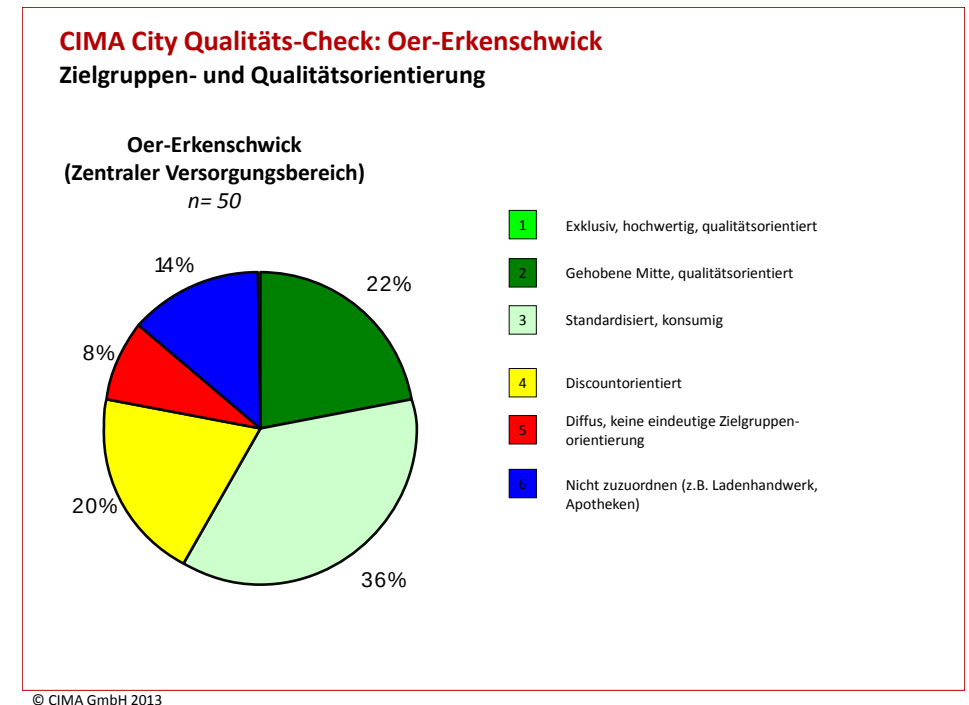
Im Rahmen der ergänzenden qualitativen Bewertung des Einzelhandelsbesatzes- und -angebotes wurden 22 % der Betriebe hinsichtlich ihrer Zielgruppen- und Qualitätsorientierung als noch stärker ‚qualitätsorientiert‘ eingeordnet und 36 % als ‚konsumig‘ bewertet. Weitere 20 % der Betriebe konnten als ‚discountorientiert‘ bewertet werden.

Bei 8 % der Betriebe ergab sich ein diffuses Bild ohne klare Zielgruppenansprache. Dieser negativ bewertete Anteil hält sich gerade noch im akzeptablen Rahmen.

14 % der Betriebe waren Apotheken oder gehören dem Ladenhandwerk an und wurden nicht explizit zugeordnet.

Die qualitative Erhebung zeigt deutlich das Defizit qualitätsorientierter und stärker markenorientierter Angebote in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick. Mit einem Betriebsanteil von 20 % discountorientierter Betriebe zeigt sich deutlich die örtliche Profilierung des örtlichen Einzelhandels über den Preis. Nur wenige Betriebe heben sich hier deutlich ab.

Abb. 27: CIMA CITY QUALITÄTS-CHECK: Zielgruppen und Qualitätsorientierung des Einzelhandels in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick



6.2.3 Warenpräsentation und Ladengestaltung

In Bezug auf die Warenpräsentation und Ladengestaltung wurden 48 % als ‚modern‘ bzw. ‚zeitgemäß‘ bewertet. Kein Betrieb stach jedoch durch eine besonders positive themenorientierte oder individuelle Warenpräsentation ‚positiv‘ ins Auge.

Bei 34 % der Betriebe wird Optimierungsbedarf gesehen. Dieser bezieht sich einerseits auf eine Überfüllung der dann zumeist zu kleinen Ladenlokale und andererseits auf überflüssige Modernisierungsmaßnahmen in der Ladenmöblierung. Teilweise wurde auch eine eher ‚lieblose‘, wenig Kunden ansprechende Warenpräsentation vorgefunden.

18 % der Betriebe wurden hinsichtlich ihres Marktauftrittes grundsätzlich negativ bewertet. Dieser Anteil ist mit Blick auf das Ziel einer ‚Kunden bindenden‘ Innenstadt als deutlich zu hoch einzuordnen.

6.2.4 Ladenleerstand

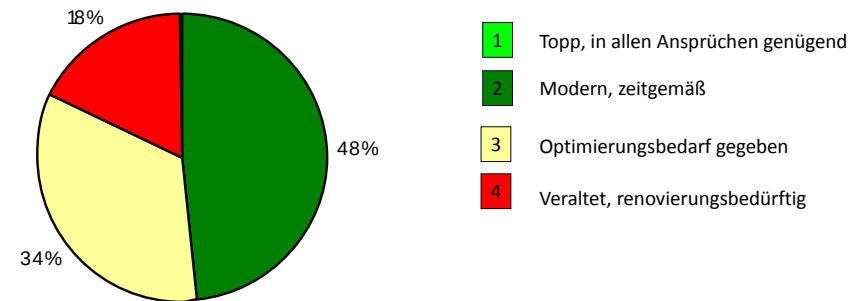
Im Rahmen der Bestandserhebungen wurden in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick insgesamt neun Ladenleerstände erfasst. Sie konzentrieren sich auf die Stimbergstraße südlich des Berliner Platzes und Marktstraße.

Als Fehlnutzungen sind die drei Standorte von Spielhallen am Berliner Platz einzuordnen. Sie mindern erheblich die Aufenthaltsqualität und Einkaufsattraktivität der Stadtmitte.

Abb. 28: CIMA CITY QUALITÄTS-CHECK: Warenpräsentation / Schaufenstergestaltung des Einzelhandels in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick

CIMA City Qualitäts-Check: Oer - Erkenschwick Warenpräsentation / Schaufenstergestaltung

Oer - Erkenschwick
(Zentraler Versorgungsbereich)
n= 50



Kriterien: Schaufenstergestaltung, Lichtkonzept, Vordach, Fassadengestaltung, Eingang, Warenpräsentation, Wegeführung, Dekoration

© CIMA GmbH 2013

7 ZUR ABGRENZUNG VON ZENTRALEN VERSOR- GUNGSBEREICHEN UND SONDERSTANDORTEN IN DER STADT OER-ERKENSCHWICK

7.1 Zur Definition ‚zentraler Versorgungsbereiche‘ und dem Erfordernis ihrer Abgrenzung

Der Begriff des Zentralen Versorgungsbereichs hat planungsrechtlich eine längere Tradition. Er wurde bereits in die Fassung der BauNVO von 1977 aufgenommen. Dementsprechend sind für großflächige Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11, Abs. 3 die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die **Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche** zu beurteilen. Dies gilt sowohl für die relevanten Zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune des Projektvorhabens als auch für ggf. betroffene zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Kommunen.

Mit § 11, Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird klargestellt, dass Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ein Grund für die Zuweisung größerer Einzelhandelsbetriebe zu MK- und SO-Gebieten sind.

Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind relevanter Gegenstand der abwägenden Prüfung des interkommunalen Abstimmungsgebotes. Eine Nichtberücksichtigung von Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche kann als Abwägungsfehler wirken (siehe § 2 Abs. 2 BauGB).

Darüber hinaus ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein Rechtfertigungsgrund und genereller abwägungserheblicher Belang für die Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Aus dieser Abwägungsrelevanz heraus, die 2004 in die Novellierung des BauGB aufgenommen wurde, kann das Erfordernis zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche abgeleitet werden.²⁶

Im Zusammenhang mit der Neuregelung des § 34 Abs. 3 BauGB zu Planungen im nicht beplanten Innenbereich rückte dann die baurechtliche Dimension der zentralen Versorgungsbereiche stärker in den Vordergrund.

Bislang galt für Einzelhandelsansiedlungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Stadtteile, dass sich ein Vorhaben lediglich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche [...] in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“ (§ 34, Abs. 1 BauGB). Demnach war es innerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche ohne Bebauungsplan nicht relevant, ob ein Einzelhandelsvorhaben Auswirkungen verursachte oder zentrenrelevante Sortimente angeboten hat. Einziger Bewertungsmaßstab war, dass es sich in der näheren Umgebung einfügte. Dies erschwerte allerdings in der Planungspraxis die nachhaltige Steuerung einer wohnortnahen Einzelhandelsversorgung. Hatte z. B. ein großflächiger Lebensmittelmarkt (über 800 m² Verkaufsfläche) in der Nähe eines Autohauses oder Baumarktes im unbeplanten Innenbereich (§ 34-Gebiet) einen Bauantrag gestellt, bestand in der Regel aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Verhinderungsmöglichkeit.²⁷

Um Vorhaben dieser Art nun entgegenzutreten zu können, trifft die Neuregelung nach § 34, Abs. 3 BauGB die Festsetzung, dass von entsprechenden Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der

²⁶ Vgl. hierzu auch Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen. Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008, S.13

²⁷ Vgl. Geyer: Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3, 2005.

Standortkommune oder anderen benachbarten Kommunen zu erwarten sein dürfen.

Schutzobjekt sind demnach ein oder mehrere Zentrale Versorgungsbereiche. Der Begriff des Zentralen Versorgungsbereichs ist somit von der Bundesgesetzgebung im Rahmen der Regelungen des § 34, Abs. 3 BauGB nachhaltig eingeführt und seine Bedeutung gestärkt worden.

Der § 34, Abs. 3 ist jedoch in seiner Handhabung deutlich überschätzt worden. Er greift nur, wenn tatsächlich schädliche Auswirkungen auf die Sicherung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche abzusehen sind. In den meisten Fällen bewirken Ansiedlungsvorhaben zwar Auswirkungen, die jedoch unterhalb schädlicher Auswirkungen bleiben²⁸.

Kommunen, die Gestaltungs- und Entwicklungsspielräume für Ihre Zentrenlagen absichern wollen, sollten zentrale Versorgungsbereiche abgrenzen. Nur so werden sie in die Lage versetzt, ggf. sich gegen zentrenschädliche Standortentwicklungen zu wehren. Die Regelungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO oder § 34 Abs. 3 BauGB in Bezug auf den ‚Schutz und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche‘ haben keine wettbewerbliche Schutzfunktion sondern beziehen sich auf die dem zentralen Versorgungsbereich insgesamt zugeordnete Versorgungsfunktion. Die quasi Notwendigkeit zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden resultiert aus den Abwägungserfordernissen des BauGB (§ 2 Abs.2 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Grenzt eine Kommune keine zentralen Versorgungsbereiche ab, so können diese jedoch als faktische zentrale Versorgungsbereiche nach den ‚tatsächli-

chen Gegebenheiten‘ vor Ort ggf. festgelegt werden²⁹. Sie sind immer wieder zu überprüfen und ggf. gerichtlich festzustellen.

Was Zentrale Versorgungsbereiche konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret inhaltlich manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben.

Mittlerweile hat das BVerwG Kernaussagen zu zentralen Versorgungsbereichen getroffen³⁰:

Zentrale Versorgungsbereiche sind „räumlich abgrenzbare Bereiche, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“

„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 geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus auch kleinteilig sein...“

Nicht als Zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen sind

- Standortbereiche mit nur noch rudimentärem Einzelhandelsbesatz³¹,

²⁸ Siehe hierzu den nachfolgenden Abschnitt zur Bewertung von Auswirkungen auf die Funktion zentraler Versorgungsbereiche.

²⁹ Siehe hierzu auch Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan. Ziffer 209, S.115 unter Bezugnahme auf BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – 4 C.1.08 und BT-Drs. 15/2250, S.54

³⁰ Vgl. BVerwG, Urteile vom 17.12.2009 – 4 C.1.08 und 4 C.2.08.

³¹ Die Besatzstrukturen üben keine Zentralität im Sinne der Kernaussagen des BVerwG aus: Siehe BVerwG Urteile vom 17.12.2009 – 4 C.1.08 und 4 C.2.08

- eindeutig nicht integrierte Fachmarktlagen³²

Hieraus leiten sich als Merkmale zentraler Versorgungsbereiche ab:

- Räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Zumeist ergänzt durch Dienstleistungen
- Versorgungsfunktion für einen Einzugsbereich von städtebaulichem Gewicht. Der Begriff ‚zentral‘ ist funktional zu verstehen
- Integrierte Lage. Auch für die nicht motorisierte Bevölkerung gut erreichbar.³³

Vertiefend führt KUSCHNERUS hierzu aus³⁴:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind von besonderer Bedeutung für die Konzentrierung der städtebaulichen Zielsetzungen auf den Vorrang der Innenentwicklung. Zur Stärkung dieser Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, die auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen besonderen Schutz bedarf, ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden von besonderem städtebaulichen Belang.“

Das BVerwG führt dazu weiter aus³⁵:

³² „Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keine zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen“ – Vgl. BVerwG Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08

³³ Vgl. Kuschnerus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan. Bonn 2010, S. 112, Ziffer 202

³⁴ Vgl. Kuschnerus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan. Bonn 2010, S. 109f

„Zentrale Versorgungsbereiche sollen erhalten werden, weil Ihnen eine herausragende Bedeutung für Bestand und Entwicklung von Städten und Gemeinden zukommt. Bezweckt wird nicht der Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe um ihrer selbst willen; schon gar nicht geht es um die Verhinderung von Konkurrenz...Vielmehr soll eine bestimmte städtebauliche Struktur erhalten werden, die sich durch Zentralität auszeichnet und eine diffuse Verteilung von Einrichtungen vermeidet.“

Zentrale Versorgungsbereiche unterscheiden sich in der Tiefe und Breite der Versorgungsfunktion:

1. **Hauptzentren bzw. Innenstadtzentren**, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. darüber hinaus ein weiteres Umland, versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,
2. **Nebenzentren**, die einen mittleren Einzugsbereich, zumeist bestimmte Bezirke größerer Städte, versorgen und in denen regelmäßig zumindest ein breiteres Spektrum von Waren für den mittel- und kurzfristigen, ggf. auch den langfristigen Bedarf angeboten wird,
3. **Grund- und Nahversorgungszentren**, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte, versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs, angeboten werden³⁶.

³⁵ BVerwG, Urt. V. 17.12.2009 – 4 C 2.08

³⁶ Das BVerwG führt in seiner Urteilsbegründung zu den Urteilen vom 17.12.2009 hierzu aus: „Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Ein-

Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich übernehmen. Das OVG Münster hat die oben stehende Hierarchie von zentralen Versorgungsbereichen bestätigt³⁷.

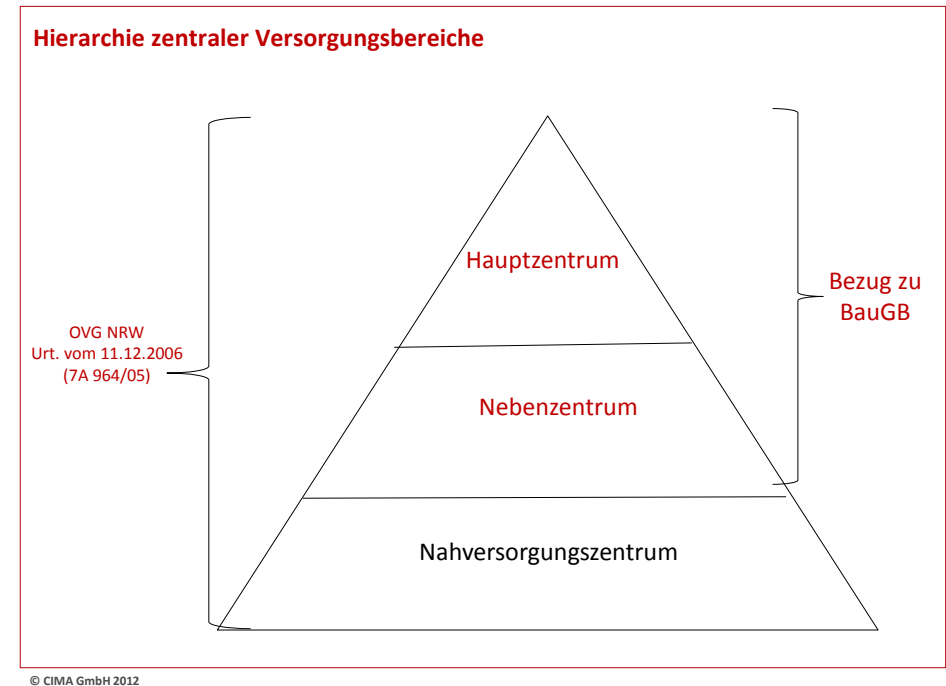
In der Erstkommentierung des BauGB 2004 führen BERKEMANN und HALAMA als Kriterien zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche aus:

- Nachvollziehbare, eindeutige Festlegung und Dokumentation der tatsächlichen Verhältnisse,
- Darstellung und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. Raumordnungsplänen,
- Darstellung in sonstigen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (Zentrenkonzepte, Einzelhandelskonzepte).

zugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung.“

³⁷ Vgl. OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7A 964/05 – BRS 70 Nr. 90).

Abb. 29: Hierarchie zentraler Versorgungsbereiche



Diese eher abstrakte, rechtsdeterministische Beschreibung, was zentrale Versorgungsbereiche sein können, fordert in jedem Fall die umfassende Begründung der konkreten Abgrenzungen Zentraler Versorgungsbereiche. Die ‚nachvollziehbare, eindeutige Festlegung‘ mit ‚Dokumentation der tatsächlichen Verhältnisse‘ heißt, dass Angebotsqualitäten eines Zentralen Versorgungsbereichs standörtlich erfasst werden müssen. Eine ‚bloße‘ räumliche Abgrenzung mittels Abgrenzung eines möglichen Suchraumes eines Zentralen Versorgungsbereichs reicht nicht aus.

Die Abgrenzung von Innenstädten und Stadtteilzentren kann sich leiten lassen von einer Multifunktionalität von Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen, Bildungs- und Weiterbildungsein-

richtungen), hohen Passantenfrequenzen und offensichtlichen Barrieren, die einen deutlichen Nutzungswechsel zwischen zentraler Versorgungslage und übrigen Siedlungsraum erkennen lassen.

Schwieriger bleibt die Abgrenzung von Nahversorgungszentren, wo von Natur aus die Breite des Angebots beschränkt bleibt. Oftmals verfügen historische oder ländliche Ortskernlagen nicht mehr über Zentrale Versorgungslagen, so dass auch teilintegrierte Versorgungsstandorte von Lebensmitteldiscountern und Verbrauchermärkten in der Diskussion um die Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen Berücksichtigung finden.

Zentrale Versorgungsbereiche können und sollen zukünftige Entwicklungsplanungen mit berücksichtigen. Diese Planungen müssen jedoch hinreichend konkret sein, z. B. durch absehbare Anpassungen in der Flächennutzungs- und Bauleitplanung oder eindeutige, fundierte Standortentwicklungsempfehlungen innerhalb eines Einzelhandelskonzeptes.

Bei der Beurteilung ‚vor Ort‘, ob ein Einzelhandelsstandort als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, orientiert sich die CIMA GmbH an den Kernaussagen des BVerwG und der aktuellen Rechtsprechung des OVG Münster und relevanten Kommentierungen zum BauGB. Dementsprechend werden folgende Kriterien für eine Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche herangezogen:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbestandes und Bedeutung der bestehenden Versorgungsfunktion,
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbestandes und zu berücksichtigender öffentlicher Einrichtungen,
- städtebaulich integrierte Lage (fußläufige Erreichbarkeit),

- Einheitlichkeit der funktionalen, städtebaulichen und räumlichen Struktur,
- Ggf. optimale Einbindung des ‚Zentralen Versorgungsbereichs‘ in das städtische oder regionale ÖPNV-Netz.

Die landesplanerische Relevanz zentraler Versorgungsbereiche ist bereits im ROG der Bundesrepublik Deutschland als Grundsatz der Raumordnung angelegt. Im § 2 Abs. 3 Satz 2 und 3 ROG heißt es:

*„Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in zentralen Orten zu bündeln; die Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitskriterien des Zentrale-Orte-Konzepts sind flexibel an regionalen Erfordernissen auszurichten. **Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.**“*

Das Bundesland Nordrhein-Westfalen konkretisiert nunmehr die Bedeutung und Funktion zentraler Versorgungsbereiche im Sachlichen Teilplan ‚Großflächiger Einzelhandel‘ zum LEP NRW. Dieser erlangte am 12.07.2013 mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 23 vom 12. Juli 2013 Gesetzeskraft. Die Ziele sind entsprechend der Regelungen des ROG zu beachten, die Grundsätze als Abwägungsdiagnostika zu berücksichtigen.

Ziel 2 definiert eindeutig, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne der Vermutungsregel nach § 11, Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Zentralen Versorgungsbereichen etabliert werden dürfen.

Als Ausnahme wird für Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne der Vermutungsregel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird weiter aus-

geführt, dass diese Betriebe auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden können, wenn

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten kann dann außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen etabliert werden, wenn die genannten Rahmenbedingungen nachgewiesen werden können.

Ziel des Planungshandels sollte sein über die entsprechende Ausweisung von Baugebieten die Versorgungsfunktion von Zentralen Versorgungsbereichen zu sichern und zu entwickeln.

Aus der Planungspraxis und aktuellen Rechtsprechung resultieren weitere Anforderungen an die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche:

Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z. B. als kreisförmige Markierungen zu definieren. Es hat eine weitestgehend parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert und entwicklungsfähig sind.³⁸ Erste verwaltungsgerichtliche Urteile fordern darüber hinaus, dass Zentrale Versor-

gungsbereiche Einzelhandelsunternehmen mit maßgeblich relevanter Versorgungsfunktion enthalten müssen. Es reicht nicht, einen Standortbereich mit nur noch rudimentärer Versorgungsfunktion (Kiosk, Trinkhalle, kleinflächiger Nahversorger etc.) als Zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.³⁹

Zentrale Versorgungsbereiche sind letztendlich auch als Entwicklungsangebot aufzufassen. Sie definieren, wo sich zukünftig die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten etablieren soll. Mit dem Entwicklungsangebot verknüpft ist die Überprüfung nach Auswirkungen und ggf. schädlichen Auswirkungen auch auf benachbarte Zentrale Versorgungsbereiche.

Die Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen hat sich jedoch nicht ausschließlich an den Einzelhandelsnutzungen zu orientieren. Insbesondere bei Zentralen Versorgungsbereichen in der Funktion des Haupt- oder Nebenzentrums kommt es auf eine Funktionsvielfalt an. Die Standorte von kundenorientierten Dienstleistungen, Schulen und weiteren Bildungseinrichtungen, Kirchen und kirchlichen Einrichtungen, Dienststellen der öffentlichen Verwaltung sowie Seniorenwohnheime sollten bei der Abgrenzung berücksichtigt werden. In der aktuellen Rechtsprechung zeichnet sich ein Trend ab, dass ‚multifunktional abgegrenzte‘ und ‚dezidiert‘ in ihrer Abgrenzung begründete Zentrale Versorgungsbereiche nachhaltig rechtlichen Überprüfungen standhalten.

³⁸ Vgl. Geyer: Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3, 2005.

³⁹ Zum Begriff ‚Zentral‘ wird in den Urteilsbegründungen der BVerwG-Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08 Stellung genommen. Er ist funktional und nicht geographisch aufzufassen. Es muss ein relevanter Besatz an Versorgungsfunktion vorliegen.

7.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO (insbesondere also Fachmärkte, Fachmarktzentren und Einkaufszentren) müssen baurechtlich in Sonder- oder Kerngebieten angesiedelt werden. Damit wird unterstellt, dass sie ‚Auswirkungen‘ auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche haben. Die Auswirkungen eines Projektvorhabens auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen ist sorgfältig und umfassend abzuwägen (§ 2 Abs. 2 BauGB). Jedoch darf die kommunale Planungshoheit durch die Abwägung nicht unzumutbar oder rücksichtslos beeinträchtigt werden.

Als Auswirkungen zu begreifen sind gemäß des § 11 Abs. 3 Auswirkungen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. „Auswirkungen [...] sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich [...] auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt“.

Die Rechtsprechung ging bei der Frage, was unter negativen Auswirkungen im Sinne des § 11, Abs. 3 BauNVO zu verstehen ist, davon aus, dass in Bezug auf die Funktionsfähigkeit von Zentralen Versorgungsbereichen bei einer warengruppenspezifischen relativen Umsatzverlagerung im Einzelhandel von 10 % ‚Auswirkungen‘ anzunehmen sind. Dabei ist nicht Gegenstand der Bewertung, ob ein konkreter Wettbewerber betroffen ist, sondern ob die Versorgungsfunktion eines Zentralen Versorgungsbereichs in seiner Angebotsqualität und Multifunktionalität deutlich beeinträchtigt wird. Die Bewertungsmaßstäbe orientieren sich somit grundsätzlich an städtebaulichen Strukturen und in keinem Fall an wettbewerblichen Überlegungen. Die 10 %-Schwelle wurde als eine vage ‚Vermutungsgrenze‘ formuliert. Sie ist nicht als eine fest stehende Grenze zu bewerten. Auch in Zukunft werden sich diesbezüglich die Verwaltungs- und Oberverwaltungsgerichte hier enthalten.

Mit dem Prüftatbestand zum § 34 Abs. 3 BauGB ist der Begriff der ‚schädlichen Auswirkungen‘ auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche formuliert worden.

In der höchstichterlichen Rechtsprechung zeichnet sich ab, dass die Schwelle zu ‚schädlichen Auswirkungen‘ bei deutlich über 10 % liegt. Einzelne Urteile gehen erst bei 20 % Umsatzverlagerung von ‚schädlichen Auswirkungen‘ aus.

In der Erstkommentierung zum BauGB 2004 heben BERKEMANN und HALAMA hervor, dass bei der Feststellung schädlicher Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion von Zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich von Projektentwicklungen im unbeplanten Innenbereich hohe Hürden zu berücksichtigen sind, die anders zu bewerten sind als die Beurteilung von Auswirkungen nach § 11, Abs. 3 BauNVO bei der Etablierung von Einzelhandel in vorhandenen oder neu zu etablierenden Sonder- bzw. Kerngebieten. ‚Schädliche Auswirkungen‘ für Vorhaben gemäß § 34, Abs. 3 BauGB im unbeplanten Innenbereich dürften dann vorliegen, wenn ein potenzielles Ansiedlungsvorhaben außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs zu deutlichen negativen immobilienwirtschaftlichen Effekten in einem Zentralen Versorgungsbereich führt (z. B. Leerziehen ganzer Immobilien durch sicher zu prognostizierende Betriebsaufgaben). Die Rechtsprechung verlangt hier eine exakte gutachterliche Beweisführung mit Dokumentation der örtlichen Standortverhältnisse⁴⁰.

Dies bedeutet, dass § 34, Abs. 3 BauGB ein verhältnismäßig ‚stumpfes Schwert‘ ist. Verkaufsflächenerweiterungen von Lebensmitteldiscountern oder selbst die zusätzliche Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern werden nur in den

⁴⁰ Einen möglichen Verfahrensweg weist hier das OVG-Urteil vom 22.11.2010 mit Aktenzeichen 7 D 1/09.NE. Im vorliegenden Fall wird die plausible Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs mittels Passantenfrequenzrelationen dokumentiert und ein potentiell eintretender immobilienwirtschaftlicher Schaden aufgrund der eintretenden Umsatzverlagerungen aufgezeigt.

seltensten Fällen ‚schädliche Auswirkungen‘ auf benachbarte ‚Zentrale Versorgungsbereiche‘ im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB verursachen.

Aus gutachterlicher Sicht ist es durchaus legitim, strengere Beurteilungen zu diskutieren. In der relevanten Fachliteratur werden z. T. bereits ab einer relativen Umsatzverlagerung von 7 % Auswirkungen auf die Angebotsqualität von Versorgungsstandorten oder Zentralen Versorgungsbereiche gesehen. Für Nordrhein-Westfalen sind aus der Rechtsprechung ‚abwägungsrelevante Auswirkungen‘ in einem Korridor zwischen 7 % und 11 % abgeleitet worden.⁴¹ Abwägungsrelevante Auswirkungen definieren jedoch nicht automatisch ‚schädliche‘ Auswirkungen. ‚Abwägungsrelevante Auswirkungen‘ erfordern jedoch eine Würdigung im Abwägungsverfahren der kommunalen Bauleitplanung.

Grundsätzlich hat die Abwägung, ab wann schädliche Auswirkungen eintreten können, anhand der örtlichen Standortrahmenbedingungen zu erfolgen. Umsatzverlagerungseffekte stellen hinsichtlich schädlicher Auswirkungen nur einen Anfangsverdacht dar. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z. B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch ‚Trading-Down-Effekte‘ gekennzeichnet sind.

Auch erhebliche Veränderungen von Verkehrsströmen oder ein unerwünschtes Verkehrsaufkommen können ‚schädliche Auswirkungen‘ auf Zentrale Versorgungsbereiche sein.⁴²

Mit dem Kabinettsbeschluss der Landesregierung Nordrhein-Westfalen zum Sachlichen Teilplan ‚Großflächiger Einzelhandel‘ zum LEP NRW ist als Beeinträchtigungsgebot das Ziel 3 eingeführt worden:

⁴¹ Vgl. Berkemann, Halama: Erstkommentierung zum BauGB 2004, S. 363; OVG Münster: Urteil zum „Preußen-Park“ von 07.12.2000.

⁴² Vgl. Berkemann, Halama: Erstkommentierung zum BauGB 2004, S. 363.

„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

In den Erläuterungen zum Ziel 3⁴³ heißt es, eine „wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche liegt vor, wenn durch die Festsetzung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO eine Funktionsstörung zu erwarten ist. Eine Funktionsstörung ist dann zu erwarten, wenn die zentralen Versorgungsbereiche so gestört werden, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr erfüllen können.

Als Vermutungsregel für ‚wesentliche Beeinträchtigungen‘ wird ergänzend ausgeführt, dass der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben in allen oder in einzelnen vorgesehenen Sortimentsgruppen die Kaufkraft der Einwohner in dem zentralen Versorgungsbereich zugeordneten Gemeindebereich übersteigt. Bei Übersteigen dieser Regelvermutungsgrenze sind die planenden Gemeinden in der Beweispflicht.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine ‚wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereich‘ in seinen Auswirkungen wahrscheinlich eine ‚höhere Messlatte‘ darstellt als ‚einfache‘ Auswirkungen. Dies bedeutet, dass Funktionsstörungen umfassend belegt werden müssen. Dies gilt insbesondere für Fälle,

- in denen die warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungseffekte eines Projektvorhabens im abwägungsrelevanten Korridor um die 10 %-Schwelle liegen,

⁴³ Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen – Landesplanungsbehörde: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

- der Umsatz des Projektvorhabens unter dem Nachfragevolumen des dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnenden Nachfragevolumens liegt.

Die Praxis und zukünftige Rechtsprechung wird zeigen, welche Umsatzverlagerungen ‚wesentliche Beeinträchtigungen darstellen und welche städtebaulichen Folgewirkungen als Funktionsstörung zentraler Versorgungsbereiche aufgefasst werden können.

7.3 Zur Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Oer-Erkenschwick Innenstadt (Stadtmitte)

Bezugnehmend auf die zuvor ausgeführten rechtlichen Rahmenbedingungen kann in Oer-Erkenschwick lediglich in der Innenstadt (=Stadtmitte) von Oer-Erkenschwick ein Zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt werden. Er übernimmt die Versorgungsfunktion als Hauptzentrum mit dem landesplanerischen Verflechtungsbereich des Oer-Erkenschwicker Stadtgebietes.

Vor dem Hintergrund der ermittelten Angebotsschwäche der Oer-Erkenschwicker Innenstadt sollten an den Geschäftsbesatz andockende Entwicklungsflächen in die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs mit einbezogen werden. Dies betrifft einerseits das Areal des Kirmesplatzes nördlich der ‚Neuen Mitte‘ und nördlich des Kreisverkehrs mit der Kreuzung Stimbergstraße/ Am Schillerpark sowie der vis-à-vis liegende Standortbereich der RAG Immobilien GmbH. Berücksichtigung findet hier ein Streifen der eine straßenbegleitende Randbebauung ermöglicht.

Der Zentrale Versorgungsbereich ‚Oer-Erkenschwick Innenstadt (Stadtmitte)‘ erstreckt sich somit entlang der Stimbergstraße und des Berliner Platzes bis

zum ‚Kirmesplatz‘. Alle hier anliegenden Grundstücksareale sind Teil des Zentralen Versorgungsbereichs. In östlicher Richtung gehört auch noch die Marktstraße zwischen Stimbergstraße und Ludwigstraße zum Zentralen Versorgungsbereich. Außerdem werden der Parkplatz vor dem Rathaus und der Standortbereich des Rathauses in den Zentralen Versorgungsbereich mit eingeschlossen. Gleiches gilt für den Lageabschnitt entlang der Ludwigstraße zwischen Berliner Platz und Rathaus und die dort unmittelbar anliegenden Grundstücksareale.

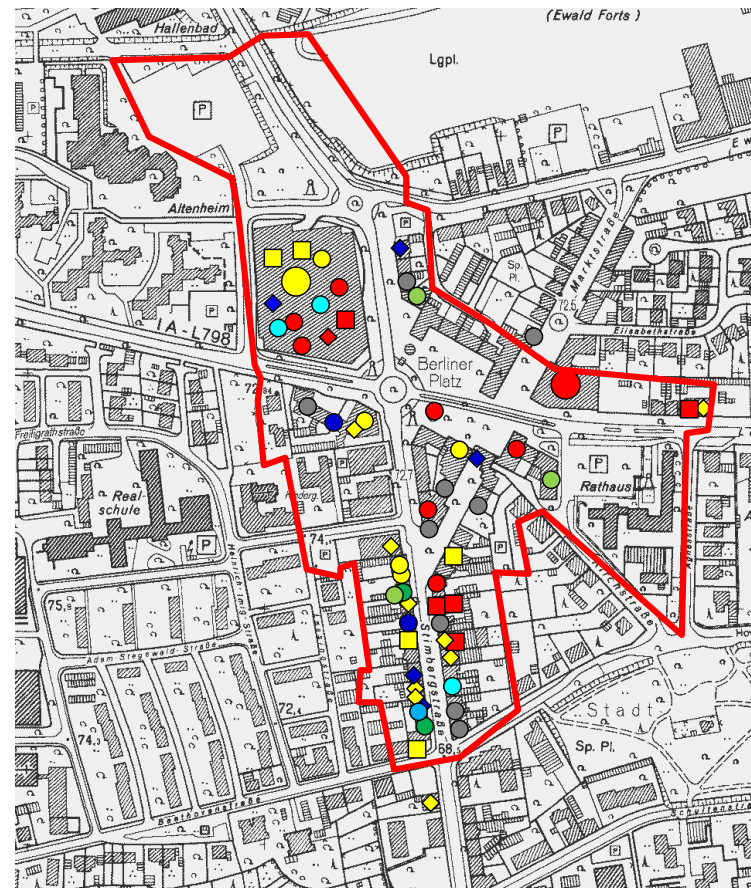
Die Abb. 30 und 31 dokumentieren den Einzelhandelsbesatz und die komplementären Dienstleistungsnutzungen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs.

Abb. 30: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Oer-Erkenschwick
Innenstadt (Stadtmitte) als Hauptzentrum; Kartierung Einzelhandel

Zentraler Versorgungsbereich Oer- Erkenschwick Innenstadt (Stadtmitte), (Hauptzentrum)

Kartierung „Einzelhandel“

- Nahrungs- und Genussmittel
- ◆ Gesundheits- und Körperpflege
- übriger periodischer Bedarf
(Blumen, Zeitschriften)
- Bekleidung, Wäsche
- ◆ Schuhe Lederwaren
- Optik, Uhren, Schmuck
- Bücher, Schreibwaren
- ◆ Elektroartikel, Unterhaltungs-
Elektronik, Foto, PC
- Spiel, Sport, Hobby
- Geschenke, Glas, Porzellan,
Hausrat
- Einrichtungsbedarf
- Baumarktspezifische
Sortimente
- Betriebe < 800 m² VKF
- Betriebe ≥ 800 m² VKF
- Leerstand
- Abgrenzung „Zentraler
Versorgungsbereich“



© CIMA GmbH 2013

Abb. 31: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Oer-Erkenschwick Innenstadt (Stadtmitte) als Hauptzentrum; Kartierung Komplementäre Nutzungen

Zentraler Versorgungsbereich Oer- Erkenschwick Innenstadt (Stadtmitte), (Hauptzentrum)

Kartierung ‚Komplementäre Nutzungen‘

-  Kundenorientierte Dienstleistungen
-  Post und Banken
-  Verwaltung, Staat, Polizei
-  Bildung, Gesundheit und Soziales
-  Gastronomie und Beherbergung
-  Kultur und Freizeit
-  Kirchen etc.
-  Handwerk
-  Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros)
-  Abgrenzung „Zentraler Versorgungsbereich“



© CIMA GmbH 2013

7.4 Ergänzende Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte

Neben dem Zentralen Versorgungsbereich ‚Oer Erkenschwick Innenstadt‘ sowie den ergänzenden wohnungsnahen Nahversorgungsstandorten mit Lebensmitteldiscountern bzw. Vollsortimentern

- LIDL, An der Feuerwache (Groß-Erkenschwick),
- NETTO, Voßaker (Groß-Erkenschwick),
- NETTO, Stimbergstraße (Klein-Erkenschwick),
- LIDL, Ludwigstraße (Rapen),
- K&K, Rudolfstraße (Rapen)

ist in Oer-Erkenschwick ein Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten abzugrenzen. Er umfasst den Standortbereich südlich der Ludwigstraße zwischen ‚An der Aue‘ im Westen und dem Steinrapener Weg im Osten. Die südliche Abgrenzung bildet die Horneburger Straße (siehe Abb. 32 nächste Seite).

Der im Entwurf vorliegende Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW (Kabinettsbeschluss vom 17.04.2012) formuliert Ziele und Grundsätze zum bau- und planungsrechtlichen Umgang mit diesen Sonderstandorten des großflächigen Einzelhandels.

Die Ziele 4 und 5 beziehen sich auf großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Für neue Standortentwicklungen ist die Verträglichkeit in Bezug auf die Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche nachzuweisen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des zentren-

relevanten Randsortiments. Ziel 4 fordert zudem die maßstäbliche Dimensionierung auch von Betriebstypen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.⁴⁴

Ziel 7 betrifft hingegen Absatzformen des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevantem Kernsortiment. Für die bestehenden Standorte des großflächigen Einzelhandels außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen soll gemäß Ziel 7 der Bestand abgesichert werden⁴⁵. Im Rahmen des Bestandsschutzes sollen ausschließlich geringfügige Arrondierungen zur nachhaltigen Bestandssicherung erlaubt sein.

Für Oer-Erkenschwick sollte mit Blick auf die Angebotsschwäche der Innenstadt gelten, dass an dem Sonderstandort keine Weiterentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen sollte. In Bezug auf die Bauleitplanung gilt es, den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten so zu steuern, dass max. der „erweiterter Bestandsschutz“ gilt. Dies ist eine klare Aufforderung, ggf. vorliegende planungsrechtliche Lücken zu schließen.

⁴⁴ Ziel 4: Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

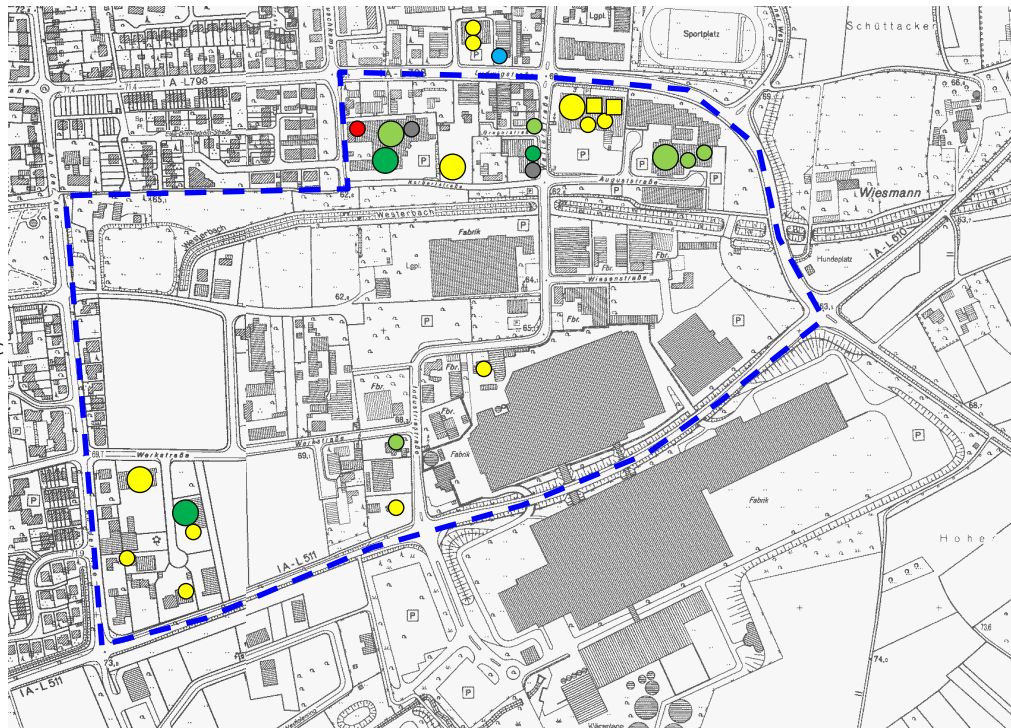
⁴⁵ Ziel 7: Vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Abb. 32: Zur Abgrenzung des Sonderstandortes ‚Werkstraße / Industriestraße / Im Buschkamp

Sonderstandort

Werkstraße / Industriestraße / Im Buschkamp

- Nahrungs- und Genussmittel
- ◆ Gesundheits- und Körperpflege
- übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften)
- Bekleidung, Wäsche
- ◆ Schuhe Lederwaren
- Optik, Uhren, Schmuck
- Bücher, Schreibwaren
- ◆ Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto, PC
- Spiel, Sport, Hobby, Fahrräder
- Geschenke, Glas, Porzellan, Hausrat
- Einrichtungsbedarf
- Baumarktspezifische Sortimente
- Betriebe < 800 m² VKF
- Betriebe ≥ 800 m² VKF
- Leerstand



© CIMA GmbH 2013

8 GESTALTUNGSPOTENZIALE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR ATTRAKTIVITÄTSSTÄIGERUNG DER STADTMITTE

8.1 Aktivierung der ‚Reserveflächen‘

Im Abschnitt 4.4 wurden auf Basis der Kaufkraftstromanalyse und ermittelten Handelszentralitäten die möglichen Gestaltungs- und Profilierungspotenziale für den Oer-Erkenschwicker Einzelhandel abgeleitet.

Einschließlich der Etablierung eines zusätzlichen Vollsortimenters, der jedoch lediglich erhebliche Strukturverschiebungen innerhalb des Stadtgebietes auslösen würde, konnte ein Gestaltungsspielraum von rd. 6.000 m² identifiziert werden. Als tatsächlich zu realisierende Verkaufsflächen in innerstädtischen Kernsortimenten resultiert ein stadtverträglicher Ansiedlungsspielraum von rd. 4.000 m².

In der Stadtmittle von Oer-Erkenschwick können zwei maßgeblich relevante Reserveflächen identifiziert werden:

Der sogenannte ‚Kirmesplatz‘, weitestgehend im städtischen Besitz, erstreckt sich östlich der revitalisierten Wohnsiedlung ‚Schillerpark‘ zwischen Altenheim und Stimbergstraße. Das Areal liegt jedoch in einer Senke. Bezogen auf das Niveau der Stimbergstraße muss der ‚Boden‘ des Areals als ‚-1-Niveau gewertet werden‘. Eine eingeschossige Bebauung hätte keine Sichtbeziehung zur Stimbergstraße und zum Berliner Platz.

Die sogenannte ‚RAG-Fläche‘ (im Besitz der RAG Immobiliengesellschaft) liegt östlich der Stimbergstraße vis-à-vis zum Kirmesplatz. Ihr maßgeblich relevanter

Standortvorteil zur Kirmesplatzfläche ist der von der Stimbergstraße ebenerdige Zugang.

Die nachfolgende Abb. 32 fasst die standörtlichen Rahmenbedingungen der Reserveflächen zusammen.

Abb. 33: Standortrahmenbedingungen potenzieller Reserveflächen

Entwicklungsareale im Zentralen Versorgungsbereich Kirmesplatz und RAG-Fläche



Kirmesplatz:

- Böschungslage (Schwierige Topographie)
- Begrenzte Sichtwirkung
- Aufwändige Aufbereitung
- Topographie erfordert zur Realisierung eines tragfähigen Projektansatzes die Realisierung einer zusätzlichen Verkaufsfläche, die über das Maß der Stadtverträglichkeit hinausgeht



RAG – Fläche:

- Gute Einsehbarkeit
- Ebenerdige Anbindung an Stimbergstraße
- Standort ermöglicht kompromisslos attraktiven Städtebau



In Bezug auf Anbindung an den bestehenden Einzelhandelsbesatz im Zentrum, fußläufige Erreichbarkeit und städtebauliche Integration ähnliche Rahmenbedingungen

Gesamtpotenzial: max. 3.000 m² - 4.000 m² VKF
zentrenrelevantes Kernsortiment

© CIMA GmbH 2013

Die CIMA Beratung + Management GmbH empfiehlt beide Reserveflächen im Kontext von Vorhaben bezogenen Bebauungsplänen zu entwickeln. Hierdurch kann die Stadt Oer-Erkenschwick am konsequentesten ihre städtebaulichen Ziele für die Weiterentwicklung der Stadtmitte von Oer-Erkenschwick umsetzen. In erster Linie kann damit auch eine überdimensionierte Verkaufsflächenentwicklung vermieden werden, die sich negativ auf die bereits realisierte ‚Neue Mitte‘ auswirkt.

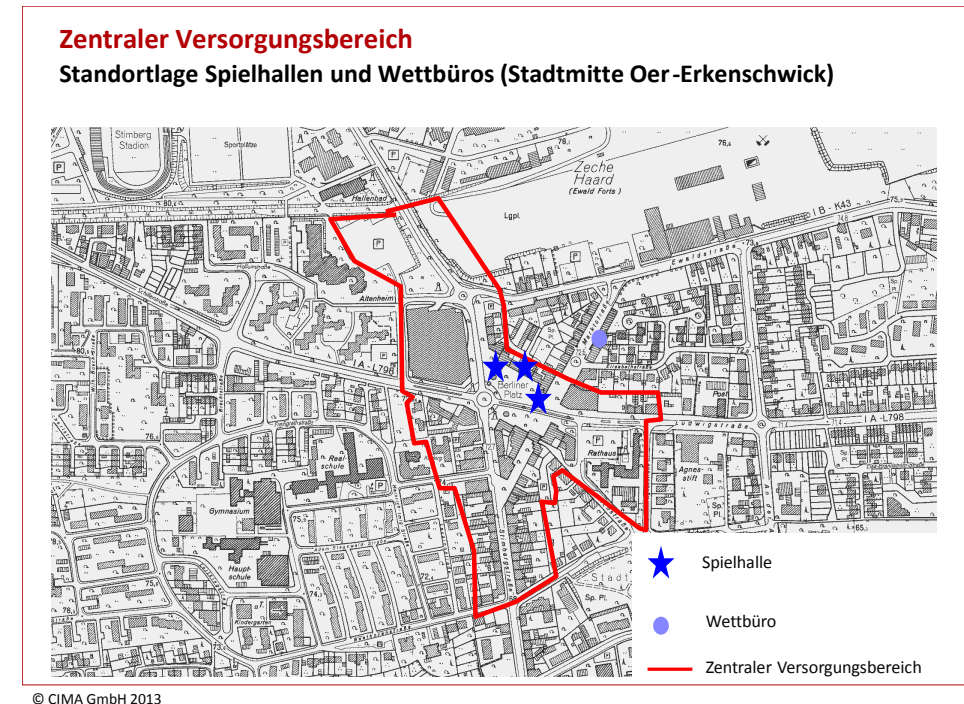
Mit Blick auf die topographischen Verhältnisse wird empfohlen, die ‚Kirmesfläche‘ nicht ausschließlich zur Weiterentwicklung des innerstädtischen Einzelhandels im Focus zu behalten, sondern hier auch ergänzende Wohnsiedlungsnutzungen vorzusehen. Im Standortbereich der RAG-Fläche sollte eine attraktive Wohn- und Geschäftshausbebauung erfolgen, die ggf. auch großflächigen Einzelhandel aufnehmen kann.

8.2 Ausschluss von ‚Spielhallen und Wettbüros‘ in der Stadtmitte

In der Stadtmitte von Oer-Erkenschwick sind derzeit drei Spielhallen ansässig. Sie konzentrieren sich am Berliner Platz und verfügen zusammen über sieben Konzessionen. Darüber hinaus ist in der Marktstraße ein Wettbüro ansässig, das jedoch zum Zeitpunkt der Bestandserhebung geschlossen war.

Außerhalb der Stadtmitte sind noch zwei weitere Spielhallen in Oer-Erkenschwick mit jeweils einer Konzession ansässig. Geht man von konservativ von durchschnittlich 6 Geldspielgeräten je Konzession aus, so liegt in Oer-Erkenschwick ein Angebot von 54 Geldspielgeräten. Dies bedeutet bezogen auf 100.000 Einwohner eine Geldspielgerätedichte von 176. Dieser Wert liegt im Bereich des Landesdurchschnittes von Nordrhein-Westfalen. Mit Blick auf die Stadtgröße und zentralörtliche Versorgungsfunktion von Oer-Erkenschwick ist dieser Besatz bereits als eine überdurchschnittliche Versorgungssituation aufzufassen.

Abb. 34: Standortlage der Spielhallen und Wettbüros in der Stadtmitte von Oer-Erkenschwick



Die starke Konzentration von Spielhallen in der Stadtmitte von Oer-Erkenschwick ist als städtebaulicher Missstand einzuordnen. Sie belegen Flächen, die durch Einzelhandel oder kundenorientierte Dienstleistungen und Gastronomie besser genutzt wären und dann zu einer deutlichen Aufwertung der Aufenthaltsqualität in der Stadtmitte von Oer-Erkenschwick beitragen könnten.

Die quantitativen und qualitativen Analysen zum Einzelhandelsbesatz in der Stadtmitte von Oer-Erkenschwick belegen deutlich, den sich seit Jahren voll-

ziehenden Trading Down-Prozess in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick. Relevante Merkmale sind

- die hohe Zahl von 9 Ladenleerständen auf den kurzen Lageabschnitt der Stimbergstraße zwischen Berliner Platz und Beethovenstraße,
- der überdurchschnittliche Anteil an discountorientierten Einzelhandelsbetrieben,
- der vergleichsweise hohe Anteil an Einzelhandelsbetrieben mit veraltetem, renovierungsbedürftigem Marktauftritt,
- die Konzentration der Spielhallen am Berliner Platz.

Der dokumentierte ‚Trading Down-Prozess‘ ist als besonderer städtebaulicher Grund anerkannt, Spielhallen und Wettbüros im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO aus einem Baugebiet auszuschließen⁴⁶. Dies gilt auch für Kerngebiete, in denen Spielhallen zwar allgemein zulässig sind (§ 7 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO), dennoch aber in Ausnahmefällen nach § 15 Abs.1 BauNVO diese als unzulässig erklärt werden können. Die Begründung liegt hier in der Regel sowohl im Widerspruch zur Eigenart des Baugebietes (Gefährdung der Multifunktionalität eines Kerngebietes) und ‚unzumutbaren Belästigungen und Störungen‘.

⁴⁶ Siehe hierzu Janning, H.: Planungsrechtliche Steuerung von städtebaulich problematischen Vergnügungsstätten und Rotlichtangeboten. April 2010. Und BVerwG Urteil vom 15.12.1994 – 4 C 13/93 – NVwZ 1995, 698; BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008.

Abb. 35: Zum ‚Trading Down‘-Prozess bei der Agglomeration von Spielhallen in Innenstädten



Es liegen hinreichend städtebauliche Gründe vor, im Rahmen der Entwicklung eines Bebauungsplanes für das Gebiet des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs, die Neuansiedlung von Spielhallen und Wettbüros auszuschließen. Unberührt davon bleibt der Bestandsschutz.

Ergänzend ist festzuhalten, dass die derzeit vorhandene Spielhallendichte in der Stadtmitte von Oer-Erkenschwick zukünftig auch nach dem Durchführungsgesetz zum ersten Glückspieländerungsstaatsvertrag (Erster GlüÄndStV) des Landes Nordrhein-Westfalen ausgeschlossen werden kann. In § 16 Abs. 3 des Durchführungsgesetzes ist festgelegt:

„Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex ist ausgeschlossen (Verbot der Mehrfachkonzessionen); ein Mindestabstand von 250 m Luftlinie zu einer anderen Spielhalle soll nicht unterschritten werden...“⁴⁷

Dementsprechend wäre innerhalb des Zentralen Versorgungsbereich Oer-Erkenschwick Innenstadt je nach Positionierung, maximal zwei Spielhallen zulässig. Die Distanzregeln sind aus der Suchtprävention her motiviert.

Der Ausschluss von Spielhallen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs ‚Oer-Erkenschwick Innenstadt (Stadtmitte)‘ aufgrund städtebaulicher Gründe gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO sollte mit dem Hinweis erfolgen, dass Ausweichstandorte für Spielhallen im Stadtgebiet von Oer-Erkenschwick durchaus vorgesehen sind. Ein vollständiger Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros ist in Oer-Erkenschwick grundsätzlich aus wettbewerbsrechtlichen Gründen und dem Grundsatz der Freiheit zur unternehmerischen Tätigkeit nicht möglich. Im Einzelfall sollten Nachfragen nach der Neuansiedlung von Spielhallen in den stärker gewerblich geprägten Gebieten in Rapen angedacht werden⁴⁸.

8.3 Weitere Hinweise zur Entwicklung eines Bebauungsplanes für den Zentralen Versorgungsbereich Oer-Erkenschwick Innenstadt (Stadtmitte)

Die nachfolgende Abb. 36 dokumentiert einen Vorschlag zur Gliederung des Planungsbereichs des Zentralen Versorgungsbereichs Oer-Erkenschwick Innenstadt (Stadtmitte) im Rahmen der Entwicklung eines Bebauungsplanes.

Die Reserveflächen nördlich des Berliner Platzes sollten im Kontext von Vorhaben bezogenen Bebauungsplänen realisiert werden. Dies sichert der Stadt Oer-Erkenschwick umfassend Gestaltungsoptionen. Bei der Dimensionierung potenzieller Einzelhandelsflächen ist die Stadtverträglichkeit der Nutzungen im Auge zu behalten.

Für das Gros der Innenstadtlagen von der Neuen Mitte bis zur Beethovenstraße entlang der Kernstraße sollte eine MK-Ausweisung mit Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgen. Der Komplex ‚Woolworth‘ sollte in das MK-Gebiet mit einbezogen werden, um hier unmissverständlich anzudeuten, dass dort die Etablierung von großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment erwünscht ist.

⁴⁷ Landtag Nordrhein-Westfalen: Gesetzentwurf der Landesregierung Gesetz zum Ersten Staatsvertrag zur Änderung des Staatsvertrages zum Glückspielwesen in Deutschland (Erster Glückspieländerungsstaatsvertrag – Erster GlüÄndStV). Drucksache 16/17 vom 01.06.2012; S.13f.

⁴⁸ In Gewerbegebieten können kerngebietstypische Spielhallen (Betriebsfläche > 100 m²) ausnahmsweise zugelassen werden. Hier kann dann auch auf die gezielte Steuerung von Spielhallen in der Stadt Oer-Erkenschwick verwiesen werden.

Abb. 36: Ansatz eines Planungskonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich ,Oer-Erkenschwick Innenstadt (Stadtmitte)

Zentraler Versorgungsbereich Erkenschwick-Mitte (Hauptzentrum); Planungskonzept

VH1: Vorhaben bezogener B-Plan ,Kirmesplatz'
projektbezogener Inhalt;

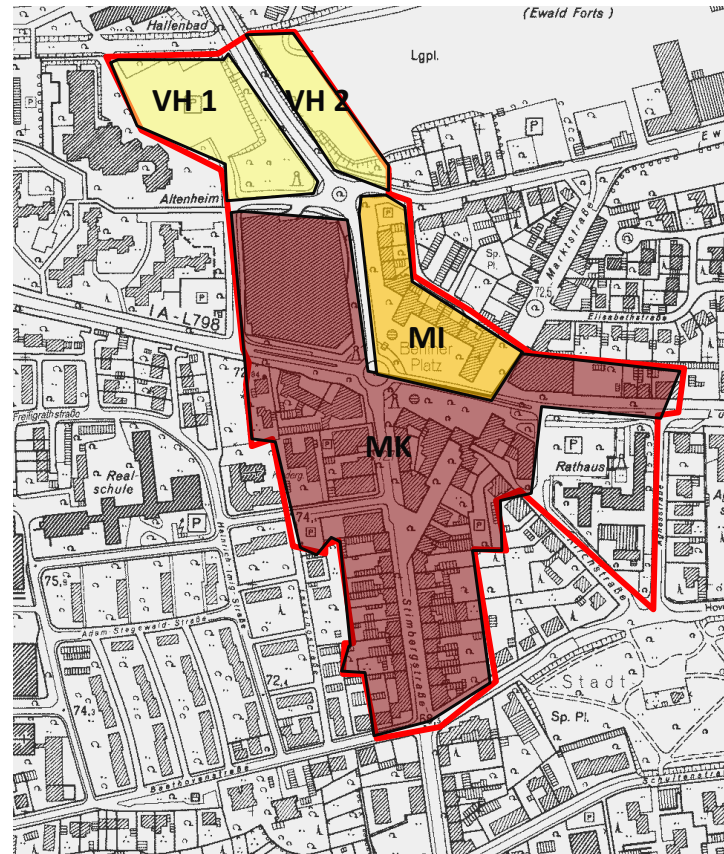
bei Zulässigkeit Einzelhandel Definition
verträglicher Verkaufsflächenobergrenze
(max. 5.000 m² VKF); SO

alternativ: Wohnen

VH 2: Vorhabenbezogener B-Plan ,RAG'
MI / SO in Abhängigkeit von Nutzung
,Kirmesplatz'

MI: kleinflächiger EH, Wohnen, Ausschluss von
Vergnügungsstätten

MK: Citykernlage mit großflächigem EH, Ausschluss
von Vergnügungsstätten



© CIMA GmbH 2013

Die nordöstliche Randbebauung des Berliner Platzes könnte als MI-Gebiet entwickelt werden. Mit der Ausweisung als Mischgebiet (MI) wird auch hier die Neuansiedlung von ‚kerngebietstypischen‘ Spielhallen unzulässig. Ansiedlungsanfragen für nicht kerngebietstypische Spielhallen sind kaum zu erwarten, da der Trend insgesamt zu den größeren Einheiten geht. Es besteht natürlich Bestandschutz für die bestehenden ‚Spielstätten‘.

Die Ausweisung des Mischgebietes signalisiert das Ziel einer multifunktionalen Nutzungsstruktur einschließlich Wohnen und Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Großflächigkeit. Diese Struktur dürfte auch maßgeblich verträglich für den überwiegenden Teil der zu berücksichtigenden RAG-Immobilien – Fläche sein.

Der Bebauungsplan sollte über Geschoss- und Grundflächenkennziffern (GFZ und GRZ) die bestehenden Baukubaturen nachzeichnen.

9 OER-ERKENSCHWICKER LISTE

9.1 Vorbemerkungen

Ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente in Anlage 1 des NRW Einzelhandelserlasses vom Mai 1996 oder auch der Rückgriff auf andere Listen (z.B. sogenannte ‚Kölner Liste‘) im Rahmen der baurechtlichen Steuerung reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft.⁴⁹

Das OVG Münster hat mit seinen Urteilen vom 09.10.2003 und 22.04.2004 deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen ‚nicht unbestimmt‘ bleiben dürfen und baurechtliche Festsetzungen sich auf aus der Örtlichkeit abgeleitete Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichmaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadtgebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbare Kommunale Einzelhandelskonzepte bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten beruhen.⁵⁰

⁴⁹ Dies gilt auch für eine bloße Übernahme der Anlage 1 des § 24a LEPro NRW.

⁵⁰ OVG Münster vom 09.10.2003 AZ 10a D 76/01.NE. Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen in der Gemeinde Rhede; OVG Münster vom 22.04.2004 AZ: 7a D 142/02.NE: Bestätigung der baurechtlichen Festsetzungen in der Stadt Sundern auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes.

Die nachfolgend ausgeführte Sortimentsliste definiert die nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Haltern am See. Sie ist aus den örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung. Sie erfüllt damit die Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte.

9.2 Nahversorgungsrelevante Sortimente

Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Oer-Erkenschwick sind folgende Sortimente als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen:

- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
- Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
- Reformwaren (WZ 47.2; WZ 47.29)
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- Drogerieartikel (WZ 47.75)
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75 und WZ 47.74)
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen (entsprechendes Teilsegment aus WZ 47.76.1)
- Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62.1)
- Tierfutter (innerhalb von WZ 47.11 und WZ 47.2)

Die hier abgegrenzten nahversorgungsrelevanten Sortimente sind den zentrenrelevanten Sortimenten zu zuordnen. Sie spiegeln die maßgeblich relevanten Sortimente eines Vollsortimenters und ggf. auch Lebensmitteldiscounters wider.

Konkret werden die angeführten nahversorgungsrelevanten Sortimente im KAUFLAND SB-Warenhaus in der ‚Neuen Mitte‘ und zum Teil im Drogeriefachmarkt ROSSMANN angeboten.

9.3 Zentrenrelevante Sortimente

Als ‚**Zentrenrelevante Leitsortimente**‘ sind nach dem Sachlichen Teilplan ‚Großflächiger Einzelhandel‘ zum LEP NRW (Rechtskraft nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 23 vom 12.07.2013) einzuordnen:

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

Aus den vorliegenden Angebotsstrukturen und möglichen Entwicklungspotenzialen in der Stadt Oer-Erkenschwick sind folgende zentrenrelevante Sortimente abzuleiten:

Das Hauptsortiment ‚**Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren**‘ wird z.B. durch die Buchhandlung HANNSEN’S BÜCHERECKE abgedeckt. Im Segment ‚Papier- und Schreibwaren‘ seien stellvertretend die Unternehmen TRIDEAL, und WOOLWORTH genannt. Darüber hinaus werden Zeitschriften in innerstädtischen Kiosken und als Randsortiment in innerstädtischen Frischemärkten angeboten. Schreibwaren sind auch Randsortiment im KAUFLAND SB-Warenhaus sowie bei KODI.

Das Sortiment **Bekleidung** wird u.a. durch die Bekleidungsfachmärkte KIK und TAKKO angeboten. Darüber hinaus ist das Sortiment bei WOOLWORTH und ERNSTING’S FAMILY zu finden. Weitere Anbieter sind JEANS FRITZ und BONITA. Es fehlt an stärker qualitätsorientierten Anbietern. Das Sortiment ist für die Zukunft immer noch ‚Profilierungssortiment‘ für die Innenstadt.

Relevante Anbieter im Segment **Schuhe** in der Stadtmitte von Oer-Erkenschwick ist der Schuhfachmarkt DEICHMANN.

Das Sortiment **Lederwaren** wird in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick durch WOOLWORTH vertreten. Das Sortiment könnte in noch deutlich profilierterem Umfang angeboten werden.

Das Sortiment **Unterhaltungs-/ Kommunikationselektronik** ist in der Stadt Oer-Erkenschwick nur rudimentär mit dem Angebot in ‚Handyshops‘ (VODAFONE, MOBILFUNK OER-ERKENSCHWICK) vertreten. Das Segment ist dennoch als zentrenrelevant einzuordnen, da es in Zukunft ein maßgeblich relevantes Profilierungssortiment sein kann. Die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes (auch eines mittelständischen Franchisenehmers) wird empfohlen. Im Segment **Fotobedarf** ist auf das Angebot im Drogeriefachmarkt ROSSMANN zu verweisen. Fotoalben und Bilderrahmen sind auch Sortimente bei KODI.

Das Segment **Computer und Zubehör** ist in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick derzeit nicht präsent, es ist jedoch als zentrenrelevant einzuordnen, da es in Zukunft die Innenstadt von Oer-Erkenschwick profilieren kann. Die Etablierung eines Elektrofachmarktes oder leistungsstarken Mittelständlers in diesem Segment wird empfohlen.

Haushaltswaren und **Elektrokleingeräte** sind zentrenrelevant, weil in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick diese Segmente unter anderem durch das KAUFLAND SB-Warenhaus und dem Kaufhaus WOOLWORTH angeboten werden. Geschenkartikel werden beim Franchisenehmer der Marke LEONARDO angeboten.

Schmuck ist in Oer-Erkenschwick zentrenrelevant, da als maßgebliche Anbieter in der Innenstadt, die Firma CITY GOLD ansässig ist. Das Angebot könnte ausgebaut werden. Im Segment **Optik** sind u.a. die Firmen MUES & STERNEMANN und FIELMANN zu nennen. Im Segment **Akustik** sind die Filialen von HÖR GUT und GEERS etabliert. Das Segment **Uhren** ist als artverwandt zu Schmuck als zukünftiges Profilierungssortiment als zentrenrelevant einzuordnen.

Das Sortiment **Sportartikel** wird insbesondere durch das Unternehmen TEAM-SPORT angeboten. Sportbekleidung ist darüber hinaus auch strategisches Ergänzungssortiment des Bekleidungseinzelhandels in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick.

Maßgeblicher Anbieter im Segment **Spielwaren** in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick ist die Fa. TRIDEAL. Das Sortiment ist eher rudimentär vertreten, ist jedoch für die Innenstadt von Oer-Erkenschwick durchaus als mögliches Profilierungssortiment einzuordnen.

Über die empfohlenen zentrenrelevanten Leitsortimente nach dem Entwurf des Sachlichen Teilplanes ‚Großflächiger Einzelhandel‘ zum LEP NRW hinausgehend sind folgende Sortimente in Oer-Erkenschwick zentrenrelevant:

- Haus- und Heimtextilien

- Bastelbedarf
- Parfümerieartikel

Das Segment **Haus- und Heimtextilien** wird in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick durch das Fachgeschäft BETTEN KÄHNING profiliert angeboten. Darüber hinaus bietet MATRATZEN CONCORD hier entsprechende Sortimentsanteile an. Zum Erhebungszeitpunkt war hier auch die Polsterei WEIHER relevant. Auch innerhalb des Textileinzelhandels in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick werden Heimtextilien angeboten. Das Angebotsspektrum ist entwicklungsfähig. Trotz der erheblichen Konkurrenz mittlerweile außerhalb der Innenstadt etablierter Angebote (u.a. Dänisches Bettenlager, THOMAS PHILLIPS, PREIS REBELL), ist das Sortimentsbündel als Profilierungssegment der Innenstadt von Oer-Erkenschwick zu bewerten.

Bastelbedarf ist Teilsortiment des Schreibwarenbedarfs. Maßgebliche Anbieter sind hier TRIDEAL, KODI und das KAUFLAND SB-Warenhaus.

Parfümeriewaren werden in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick u.a. durch die Parfümerie DÖMER und dem Drogeriefachmarkt ROSSMANN angeboten.

Als Liste zentrenrelevanter Sortimente sind **abschließend** festzuhalten:

- Parfümerieartikel bzw. kosmetische Erzeugnisse (entsprechend aus WZ 47.75)
- Bücher, Antiquariatssortimente (entsprechend aus WZ 47.61, WZ 47.79.2)
- Schreib-, Papierwaren, Schul- und Büroartikel (entsprechend aus WZ 47.62.2)
- Bekleidung, Wäsche (einschließlich Säuglings- und Kleinkindbekleidung), (WZ 47.71)
- Schuhe und Lederwaren (WZ 47.72)
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software (WZ 47.41)

- Telekommunikationsgeräte (WZ 47.42)
- Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43)
- Elektronische Haushaltskleingeräte (entsprechend Teilsegment aus WZ 47.54)
- Bespielte Ton- und Bildträger (WZ 47.63)
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
- Augenoptiker (WZ 47.78.1); Medizinische und orthopädische Artikel (Akustikbedarf) (entsprechend aus WZ 47.74)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Geschenkartikel (WZ 47.59.2)
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren (WZ 47.51 und Teilsegmente aus WZ 47.53 (Vorhänge))
- Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9)
- Bestecke, Schneidwaren (entsprechend aus WZ 47.59.9)
- Uhren und Schmuck (WZ 47.77)
- Spielwaren (einschließlich Säuglings- und Kleinkindspielzeug) (WZ 47.65)
- Sportartikel (entsprechendes Segment aus WZ 47.62.2)
- Bastelbedarf (entsprechend aus WZ 47.62.2)

9.4 Nicht zentrenrelevante Sortimente

Unter Berücksichtigung der analysierten Angebotsstrukturen in der Stadt Oer-Erkenschwick und ihrer Standort- bzw. Entwicklungspotenziale sind folgende Sortimente als **nicht zentrenrelevant** einzuordnen. Diese Auflistung ist nicht abschließend:

- Möbel, Büromöbel (einschließlich Antiquitäten); (entsprechend aus WZ 47.59 und WZ 47.79)
- Tapeten (entsprechend aus WZ 47.53.0)
- Bodenbeläge, Teppiche (entsprechend aus WZ 47.53.0)
- Farben, Lacke (entsprechend aus WZ 47.52)
- Baustoffe, Baumarktartikel (entsprechend aus WZ 47.52 und WZ 47.52.3)
- Werkzeuge, Eisenwaren (entsprechend aus WZ 47.52 und WZ 47.52.3)
- Sanitärwaren (entsprechend aus WZ 47.52 und WZ 43.22)
- Autozubehör, Reifen (WZ 45.32)
- Gartenartikel, Pflanzen, Blumen, Sämereien (ohne Schnittblumen); (entsprechend aus (WZ 47.76.1)
- Campingartikel (entsprechend aus WZ 47.64.2)
- Sportgroßgeräte (z.B. Hometrainer, Krafttrainingsgeräte, Boote, etc.); (entsprechend aus WZ 47.64.2)
- Sperrige Artikel im Segment Babybedarf (Kinderwägen, Bobbycars, etc.; Baby- und Kinderbetten, Wickelkommoden); (entsprechend aus WZ 47.78.9)
- Zoobedarf (WZ 47.76.2)
- Elektrogroßgeräte (Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen); (entsprechend aus WZ 47.54.0)
- Fahrräder- und Fahrradzubehör (WZ 47.64.1)
- Antiquitäten (entsprechend aus WZ 47.59.9)

10 SYNOPSE ZUM EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT OER-ERKENSCHWICK

Die rechts stehende Abb. 36 fasst die Handlungsempfehlungen zum Einzelhandelskonzept der Stadt Oer-Erkenschwick zusammen:

- Im **als Hauptzentrum abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich ‚Oer-Erkenschwick Innenstadt (Stadtmitte)‘** ist die Ansiedlung von Einzelhandel ‚jeder Art klein- und großflächig‘ möglich. Vorrang haben muss jedoch die Weiterentwicklung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Mit Blick auf den regionalen Wettbewerb und den bereits vorliegenden Einzelhandelsbesatz liegt jedoch kein unbegrenzter Gestaltungsspielraum vor. Es wäre ein Erfolg, wenn ein komplementäres, ergänzendes Angebot in einer Verkaufsflächendimensionierung von 4.000 m² bis 5.000 m² geschaffen werden kann.
- **Ergänzende integrierte Nahversorgungsstandorte** können zusätzlich entwickelt werden, wenn sie bestehende Standorte ersetzen oder modernisieren. Die Entwicklung zusätzlicher Angebote darf jedoch die Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereichs ‚Innenstadt Oer-Erkenschwick (Stadtmitte)‘ in Bezug auf seine Nahversorgungsfunktion nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Der **ausgewiesene Sonderstandort Rapen (Werkstraße / Industriestraße)** sollte zukünftig nur noch durch großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment weiterentwickelt werden. Der ansässige Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel genießt (erweiterten) Bestandsschutz. Gemäß Ziel 7 in Aufstellung zum Sachlichen Teilplan ‚Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW‘ (Kabinettsbeschluss vom 17.04.2012) wird eine umfassende planungsrechtliche Absicherung der empfohlenen Einzelhandelssteuerung angeraten.
- Die Gewerbegebiete und gewerblich genutzten Flächen sollten der gewerblichen Entwicklung vorbehalten sein. Im Einzelfall sind Ansiedlungsoptionen

für Spielhallen und Wettbüros zu prüfen und zu ermöglichen. Dies ist Gestaltungsoption mit Blick auf den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs ‚Oer-Erkenschwick Innenstadt (Stadtmitte)‘.

Abb. 37; Synopse der Steuerungsempfehlungen zum Einzelhandelskonzept der Stadt Oer-Erkenschwick

Einzelhandelskonzept Oer-Erkenschwick

Synopse der Steuerungsempfehlungen

	Zentrenrelevantes Hauptsortiment	Nahversorgungs- relevantes Hauptsortiment	Nicht- zentrenrelevantes Hauptsortiment
Hauptzentrum Innenstadt	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung	Großflächig möglich
Ergänzende, integrierte Nahversorgungsstandorte	Keine Ansiedlung	Ggf. großflächig möglich (keine negativen Auswirkung auf Zentrale Versorgungsbereiche)	Keine Ansiedlung
Sonderstandorte	Keine Ansiedlung	Keine Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung (Standorte ohne Konflikt- potenzial mit gewerblicher Entwicklung)
Gewerbegebiete	Ausschluss von Einzelhandel (ggf. § 9 (2a) BauGB)		

© CIMA GmbH 2013

11 ANHANG

11.1 Bestimmung des Marktgebietes und des Nachfragepotenzials

Das Marktgebiet wird auf Basis einer intensiven Wettbewerbsanalyse vor Ort abgegrenzt. Ergänzend werden auch ökonometrische Modellrechnungen nach HUFF (siehe nähere Erläuterung im Glossar) berücksichtigt. In der Regel erfolgen Anpassungen gegenüber dem Rechenmodell. Ggf. liefern Haushaltsbefragungen und Expertengespräche auch aus vorangegangenen Gutachten in der Region ergänzende Informationen.

Einflussgrößen für die Berechnung des Marktgebietes sind:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im Einzugsbereich,
- Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen an der Kaufkraft,
- Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen an Zentralitätsindices der verschiedenen Bedarfsbereiche.

Das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial leitet sich ab aus:

- der Attraktivität der Konkurrenzorte,
- der geographischen Lage der Konkurrenzorte,
- der Einwohnerzahl im Einzugsbereich,
- den Kaufkraftverhältnissen im Einzugsbereich und
- den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben pro Kopf und Jahr.

Grundlage für die Potenzialberechnung im Einzelhandel sind die jährlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung. Hierzu liegen Daten vor, die aus umfangreichem, sekundärstatistischem Material, Eigenerhebungen im Rahmen von Standortanalysen und Betriebsberatungen resultieren. Keine Berücksichtigung finden dabei die Verbrauchsausgaben für Kraftfahrzeuge, Landmaschinen, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse. In Abzug gebracht ist der Anteil des Versandhandels und e-commerce an den Verbrauchsausgaben, sodass nur der Pro-Kopf-Verbrauch, der im stationären Einzelhandel realisiert wird, in die Berechnungen eingeht. Jeder Person, vom Baby bis zum Greis, steht entsprechend dieser Verbrauchsausgaben-Ermittlung pro Jahr ein Betrag in Höhe von

5.506 €

für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung (Vorausberechnung für das Jahr 2012).

Die Nachfragepotenziale in den einzelnen Warengruppen ergeben sich aus dem Produkt der (rein rechnerisch) gebundenen Einwohner und den Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben. Diese werden mit den jeweiligen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern gewichtet.

Die verwendeten Kaufkraftkennziffern wurden von mb research, Nürnberg ermittelt.

11.2 Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes und Analyse der örtlichen Situation

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Bestandsaufnahme aller existierenden Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebes ist dabei die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden kann. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgte nach folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebes (Zentrum, integrierte Lage sowie Peripherie),
- Branche,
- Betriebstyp,
- Verkaufsfläche,
- Sortimentsniveau,
- allgemeiner Zustand des Betriebes.

Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments. Handelt es sich um Betriebe mit mehreren Sortimentsbereichen (z.B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte), so wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche im betreffenden Untersuchungsort eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen. Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an folgenden Kriterien (vgl. auch nachfolgende Seite):

- Bedienungsform,
- Preisniveau,
- Sortimentstiefe und -breite,
- Verkaufsfläche.

Bei der Bestandserhebung erfolgt eine Differenzierung nach 33 Warengruppen, die in folgender Abb. 40 dokumentiert sind.

Abb. 38: CIMA-Warengruppen

Periodischer Bedarf	
▪ Lebensmittel ▪ Reformwaren ▪ Apotheken ▪ Drogerie- und Parfümerieartikel	▪ Schnittblumen ▪ Kioske, Zeitschriften
Persönlicher Bedarf	
▪ Bekleidung ▪ Wäsche ▪ Schuhe	▪ Akustik, Optik ▪ Schmuck, Uhren ▪ Sanitätshäuser ▪ Koffer, Lederwaren
Medien, Technik	
▪ Bücher ▪ Bürobbedarf, Schreibwaren ▪ Elektrogeräte, Leuchten	▪ Unterhaltungselektronik ▪ Foto ▪ Bürokommunikation, PC
Spiel, Sport, Hobby	
▪ Sportartikel, Fahrräder ▪ Spielwaren	▪ Musikinstrumente, Sammelhobbies, Waffen, etc. ▪ Zooartikel
Geschenke, Glas, Keramik, Porzellan	
▪ Glas, Keramik, Porzellan PK, Hausrat	▪ Hausrat
Einrichtungsbedarf	
▪ Heimtextilien, Teppiche ▪ Möbel	▪ Antiquitäten, Galerien, weiterer Einrichtungsbedarf
Baumarktspezifisches Sortiment	
▪ Blumen (Großgebäude, Gartenmarktsortimente) ▪ Baumarktspezifisches Sortiment, einfacher Hausrat	▪ Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten ▪ Kfz-Zubehör

Quelle: CIMA GmbH. 2009

11.3 Abgrenzung von Betriebstypen

Wir unterscheiden zwischen den folgenden Betriebstypen:

- **Fachgeschäft**

Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

- **Fachmarkt**

Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

- **Supermarkt**

Ca. 400 m² bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 m² Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

- **Lebensmittel-Discounter**

Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 300 m² und 800 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienstungen.

- **Fachmarktzentrum**

Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-

Discounter, meist zusammen über 8.000 m² VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

- **Verbrauchermarkt**

Verkaufsfläche ca. 1.500 m² bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter). Der Begriff SB-Warenhaus wird in der Fachwelt hier synonym verwendet.

- **SB-Warenhaus**

Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

- **Warenhaus**

In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m², Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

- **Kaufhaus**

In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

- **Shopping-Center**

Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

- **Mall in einem Shopping-Center**

Zentraler, oft hallenartiger, überdachter Raum im Shopping-Center, von dem aus die einzelnen Betriebe zugänglich sind. Hier finden Aktionen und Veranstaltungen statt, Einzelhändler präsentieren ihre Waren in der Mall oft vor dem Geschäft.

11.4 Glossar

Handelszentralität: Relation von Einzelhandelsumsatz zu Nachfragevolumen bezogen auf eine definierte räumliche Einheit. Die Handelszentralität wird in Prozent als Messzahl ausgewiesen. Handelszentralitäten von über 100 signalisieren Kaufkraftzuflüsse. Der Umsatz liegt dann über dem Nachfragevolumen. Handelszentralitäten von unter 100 zeigen per Saldo Kaufkraftabflüsse auf. Der realisierte Einzelhandelsumsatz liegt unter dem Nachfragevolumen. Handelszentralitäten werden für Stadtgebiete insgesamt, aber auch für Stadtteile und einzelne Nahversorgungsbereiche ausgewiesen.

Marktdurchdringung Innenstadt: Relation von Einzelhandelsumsatz in der Innenstadt zum Nachfragevolumen im Stadtgebiet. Die Marktdurchdringung beschreibt die Stärke des innerstädtischen Einzelhandels in der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet. In den innerstädtischen Kernsortimenten sollten die Marktdurchdringungskennziffern im Bereich von 100 oder darüber liegen.

Marktaberschöpfung: Relation des Einzelhandelsumsatzes einer Stadt/ Gemeinde zum Nachfragevolumen im gesamten Einzugsbereich. Die Marktaberschöpfung beschreibt somit den Marktanteil des städtischen Einzelhandels im Einzugsbereich.

Nachfragevolumen: Verfügbares Einkommen für Ausgaben im Einzelhandel. Das Nachfragevolumen berechnet sich aus dem Produkt der warengruppenspezifischen Verbrauchsausgaben je Einwohner und der Einwohnerzahl. Das Ergebnis wird gewichtet mit der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer der CIMA / BBE in Kooperation mit mb research, Nürnberg. Hierdurch werden regionale Einkommensunterschiede nachgezeichnet. Die Verbrauchsausgaben im Einzelhandel je Einwohner belaufen sich für 2011 auf 5.506 € je Einwohner.

Potenzialreserve: beschreibt Kaufkraft, die zusätzlich von außerhalb des Einzugsbereichs oder durch zusätzliche Bevölkerungspotenziale im Einzelhandel einer Stadt/ Gemeinde gebunden werden kann. Dies sind Ausgaben von Gästen, Geschäftsreisenden und Touristen sowie seltene Einkäufe von Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes. Ebenso fallen Ausgaben von Einwohnern mit Zweitwohnsitz in diese Kategorie. Dies betrifft z.B. im Besonderen Studenten. Die Potenzialreserve wird je nach den städtischen Strukturen, ihrem Aufkommen an Studenten und ihrer Bedeutung als Tourismusdestination mit 2 % bis 8 % des Nachfragevolumens im Einzugsgebiet angesetzt.

HUFF-Modell: Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Rechenmodell zur Ermittlung von Kaufkraftströmen. Es berücksichtigt die Attraktivitäten von Einkaufsorten und Zeitdistanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten. Der Wettbewerb zwischen verschiedenen Zentren und die Distanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten bestimmen die Sogwirkung (Gravitation) einzelner Einkaufsorte. Im Modell können auch besondere Barrieren wie Grenzen, topo-

graphische Hindernisse (Bergrücken, Flüsse) oder landsmannschaftlich geprägte Verhaltensmuster berücksichtigt werden. Eine rein mathematische Betrachtung führt immer nur zu einer Annäherung an die Wirklichkeit. Anpassungen sind aufgrund von Befragungen, Expertengesprächen und Standortbewertungen vor Ort vorzunehmen. Entscheidend für das jeweilige Ergebnis sind die Prämissen in Bezug auf das örtliche Konsumentenverhalten und die jeweilige Attraktivität der Einkaufsorte.

Das HUFF-Modell dient nicht nur der Abgrenzung von Einzugsbereichen, sondern ist als ‚Denkmodell‘ auch Ansatz zur Ermittlung von Umsatzverlagerungseffekten bei neu in den Markt eintretenden Mitbewerbern.

Grundsätzlich sind folgende Prämissen bei der Ermittlung von Umsatzverlagerungseffekten von Bedeutung:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurriert ein SB-Warenhaus zunächst unmittelbar mit benachbarten SB-Warenhausstandorten; ein Lebensmitteldiscounter unmittelbar mit benachbarten Lebensmitteldiscountern.
- Große Unterschiede in den Angebotsqualitäten zwischen den geplanten Vorhaben und dem vorhandenen Einzelhandelsangebot führen schneller zu einem ‚Rutschbahneffekt‘ und somit zu höheren Umsatzverlagerungen. Sie sind geringer, wenn der Abstand in den Angebotsqualitäten deutlich geringer ausgeprägt ist.

- Je besser die regionale Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die Reichweite in die Region. Es bestehen optimale Akquisitionspotenziale.
- Erfolgt eine Projektentwicklung an einem Standort und in einem Segment mit bereits deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umfeld, werden deutlich höhere Umsatzverlagerungen vor Ort generiert, als wenn noch von einem Angebotsdefizit auszugehen wäre.
- Die prognostizierten Umsatzerwartungen der zu diskutierenden Projektvorhaben fußen auf warengruppen-, betriebstypen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten. Neben der CIMA GmbH vorliegenden Umsatzdaten wird der aktuelle Stand der Branchenberichterstattung berücksichtigt. In die Ausweisung konkreter Planumsätze fließen die konkreten Standortbedingungen und die Attraktivität der Projektentwicklung aus der Kopplung mit anderen Absatzformen mit ein.