

Konzept:

Zentrale Versorgungsbereiche in Datteln

erstellt im Auftrag der

Stadtverwaltung Datteln

Fachbereich 6

Genthiner Straße 8

45711 Datteln

Projektbearbeitung:

Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt

Dipl. Geogr. Franz J.W. Hrabak

Köln, August 2012

Inhaltsverzeichnis:

	Seite	
1	Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Methodische Vorgehensweise	2
2	Standort Datteln	3
3	Untersuchung relevanter Angebots- und Versorgungsstrukturen in der Stadt Datteln	6
3.1	Gesamtstädtische Einzelhandelsausstattung	6
3.2	Stadtmitte	8
3.3	Castroper Straße	10
3.3.1	Einzelhandel im Überblick	10
3.3.2	Castroper-Straße (ab Südring)	10
3.3.3	Emscher-Lippe-Straße/Schachtstraße	12
3.3.4	Meckinghoven-Ortsmitte	15
3.3.5	Einzelhandel Castroper Straße Richtung Stadtgrenze	17
3.4	Hagem	19
3.5	Hachhausen	20
3.6	Hötting	21
3.7	Meckinghoven-Süd	22
3.8	Horneburg	23
3.9	Ahsen	24
3.10	Hafenstraße	25
3.11	Sonstige Einzelhandelsstandorte in Datteln	26
3.12	Aktuelle Planvorhaben	27
3.13	Wettbewerbssituation in der Region	27
4	Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse	29
4.1	Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Datteln	29
4.2	Gesamtüberblick zur Einzelhandelssituation in Datteln	32
4.3	Grundlegende Empfehlungen zur Verkaufsflächen- und Standortentwicklung	35
5	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und Entwicklungsempfehlungen	36
5.1	Exkurs: Zentrale Versorgungsbereiche	36
5.2	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Datteln (Hauptzentrum)	37
5.3	Empfehlungen zur Entwicklung der Innenstadt Datteln als Zentraler Versorgungsbereich (Hauptzentrum)	41

5.4	Sonstige Angebotsschwerpunkte des Dattelner Einzelhandels	42
6	Nahversorgungssituation in Datteln	43
6.1	Überblick	43
6.2	Räumliche Struktur der Nahversorgungsangebote im Stadtgebiet	45
6.2.1	Innenstadt	45
6.2.2	Hagem	46
6.2.3	Emscher-Lippe-Straße/Schachtstraße	47
6.2.4	Meckinghoven-Ortsmitte	48
6.2.5	Hafenstraße	49
6.2.6	Hachhausen	50
6.2.7	Hötting	51
6.2.8	Meckinghoven-Süd	52
6.2.9	Sonstige Betriebe der Nahversorgung	53
6.3	Räumlicher Überblick zur Nahversorgungsausstattung	54
7	Einordnung laufender Planungen in das Einzelhandels- und Standortkonzept	56
8	Planerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	57
8.1	Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente	57
8.2	Dattelner Liste	65
8.3	Steuerung des Einzelhandels mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten	68
8.4	Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels	69
8.5	Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts durch die Bauleitplanung	71
9	Zusammenfassende Empfehlung	72

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Lage und zentralörtliche Funktion der Stadt Datteln	3
Abbildung 2:	Gebiete der Stadt Datteln	5
Abbildung 3:	Rahmenkennzahlen des Einzelhandels in Datteln	6
Abbildung 4:	Verkaufsflächenausstattung der Stadt Datteln nach Sortimenten	7
Abbildung 5:	Einzelhandelsbesatz der Dattelner Stadtmitte	9
Abbildung 6:	Einzelhandelsbesatz Castroper Straße - Abschnitt I	11
Abbildung 7:	Einzelhandelsbesatz Castroper Straße - Abschnitt II	13
Abbildung 8:	Einzelhandelsbesatz Castroper Straße - Abschnitt III	16
Abbildung 9:	Einzelhandelsbesatz Castroper Straße - Abschnitt IV	18
Abbildung 10:	Einzelhandelsstandort Hagem	19
Abbildung 11:	Einzelhandelsstandort Hachhausen	20
Abbildung 12:	Einzelhandelsstandort Hötting	21
Abbildung 13:	Einzelhandelsstandort Meckinghoven	22
Abbildung 14:	Einzelhandelsstandort Horneburg	23
Abbildung 15:	Einzelhandelsstandort Ahsen	24
Abbildung 16:	Einzelhandelsstandort Hafestraße	25
Abbildung 17:	Das Einzugsgebiet des Einzelhandels der Stadt Datteln	28
Abbildung 18:	Einwohner im Einzugsgebiet der Stadt Datteln	28
Abbildung 19:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Warengruppen	30
Abbildung 20:	Umsatz-Kaufkraft-Relation nach Warengruppen	34
Abbildung 21:	Das Hauptzentrum der Stadt Datteln - die Innenstadt	40
Abbildung 22:	Einzelhandelsbesatz der Stadt Datteln nach Standortlagen	32
Abbildung 23:	Wesentliche Anbieter von Lebensmitteln und Getränken in Datteln	44
Abbildung 24:	Raumstruktur der Nahversorgung (500m-Nahversorgungsradien)	55
Abbildung 25:	Dattelner Sortimentsliste	65

1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Stadt Datteln verfolgt die städtebauliche Zielsetzung, ihre Innenstadt (und ggf. weitere Standortbereiche) als zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu entwickeln, sowie im Stadtgebiet die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel) möglichst flächendeckend zu gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund hat sie die BBE Handelsberatung mit der Erarbeitung eines Einzelhandelskonzepts beauftragt. Dieses soll als Leitlinie für die künftige planerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Datteln als Mittelzentrum dienen.

Beschließt der Rat der Stadt Datteln das Konzept als städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, wäre es künftig bei der Aufstellung einzelhandelsrelevanter Bauleitpläne zu berücksichtigen und als abwägungsrelevante Planungsgrundlage zu beachten.

So stehen gegenwärtig mehrere Planvorhaben in der Diskussion, zu denen die Stadt Datteln Bebauungspläne aufstellen bzw. ändern möchte, um eine ihren städtebaulichen Zielsetzungen entsprechende Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept soll daher der fachlichen Begründung der Bauleitplanung dienen und insbesondere folgende Punkte thematisieren:

- Ableitung eines funktional differenzierten Zentrennetzes aus einem (oder ggf. mehreren) zentralen Versorgungsbereich(en) und weiteren, der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienenden Standorten mit Festlegung der jeweils zu übernehmenden Versorgungsaufgabe
- Begründung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente unter Beachtung der ortsspezifischen Besonderheiten in den Angebotsstrukturen,
- Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts im Rahmen der Bauleitplanung.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Das vorliegende Einzelhandelskonzept basiert zum einen auf umfassenden Vor-Ort-Recherchen, die die Gutachter in der Stadt Datteln und in den relevanten Nachbarkommunen durchgeführt haben.

Zum anderen erfolgte eine Aufbereitung und Ergänzung von sekundärstatistischen Daten und die Berücksichtigung aktueller Entscheidungen der Rechtspraxis.

Hierzu wurden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

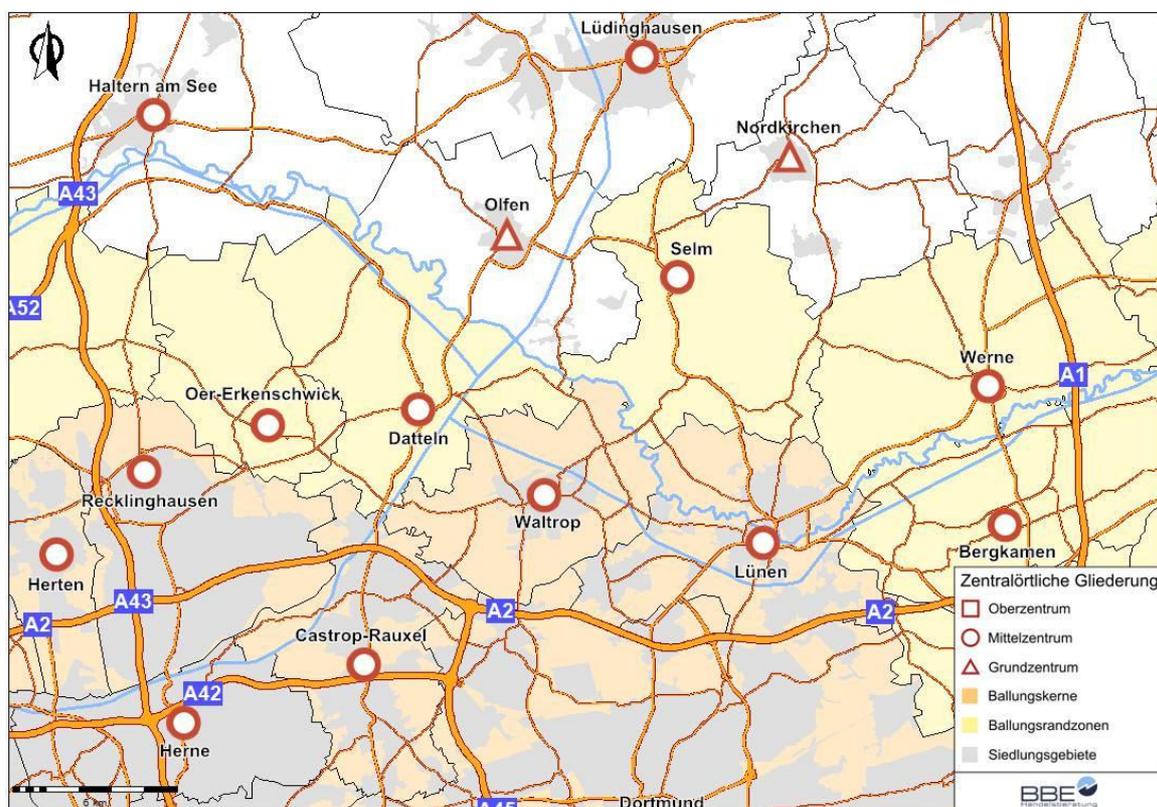
- Kompletterhebung des Einzelhandels in der Stadt Datteln. Bei allen Einzelhandelsbetrieben ist die Verkaufsflächengröße differenziert nach Hauptwarengruppen aufgenommen worden. Auf Basis dieser Erhebungsdaten und unter Verwendung aktueller Veröffentlichungen von M&M / Trade Dimensions und des Eurohandelsinstitutes (insbesondere EHI: Handel Aktuell 2010) wurde eine Umsatzschätzung für das Jahr 2011 errechnet
- Recherchen zu relevanten Einzelhandelsplanungen im Standortumfeld
- Identifizierung der für die Nahversorgung bedeutsamen Lebensmittelanbieter
- Neuberechnung des vorhandenen Kaufkraftpotenzials in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf Grundlage aktueller Einwohnerzahlen und Kaufkraftkennziffern
- Gutachterliche Einschätzung der aktuellen Marktsituation sowie der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten dieser für die Nahversorgung bedeutsamen Anbieter
- Betrachtung der Umsatz-Kaufkraft-Relationen in allen einzelhandelsrelevanten Warengruppen
- Ableitung von sortiments- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten
- Einordnung aktuell diskutierter Planvorhaben des Einzelhandels
- Vorschlag und Begründung von zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dienenden Standorten
- Vorschlag und Begründung einer „Dattelner Liste“ der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente

2 Standort Datteln

Das Mittelzentrum Datteln liegt im Norden des Ruhrgebietes und ist eine kreisangehörige Stadt des Kreises Recklinghausen, die zum Regierungsbezirk Münster gehört.

Im Südwesten liegen die Städte Oer-Erkenschwick (Mittelzentrum) und Recklinghausen (Mittelzentrum), im Südosten befindet sich Waltrop (Mittelzentrum), im Norden liegt Olfen (Grundzentrum) und im Nordosten liegt das Mittelzentrum Selm. Nächstgelegene Oberzentren sind die Städte Dortmund im Südosten, Bochum im Südwesten und Münster im Nordosten.

Abbildung 1: Lage und zentralörtliche Funktion der Stadt Datteln



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung 2010.

Die Stadt Datteln ist durch folgende Makro-Standortmerkmale gekennzeichnet.

Einwohnerzahl¹

Stadt Datteln: 35.409 EW
 Stadt Oer-Erkenschwick: 30.698 EW
 Stadt Waltrop: 29.837 EW
 Stadt Olfen: 12.236 EW

Zentralörtliche Funktion

Gemäß Landesentwicklungsplan NRW: Mittelzentrum

¹ Stadt Datteln, Bereich Statistik und Wahlen, Stand 30.06.2010, Landesamt für Information und Technik Nordrhein-Westfalen.

Funktion zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs

Zentrale Versorgungsbereiche

Laut Regionalem Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche ist in Datteln **ein regional bedeutsamer zentraler Versorgungsbereich** - das Hauptzentrum Innenstadt - ausgewiesen.

Die Stadt Datteln hatte zum 30.06.2010 insgesamt 35.409 Einwohner. Dies entspricht gegenüber dem Stand vom 01.01.2004 einem Rückgang um 1.200 Personen (-3,3 %). Für den Zeitraum bis 2015 ist nach den vorliegenden Informationen kaum von einer wesentlichen Veränderung der Einwohnerzahl auszugehen. So sieht eine Prognose der Bertelsmann-Stiftung (Wegweiser Kommune) einen leichten Rückgang der Bevölkerungszahl auf rd. 34.950 Einwohner vor, wobei allerdings keine „Wanderungsannahme“ getroffen wurde. Soweit tendenziell Zuwanderung stattfindet, erhöht sich die Zahl entsprechend. Bis zum Jahr 2025 soll dann insgesamt ein Rückgang auf rd. 33.620 Einwohner erfolgen, das entspricht gegenüber dem Stand vom 30.06.2010 einem Gesamtverlust von rd. 1.790 Personen (-5,1 %).

Das Stadtgebiet ist in 20 statistische Bezirke aufgeteilt, die für die Analyse und Bewertung der Nahversorgungssituation bereits 2006 in drei Raumeinheiten zusammengefasst wurden. Diese Raumaufteilung ist auch nach heutigen Maßstäben noch zielführend und wird deshalb in dieser Form weitergeführt. Die seitdem nur geringe Änderung der Bevölkerungszahl weist ebenfalls auf die weitgehend konstante Siedlungsstruktur hin.

Demnach sind der Raumeinheit **Datteln-Mitte** die Stadtteile Stadtmitte, Hachhausen, Beisenkamp, Hagem, Schwackenburg und Hötting zuzurechnen. Neu in 2010/2011 ist der Raumeinheit Datteln-Mitte auch der neu ausgewiesene statistische Bezirk 255 - Natrop zuzurechnen, der den Bezirk Hötting räumlich fortsetzt.

Zur Raumeinheit **Datteln-Süd** gehören die Bereiche Dümmer, Meckinghoven, Horneburg und Em-scher-Lippe.

Die übrige Bevölkerung der Stadt Datteln entfällt auf die Stadtteile Winkel und Ahsen sowie auf neun Bauerschaften - acht Bauerschaften in 2006, heute ergänzt um die Bauerschaft Löringhof; (Datteln-Nord).

3 Untersuchung relevanter Angebots- und Versorgungsstrukturen in der Stadt Datteln

3.1 Gesamtstädtische Einzelhandelsausstattung

Ende des Jahres 2010 wurde eine Vollerhebung des Dattelner Einzelhandels durchgeführt. Im Verlauf des Jahres 2011 und zu Beginn des Jahres 2012 erfolgten darüber hinaus an den räumlichen Einzelhandelsschwerpunkten aktualisierende Erhebungen. Bei allen Dattelner Einzelhandelsbetrieben ist die Verkaufsflächengröße differenziert nach Hauptwarengruppen aufgenommen worden. Auf Basis dieser Erhebungsdaten und unter Verwendung aktueller Veröffentlichungen von M&M / Trade Dimensions und des Eurohandelsinstitutes (insbesondere EHI: Handel Aktuell 2010) wurde eine Umsatzschätzung für das Jahr 2011 errechnet.

Für die insgesamt **183 Einzelhandelsbetriebe** der Stadt Datteln konnte eine **Umsatzschätzung** von rd. **193 Mio. EUR** ermittelt werden. Diese liegt damit um knapp 10 Mio. EUR über der durch die Dattelner Wohnbevölkerung gegebenen Kaufkraft. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation liegt bei rd. 105%, damit sind für Datteln im Saldo leichte Kaufkraftzuflüsse festzustellen.

Die Dattelner Einzelhandelsbetriebe verfügen über eine **Verkaufsfläche von rd. 58.950 m²**. Weitere rd. 4.900 m² an Verkaufsfläche stehen zum Untersuchungszeitpunkt leer, so dass insgesamt von einer Leerstandsquote von rd. 8 % auszugehen ist.²

Die Verkaufsflächenausstattung Dattelns pro Einwohner (rd. 1,66 m² VKF/Einwohner) liegt leicht über dem Bundesdurchschnitt, aber auf einem für vergleichbare Mittelzentren durchschnittlichen Niveau.

Abbildung 3: Rahmenkennzahlen des Einzelhandels in Datteln

Anzahl Betriebe	183
Umsatz in Mio. €	193,4
Kaufkraftpotenzial in € pro Kopf	5.190
Kaufkraftpotenzial in Mio. €	183,8
Umsatz-Kaufkraft-Relation in %	105%
Verkaufsfläche in qm	58.953
Leerstand in qm	4.860
Einwohner (30.06.2010)	35.409
Verkaufsfläche je Einwohner (Datteln) (in qm)	1,66
Verkaufsfläche je Einwohner (Bundesdurchschnitt) (in qm)	1,49

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung (Erhebungsstand 2011).

² Das ehemals leer stehende Hertie-Warenhaus am Neumarkt wurde nach Abschluss der Erhebungsdaten, am Ende der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens, einer Nachnutzung zugeführt. Es wird heute als Einkaufszentrum betrieben. Es ist innerhalb der Immobilien auch der Durchtritt in das benachbarte Ellermann-Center möglich. Die Ankermieter entstammen dem Bekleidungs-, Schuh- und Drogeriesegment.

Der folgenden Abbildung ist eine detaillierte Übersicht der Verkaufsfläche nach Sortimenten zu entnehmen.

Abbildung 4: Verkaufsflächenausstattung der Stadt Datteln nach Sortimenten

Warengruppe	Verkaufsfläche	
	in qm	in %
Nahrungs- u. Genussmittel/Bäcker/Metzger	13.462	22,8%
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	2.422	4,1%
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	442	0,7%
Schnittblumen	108	0,2%
Tierfutter/Heimtierzubehör/lebende Tiere	1.153	2,0%
PBS*/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	887	1,5%
Bekleidung, Wäsche	7.956	13,5%
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.146	1,9%
Sportartikel	984	1,7%
GPK*/Haushaltsgegenstände	891	1,5%
Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	683	1,2%
Fahrräder, Camping	647	1,1%
Gardinen/Stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	795	1,3%
Haus-/Tisch- und Bettwäsche, Kinderwagen	523	0,9%
Lampen und Leuchten	519	0,9%
Elektrokleingeräte	354	0,6%
Elektrogroßgeräte	268	0,5%
UE/CD/Video/PC/Drucker/Kommunikation	646	1,1%
Foto/Optik/Akustik	214	0,4%
Uhren/Schmuck	273	0,5%
Kunst, Bilder, Briefmarken, Münzen	381	0,6%
Baumarktsortiment	15.225	25,8%
Kfz-Zubehör	327	0,6%
Pflanzen-/Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	3.998	6,8%
Teppiche	434	0,7%
Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten)	432	0,7%
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel)	3.783	6,4%
Sortimente Datteln gesamt	58.953	100,0%

* Papier-, Büro-, Schreibwaren

** Glas, Porzellan, Keramik

*** Lampen/Leuchten, Kunst, Bilder, Briefmarken, Münzen, sonst. Geschenkartikel, Antiquitäten

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen und Berechnungen (Erhebungsstand 2011), Rundungsdifferenzen möglich.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme werden nachfolgend nach Standorten differenziert betrachtet.

3.2 Stadtmitte

Der Einzelhandel in der Dattelner Innenstadt konzentriert sich in der Fußgängerzone, die sich um den Neumarkt, die Hohe Straße, Am Schemm und die Martin-Luther-Straße sowie davon abgehende Seitenstraßen gruppiert. Von diesem Bereich aus erstreckt sich der Einzelhandelsbesatz in der Castroper Straße, die in diesem Bereich die Fußgängerzone einrahmt und den Zugang zur Fußgängerzone ermöglicht.

Zu den **Leitbetrieben** der Dattelner Stadtmitte zählen die Nahversorgungsanbieter Rewe (im Ellermann-Center) und Netto, das Drogeriekaufhaus Müller, der Bekleidungsanbieter Tara M (Am Schemm) und das Warenhaus Danielsmeier (inkl. Intersport) an der Castroper Straße. Die als Einkaufszentrum neu aufgestellte, ehemalige Hertie-Immobilie stellt den Ankerbetrieb der Dattelner Innenstadt dar.

Zahlreiche weitere Bekleidungsanbieter (Mode&Mehr, X-Mix im Ellermann-Center) und Kleinpreismärkte (Tedi, Kodi, Euro-Shop) prägen darüber hinaus die Einzelhandelsstruktur der Dattelner Stadtmitte.

An der in westlicher Richtung führenden Friedrich-Ebert-Straße befinden sich die Anbieter Einrichtungen Richter und das Naturkostfachgeschäft Ewert Naturmarkt.

Die langgestreckte Castroper Straße erstreckt sich über die beiden großen Dattelner Raumeinheiten Stadtmitte und Datteln-Süd. In Fortsetzung des Abschnitts in der Stadtmitte ist auch außerhalb/südlich des Straßenverlaufs des Südrings Einzelhandel ansässig. Zur kartographischen Darstellung ist die Castroper Straße im Anschluss sowie den beiden folgenden Kapitel auf insgesamt vier Teilkarten dargestellt.

Die folgende Karte bildet zunächst alle Einzelhandelsbetriebe der Dattelner Innenstadt und im angrenzenden Bereich der Castroper Straße ab - die vorhandenen Leitbetriebe sind durch Einfärbung (je nach Kernsortiment) zusätzlich hervorgehoben. Ein detaillierter Überblick über Anzahl, Sortimentsausrichtung und Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe der Stadtmitte erfolgt im Kontext der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Datteln (vgl. Kap.5).

Abbildung 5: Einzelhandelsbesatz der Dattelner Innenstadt



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung (Erhebungsstand 2011).

3.3 Castroper Straße

3.3.1 Einzelhandel im Überblick

Die folgenden Abbildungen stellen den Einzelhandelsbesatz entlang der langgestreckten Castroper Straße von Nord nach Süd dar. Relevante Betriebe sind z.B.:

- Abschnitt I: Weinmühle Datteln, DV Point Computer und Zubehör, Reitsport Stegemann, Blumen Walter, Geers Hörgeräte, Sanitätshaus DS, Schlecker Drogeriemarkt, MC Trek Outdoor
- Abschnitt II/Emscher-Lippe-Straße: toom Baumarkt, Möbel Meyer, Raumausstattung Schneider, Fliesen- und Sanitärbedarf Pietsch, Fahrrad Fiolka, Sorglos E-Mobile, Hot-Price-Computer, türkischer Lebensmittelsupermarkt
- Abschnitt III/ Meckinghoven: Getränke Paradies Gefromm, Dursty, Fressnapf, Fleischerei Bork, Bäckerei Rüping, Netto-Discountmarkt
- Abschnitt IV: Lidl-Discountmarkt, Hornbach-Baumarkt

Entlang der Castroper Straße / Wittener Straße befinden sich dabei bis zur südlichen Stadtgrenze vereinzelt Einzelhandelsbetriebe in verdichteter Lage. Diese sind in Teilen historisch bedingt (gewachsene Ortsmitte), teilweise in jüngerer Vergangenheit durch Handelsneuansiedlungen entstanden. Die Standorte **Emscher-Lippe-Straße** und **Meckinghoven** werden in den folgenden beiden Abschnitten gesondert beschrieben.

In Kapitel 8 werden alle Standortbereiche dahingehend geprüft, ob sie unter Berücksichtigung der hierfür anzulegenden räumlich-funktionalen Kriterien und Standortbedingungen als zentrale Versorgungsbereiche einzustufen sind.

3.3.2 Castroper-Straße (ab Südring)

Die folgende Abbildung stellt den Einzelhandelsbesatz der Castroper Straße im nördlichen Abschnitt ab dem Bereich „Südring“ dar.

3.3.3 Emscher-Lippe-Straße/Schachtstraße

An der Castroper Straße ist im Verlauf nach Süden im Kreuzungsumfeld zur Emscher-Lippe-Straße und Schachtstraße eine räumliche Verdichtung des Einzelhandelsbesatzes festzustellen (vgl. Abb. 7).

Die flächenstärksten Anbieter stellen am Mikrostandort die Anbieter toom-Baumarkt, der Raiffeisen Bau- und Gartenmarkt mit Baustoffhandel, der Edeka-Supermarkt mit separatem Getränkemarkt und Aldi-Lebensmitteldiscount-Markt dar. Ebenfalls sind an diesem Standort, teilweise unter der Adresse „Zur Seilscheibe“, die Anbieter Möbel Meyer, Fliesenstudio und Sanitärbedarf Pietsch sowie Raumausstattung Schneider vorhanden. Darüber hinaus ist mit dem „Golden Outlet“ ein kleinteiliges preisorientiertes Fachgeschäft für Damen-Oberbekleidung und Schmuck in der Schachtstraße ansässig.

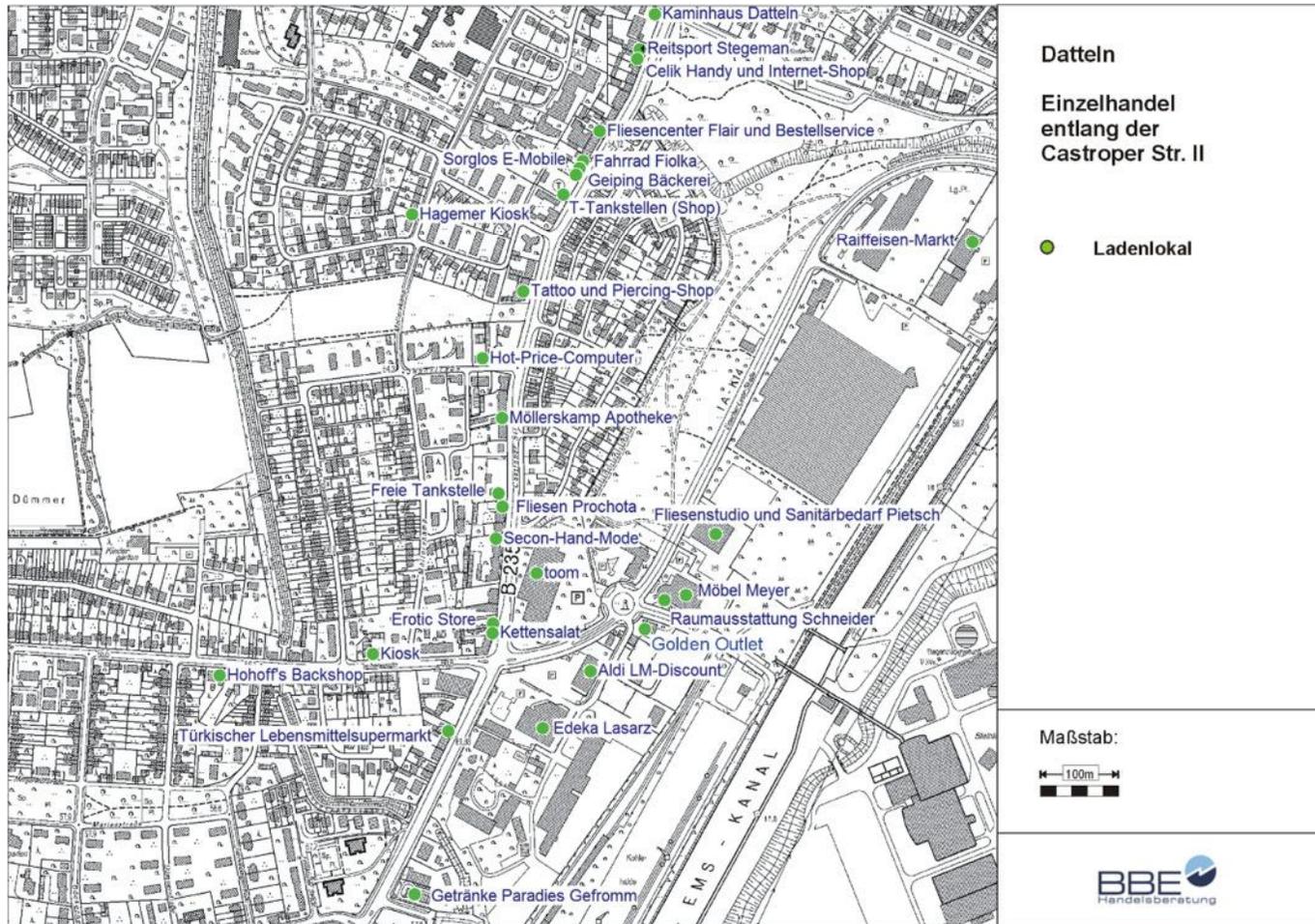
Unmittelbar an der Castroper Straße liegen mehrere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe. Hierzu zählen der Modeanbieter „Second-Hand-Mode“, ein Erotic-Store/Sex-Shop, das Fahrradreparatur- und -fachgeschäft „Kettensalat“ und ein türkischer Lebensmittelsupermarkt. Darüber hinaus finden sich eine Asia-Gastronomie, ein Pfandleiher für Gold und Goldschmuck, ein Eiscafé, ein Versicherungsbüro und ein Sonnenstudio in diesem Bereich.

Die Verkaufsfläche dieser 13 Einzelhandelsbetriebe beträgt insgesamt rd. 13.300 m². Baumärkte/Baustoffhandel, Möbel- und Fliesen-/Sanitärfachmärkte haben hieran mit rd. 10.540 m² VKF den größten Anteil. Auf die Lebensmittelanbieter Edeka und Aldi entfällt eine Verkaufsfläche von zusammen rd. 2.600 m². Auf alle sonstigen Anbieter entfällt nur eine geringe Verkaufsfläche von wenigen hundert Quadratmetern.

Die nächsten Einzelhandelsbetriebe in nördlicher Richtung entlang der Castroper Straße liegen in vergleichsweise großer Distanz. Die dort vorhandene Tankstelle und das Fachgeschäft für Fliesen (Ausstellungsraum) stellen keinen Einzelhandel i.e. Sinne dar. In südlicher Richtung ist im Anschluss an den türk. Supermarkt grundsätzlich kein Einzelhandel ansässig.

Die Karte auf der folgenden Seite stellt den weiteren Einzelhandelsbesatz an der Castroper Straße im Abschnitt II dar.

Abbildung 7: Einzelhandelsbesatz Castroper Straße - Abschnitt II



Quelle: Eigene Darstellung, BBE Handelsberatung, (Erhebungsstand 2011).

Standortansichten Emscher-Lippe-Straße / Castroper Straße / Schachtstraße / Seilscheibe:



3.3.4 Meckinghoven-Ortsmitte

Eine Verdichtung des Einzelhandels ist an der Castroper Straße auch im Bereich der Ortsmitte von Meckinghoven festzustellen. Flächengrößter Anbieter und Leitbetrieb ist ein Netto-Lebensmitteldiscounter. Es sind ferner die Bäckerei Rüping, die Fleischerei Bork, ein Lotto-Toto-Postshop und das Blumenhaus Rimkus ansässig.

Die Verkaufsfläche dieser fünf Einzelhandelsbetriebe beträgt insgesamt rd. 875 m², wovon mit 790 m² der Hauptteil auf den Lebensmitteldiscounter entfällt.

Ergänzt werden diese Einzelhändler durch einen Friseurbetrieb, eine Fahrschule, eine Spielhalle, einen Gebrauchtwagenhändler und ein griechisches Grillrestaurant. Ebenfalls ist Tankhof Stoll-Schmidt mit einem Tankstellenshop im Kassengebäude im Umfeld ansässig. Es handelt sich allerdings hierbei nicht um einen Einzelhandelsbetrieb i.e. Sinne.

In nördlicher Richtung an der Castroper Straße liegt der Standort von Dursty-Getränkemarkt und Fressnapf-Heimtierfachmarkt. Diese Betriebe liegen allerdings bereits in deutlicher Entfernung und außerhalb einer Sichtbeziehung zu dem verdichteten Besatz der Meckinhovener Ortsmitte. Sie sind deshalb nicht zu diesem Bereich zu zählen.

In südlicher Richtung sind zunächst keine weiteren Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Erst mit deutlichem Abstand von mehreren hundert Metern finden sich dort ein solitärer Hornbach-Baumarkt sowie ein solitärer Lidl-Lebensmitteldiscount-Markt. Auch diese Betriebe sind aufgrund der Distanz und fehlender Sichtachsen nicht zu dem verdichteten Besatz der Meckinhovener Ortsmitte zu zählen.

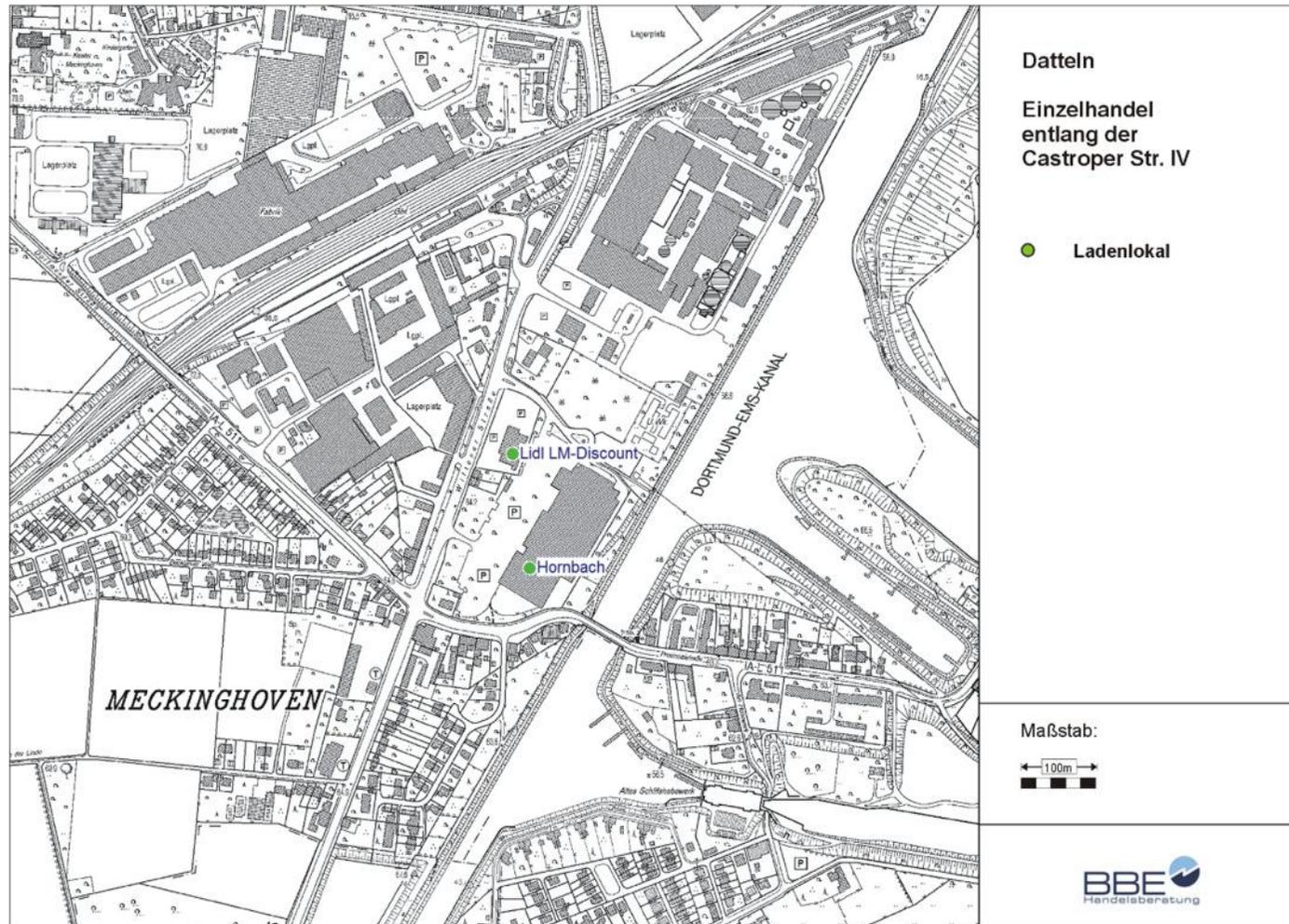
Standortansichten Meckinghoven:



3.3.5 Einzelhandel Castroper Straße Richtung Stadtgrenze

Die folgende Abbildung stellt abschließend den Einzelhandelsbesatz der Castroper Straße im südlichsten Abschnitt bis zur Stadtgrenze nach Castrop-Rauxel dar.

Abbildung 9: Einzelhandelsbesatz Castroper Straße - Abschnitt IV



Quelle: Eigene Darstellung, BBE Handelsberatung, (Erhebungsstand 2011).

3.4 Hagem

Der Einzelhandelsstandort **Hagem** umfasst die Einzelhandels- und Gewerbebetriebe um den Beethovenplatz. Die auf diesen Straßenabschnitt hin orientierten Grundstücke werden durch die Verläufe von Wagnerstraße, Mozartstraße und Lortzingstraße begrenzt.

Der Einzelhandel ist durch Nahversorgungsanbieter geprägt. Den nach Verkaufsfläche größten Betrieb stellt ein Netto-Lebensmitteldiscountmarkt dar. Ein Getränke-Abholmarkt, die Fleischerei Bork und eine SB-Bäckerei ergänzen das Angebot.

Das Reisebüro Jänisch mit Schreibwarenverkauf und integrierter Lotto/Totto/Poststelle, eine Sparkassenfiliale und ein Frisör runden das Nahversorgungsangebot ab.

Die Gesamtverkaufsfläche am Standort beträgt rd. 865 m², wovon rd. 660 m² auf den Anbieter Netto-Discount entfallen.

Abbildung 10: Einzelhandelsstandort Hagem

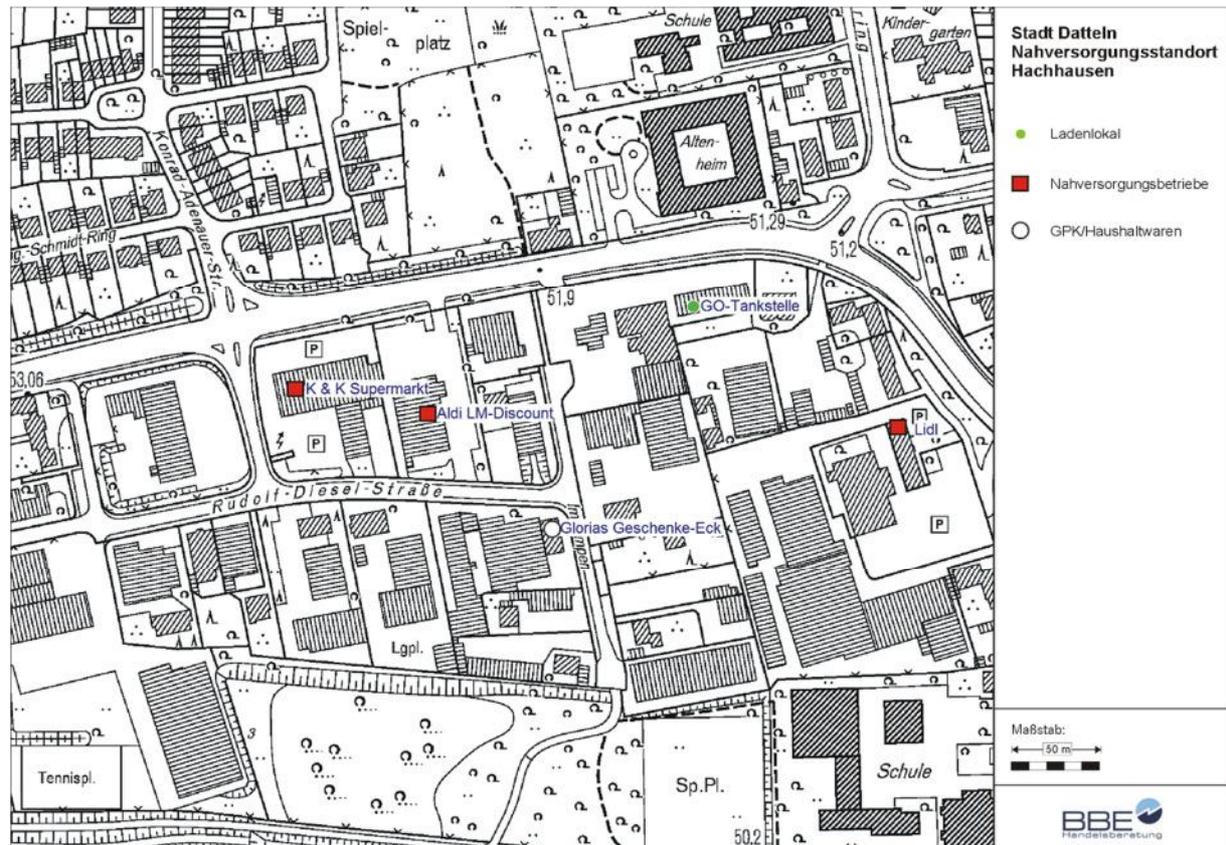


Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung, (Erhebungsstand 2011)

3.5 Hachhausen

In **Hachhausen** sind mit den Anbietern K + K-Supermarkt und Aldi-Lebensmitteldiscount an der Rudolf-Diesel-Straße Nahversorgungsanbieter vorhanden. Diese Betriebe verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.110 m². Der an der Wiesenstraße ansässige Lidl-Discountmarkt (890 m² VKF) ist aufgrund der Entfernung nicht zu diesem Bereich zu zählen. An der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich der GO-Tankstellenshop. Tankstellenshops gehören jedoch nicht dem Einzelhandel i.e. Sinne an.

Abbildung 11: Einzelhandelsstandort Hachhausen



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung, (Erhebungsstand 2011).

3.6 Hötting

Der im Nordosten der Stadt gelegene Stadtteil **Hötting** verfügt mit dem Bäckereibetrieb „Knusperecke Bester & Mallwitz“ über einen Nahversorgungsanbieter an der Eichenstraße. In der Industriestraße sind ein Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt und ein trinkgut-Getränkemarkt vorhanden.

Abbildung 12: Einzelhandelsstandort Hötting

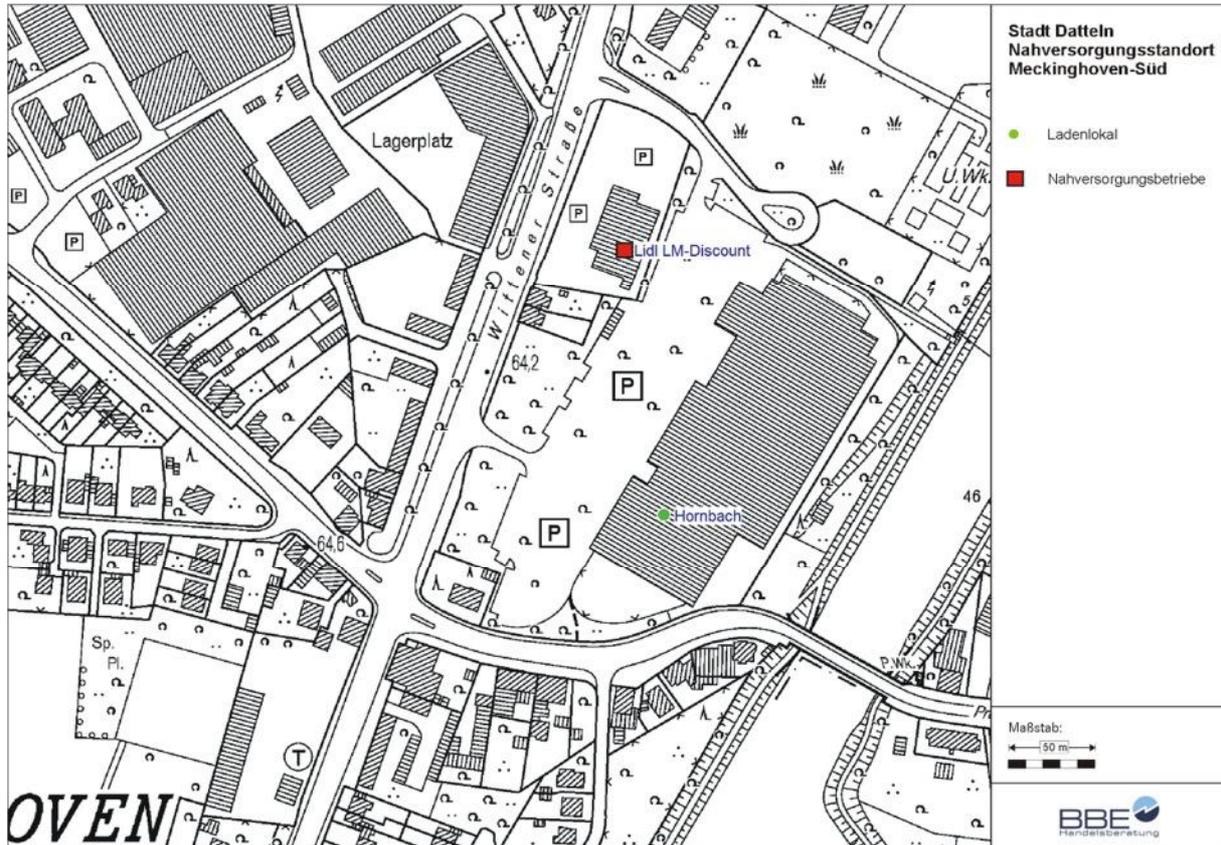


Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung (Erhebungsstand 2011).

3.7 Meckinghoven-Süd

Im südlichen Teil von **Meckinghoven** ist ein Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt an der Walter-Sauer-Str. ansässig. Die Verkaufsfläche beträgt rd. 790 m². In rückwärtiger Lage hierzu befindet sich ein Hornbach-Baumarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 13.000m².

Abbildung 13: Einzelhandelsstandort Meckinghoven

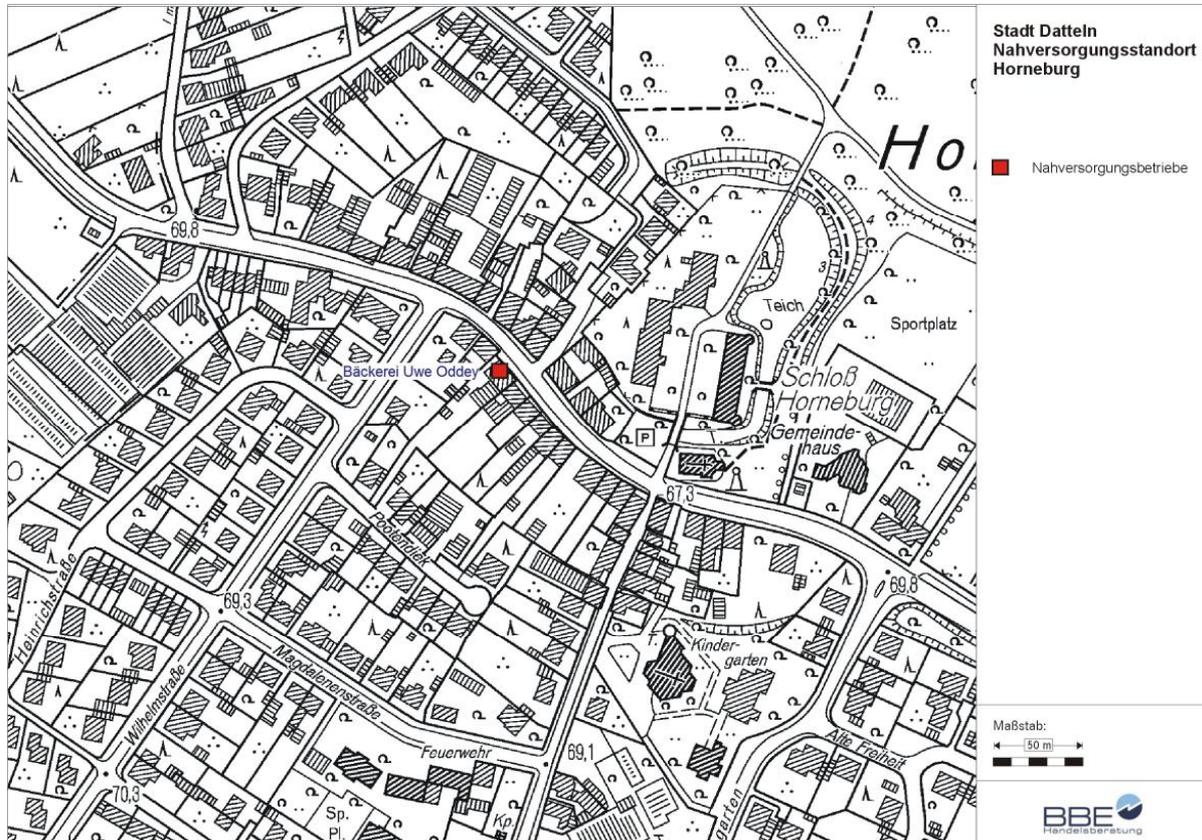


Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung (Erhebungsstand 2011).

3.8 Horneburg

Im separiert gelegenen Stadtteil **Horneburg** ist ein Bäcker vorhanden (VKF rd. 35 m²).

Abbildung 14: Einzelhandelsstandort Horneburg

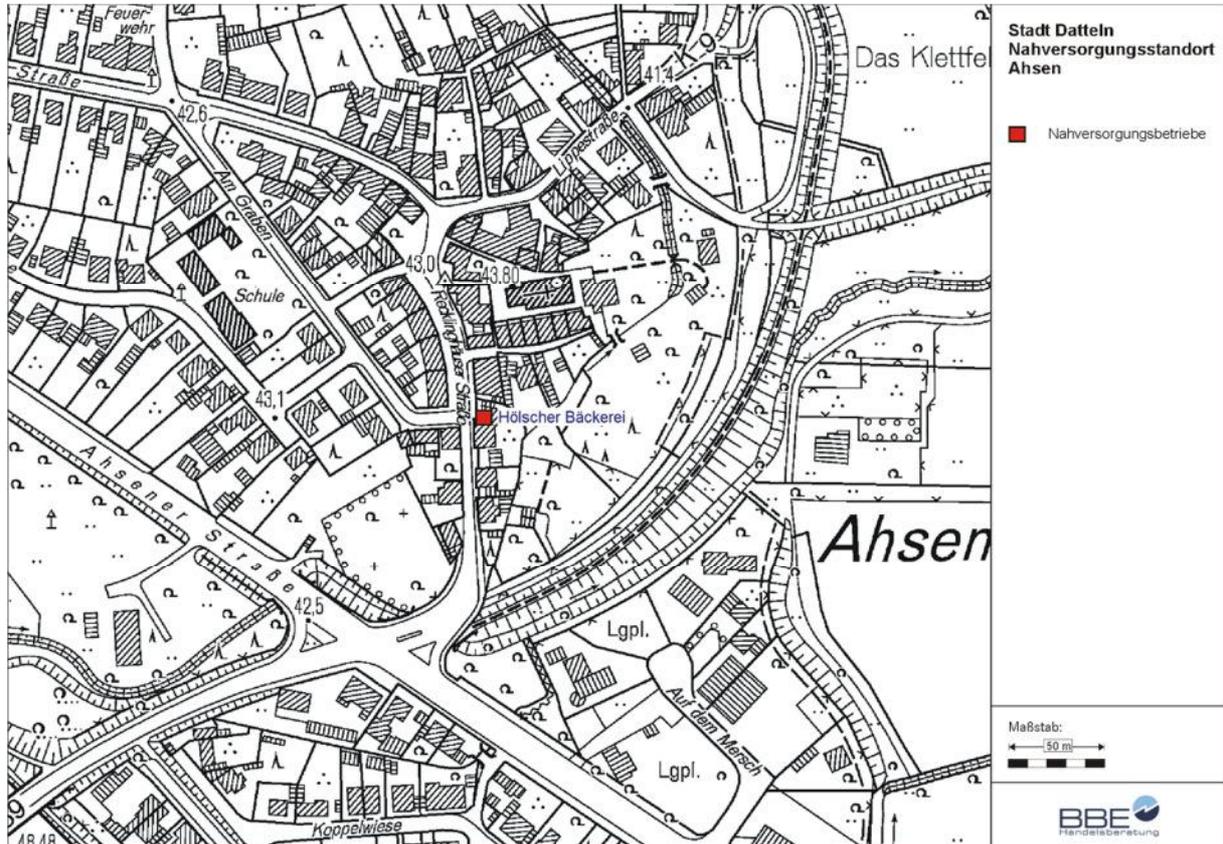


Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung (Erhebungsstand 2011).

3.9 Ahsen

Im ebenfalls räumlich separiert gelegenen Stadtteil **Ahsen** befindet sich an der Recklinghauser Straße ein Bäcker. Die Verkaufsfläche des Betriebs beträgt rd. 50 m².

Abbildung 15: Einzelhandelsstandort Ahsen



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung (Erhebungsstand 2011).

3.10 Hafenstrasse

An der Hafenstrasse sind ein kleinflächiger Rewe-Supermarkt und der Anbieter Villa Beforth (Blumen/Pflanzen/GPK) ansässig. Die Gesamtverkaufsfläche der Betriebe beträgt 840 m².

Abbildung 16: Einzelhandelsstandort Hafenstrasse



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung (Erhebungsstand 2011).

3.11 Sonstige Einzelhandelsstandorte in Datteln

Die zuvor dargestellten Standorte bilden den deutlich überwiegenden Teil des gesamten in Datteln vorhandenen Einzelhandels ab.

Darüber hinaus existieren im Stadtgebiet jedoch zahlreiche weitere, zumeist solitäre Einzelhandelsbetriebe. Diese verfügen über eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 6.520 m².

Der Nahversorgung dienen hiervon 13 Betriebe; sie verfügen über eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.625 m². Hierzu zählen neben den Anbietern Trinkgut und Lidl (Wiesenstraße) insbesondere Bäckereiverkaufsfilialen, Büdchen und Kioske.

Ausgerichtet auf die übrigen Sortimente sind insgesamt 10 Einzelhandelsbetriebe. Hierzu zählt z.B. die Gärtnerei Wember an der Ahsener Straße oder der Autozubehör-Händler A.T.U. am Standort „In den Hofwiesen“. Diese Betriebe verfügen über eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 3.890 m².

Die flächengrößten solitären Anbieter stellen folgende Betriebe dar:

- Raiffeisen-Bau-und Gartenmarkt/Baustoffhandel, Emscher-Lippe-Straße (2.500 m² VKF)
- Trinkgut-Getränkemarkt, Industriestraße (1.390 m² VKF)
- Lidl-Discount, Wiesenstraße (890 m² VKF)
- Gärtnerei Wember, Ahsener Str. (710 m² VKF)
- Einrichtungen Richter, Friedrich-Ebert-Str. (390 m² VKF).

3.12 Aktuelle Planvorhaben

■ Datteln

Am Standort Wiesenstraße in Datteln plant die Riethmüller Immobilien GmbH die Errichtung mehrerer jeweils nicht großflächiger Fachmärkte mit unterschiedlichen Sortimenten.

■ Relevante Umlandkommunen

Am Standort Recklinghausen errichtet die mfi AG, Essen, das innerstädtische Einkaufszentrum Löhrhof-Center mit knapp 30.000 m² VKF zu den „Recklinghausen-Arcaden“ umzugestalten. In Oer-Erkenschwick ist die Revitalisierung eines innerstädtischen Geschäftshauses zur „Neuen Mitte“ geplant.

Aus weiteren Nachbarkommunen sind der BBE Handelsberatung keine für die Entwicklung des Einzelhandels in Datteln relevanten Planungen bekannt.

3.13 Wettbewerbssituation in der Region

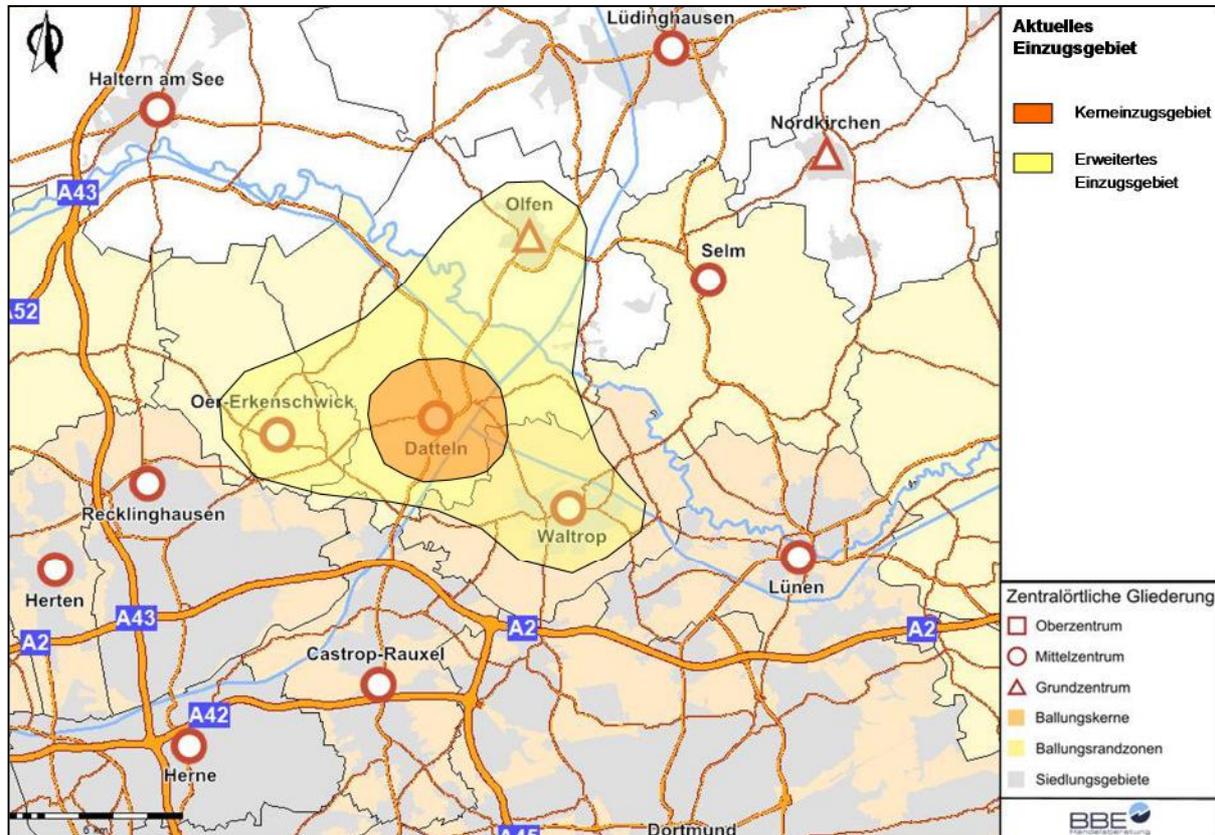
Das Einzelhandelsangebot der Stadt **Oer-Erkenschwick** hat einen deutlichen Schwerpunkt auf preisorientierten Angeboten unterschiedlicher Branchen. **Olfen** ist hingegen nahezu ausschließlich auf die Grundversorgung ausgerichtet. Bedeutendste Betriebe stellen hier neben den Lebensmittel-Anbietern Ernesting's Family, NKD und die Drogerie am Markt dar. **Waltrop** verfügt über eine am ehesten mit Datteln vergleichbare Innenstadt. Kleinteiliger Einzelhandel dominiert hier das Angebot.

Die an die Nachbarkommunen Datteln anschließenden Städte **Recklinghausen, Lünen, Castrop-Rauxel (Gesamtstadt)** sind durch **wettbewerbsstarke Innenstädte bzw. Fachmarktlagen** in diesen Bereichen geprägt. Sie begrenzen das Einzugsgebiet von Datteln dauerhaft. Große Fachmarkttagglomerationen sind in Castrop-Rauxel-Nord und Lünen-Brambauer vorhanden. Für das Mittelzentrum Datteln ist unter Berücksichtigung der regionalen Wettbewerbsstruktur von dem auf der folgenden Seite dargestellten Einzugsgebiet auszugehen:

In nördlicher Richtung ist innerhalb des an Olfen anschließenden Münsterlandes mit der weitesten Ausstrahlung zu rechnen. Münster liegt weitere 35 km zu Olfen entfernt. **Das Einzugsgebiet der Stadt Datteln umfasst neben Datteln selbst die Nachbarkommunen Oer-Erkenschwick, Waltrop und Olfen.** Insgesamt leben in diesem so abgegrenzten Einzugsgebiet rd. **110.000 Einwohner.**

Weitere rund 77.000 Einwohner sind im Umfeld von Datteln an den Standorten Selm, Lüdinghausen, Nordkirchen und im Norden von Castrop-Rauxel vorhanden. **Zum eigentlichen Einzugsgebiet der Stadt Datteln können diese aufgrund der Distanz sowie der Dominanz anderer Angebotsstandorte des Einzelhandels allerdings nicht mehr gezählt werden.**

Abbildung 17: Das Einzugsgebiet des Einzelhandels der Stadt Datteln



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen und Berechnungen (2011)

Abbildung 18: Einwohner im Einzugsgebiet der Stadt Datteln

Stadt	Einwohner	Kaufkraftindex	Zentralität
Datteln	rd. 35.400	96 %	96
Oer-Erkenschwick	rd. 30.500	94 %	117
Waltrop	rd. 29.800	100 %	69
Olfen	rd. 12.200	102 %	65
	rd. 107.900		
Selm	rd. 27.100	97 %	86
Castrop-Rauxel-Nord	rd. 15.100	98 %	104
Lüdinghausen	rd. 24.200	104 %	120
Nordkirchen	rd. 10.600	102 %	40
	plus rd. 77.000		

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen und Berechnungen (Stand 2011).

4 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

4.1 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Datteln

Zur Berechnung des in der Stadt Datteln vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziales werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die sich wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote ergeben. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind demnach für das Jahr 2011 pro Kopf insgesamt 5.514 EUR einzelhandelsrelevant³.

Die BBE-Marktforschung weist für das Jahr 2011 für die Stadt Datteln mit einem Pro-Kopf-Ausgabebetrag von rd. 5.304 EUR ein einzelhandelsrelevantes **Kaufkraftniveau je Einwohner von 96,1 %** aus. Dem „klassischen“ Einzelhandel stehen hiervon **rd. 5.190 EUR zur Verfügung**. Der Differenzbetrag von etwa 114 EUR entfällt auf sonstige Umsätze des Einzelhandels worunter bspw. Handelsvermittlungen, Dienstleistungen, e-Commerce des kleinbetrieblichen stationären Fachhandels etc. zu verstehen sind.⁴

In Verbindung mit der aktuellen Einwohnerzahl von 35.409 Personen ergibt sich somit für die Stadt Datteln ein für das Jahr 2011 vorhandenes **einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. 184 Mio. EUR**.

- Der Hauptteil des Kaufkraftpotenzials entfällt dabei mit rd. 37 % (bzw. rd. 69,8 Mio. EUR) auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Bäcker/Metzger
- Auf Bekleidung/Wäsche und Schuhe entfallen knapp 10 % der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben (rd. 18,1 Mio. EUR).
- Rund 14 Mio. EUR, bzw. rd. 7,4 % der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben entfallen auf Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation sowie Elektro / Leuchten und sonstige hochwertige Haushaltsgeräte.

Einen Überblick über das vorhandene Kaufkraftpotenzial im Stadtgebiet nach einzelnen Warengruppen gibt die nachfolgende Tabelle wieder.

³ Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt (ohne die Ausgabenanteile, die von den gesetzlichen und privaten Krankenkassen für Arzneimittel und Sanitätsartikel erstattet werden). Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

⁴ Bundesweit liegt der entsprechende Betrag im Jahr 2011 bei rd. 5.399 EUR bzw. rd. 116 EUR.

Abbildung 19: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Warengruppen

WZ 2008	Warengruppe nach WZ 2008	Pro-Kopf-Ausgaben 2011 Bund (in EUR)	Kaufkraftkennziffer (in %)	Pro-Kopf-Ausgaben 2011 (in EUR)	Kaufkraftpotenzial (in Mio. EUR)
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln	2.043	96,46	1.970	69,77
47.75	Drogerieartikel, kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel	237	94,48	224	7,91
47.73	Apotheken, pharmaz., mediz., ortop. Artikel	511	100,00	511	18,09
aus 47.76.1	Schnittblumen	47	97,59	46	1,63
47.61.0	Bücher				
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	190	94,48	180	6,36
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel				
47.71	Bekleidung	435	94,14	410	14,51
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck	109	94,48	103	3,63
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren				
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)	67	93,79	63	2,23
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien				
47.65	Spielwaren, Bastelartikel	106	94,48	100	3,54
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)	57	94,14	54	1,91
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)	29	95,52	28	1,00
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren	22	95,17	21	0,73
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software				
47.42	Telekommunikationsgeräte	284	94,83	269	9,54
47.63	bespielte Ton- und Bilderträger				
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik				
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)	37	94,48	35	1,22
47.77	Uhren und Schmuck	49	92,41	45	1,60
47.78.1	Augenoptiker				
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse	104	93,79	97	3,44
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	37	94,83	35	1,23
47.49	Antiquitäten				
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	19	94,48	18	0,64
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte - Großgeräte (u.a. Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)	77	94,48	73	2,58
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	20	94,14	18	0,65
aus 47.53	Teppiche	29	95,17	28	0,99
47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere	58	97,59	56	1,99
47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)	369	98,62	364	12,90
aus 47.53	Tapeten, Bodenbeläge				
aus 47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf				
aus 47.52.3	Kfz-Zubehör	76	98,62	75	2,64
aus 47.76.1	Gartenbedarf, Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)	80	96,90	78	2,76
aus 47.59.9	Kinderwagen	2	94,48	1	0,05
aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel	3	94,14	3	0,12
aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)	31	95,17	29	1,04
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel				
aus 47.59.9	Gartenmöbel, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren)	272	94,14	256	9,06
GESAMT		5.399	96,14	5.190	183,79

Quelle: BBE-Marktforschung, Kaufkraftkennziffern 2011.

Die weitere Entwicklung des Kaufkraftpotenzials ist von vielen Einflussfaktoren abhängig, die in der gegenwärtigen Marktsituation – mehr denn je – starken Veränderungen unterworfen sind. Zum einen sind es die möglichen konjunkturellen Folgen der Finanzkrise mit ihren Auswirkungen auf die Binnennachfrage. Zum anderen sind – maßgeblich aufgrund der Krise – seitens der Politik verschiedene Maßnahmen in Gang gesetzt worden, die das Einkommen der Privathaushalte und somit letztlich auch die verfügbare Einzelhandelskaufkraft beeinflussen. Ob, und wenn ja in welchem Maße, die eingeleiteten Regelungen reichen, um die Binnennachfrage nachhaltig zu stärken und ob der gegenwärtige Aufschwung auf dem nationalen Arbeitsmarkt von dauerhafter Natur ist, ist nicht absehbar.

Die immer noch tendenziell rückläufige Flächenproduktivität (Umsatzleistung je m² VKF) wird, verbunden mit einem Trend zu größeren Ladeneinheiten, dazu führen, dass in die Umstrukturierung alter bzw. in die Entwicklung neuer Standorte investiert werden muss. Im Ergebnis wird dies zu einem weiteren Zuwachs an Verkaufsflächen führen, ohne dass dies gleichzeitig zu höheren Umsätzen führen wird.

4.2 Gesamtüberblick zur Einzelhandelssituation in Datteln

In der Stadt Datteln sind **insgesamt 183 Einzelhandelsbetriebe** ansässig, die auf einer **Gesamtverkaufsfläche von rd. 58.950 m²** voraussichtlich eine **Umsatzleistung von rd. 193 Mio. EUR pro Jahr** realisieren werden.

Die nachfolgende Darstellung gliedert alle in Datteln vorhandenen Einzelhandelsbetriebe nach ihrer räumlichen Lage. In der **Innenstadt** sind insgesamt 100 Betriebe ansässig. Auf einem Fünftel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche wird dort rd. die Hälfte der Umsatzleistung des Dattelner Einzelhandels generiert.

An weiteren **verdichteten Standorten des Einzelhandels** sind insgesamt 25 Einzelhandelsbetriebe ansässig. Der Bereich Emscher-Lippe stellt hierbei den am stärksten besetzten Bereich dar; jeweils knapp 11% des Umsatzes und der Verkaufsfläche Dattelns finden sich dort.

Sonstige **solitäre Einzelhandelsstandorte** sind im gesamten Stadtgebiet vorhanden. Der Hauptteil hiervon entfällt auf die Castroper Straße (außerhalb verdichteter Bereiche bzw. des Hauptzentrums).

Abbildung 20 Einzelhandelsbesatz der Stadt Datteln nach Standortlagen

Standort	Betriebe		Umsatz		Verkaufsfläche	
	absolut	in %	in Mio. €	in %	in m ²	in %
Innenstadt	100	54,6%	77,8	40,2%	18.441	31,3%
Fußgängerzone	65	35,5%	47,2	24,4%	10.060	17,1%
Castroper Str.	35	19,1%	30,6	15,8%	8.381	14,2%
verdichtete Standorte des Einzelhandels, davon	25	13,7%	49,7	25,7%	11.733	19,9%
Emscher-Lippe/Castroper Str. in diesem Bereich	10	5,5%	20,5	10,6%	6.204	10,5%
Hagem	5	2,7%	3,7	1,9%	865	1,5%
Hachhausen	3	1,6%	11,4	5,9%	2.109	3,6%
Hötting	2	1,1%	5,2	2,7%	840	1,4%
Meckinghoven-Süd	1	0,5%	3,5	1,8%	790	1,3%
Horneburg	1	0,5%	0,3	0,1%	35	0,1%
Ahsen	1	0,5%	0,3	0,1%	50	0,1%
Hafenstraße	2	1,1%	4,8	2,5%	840	1,4%
sonstige solitäre Einzelhandelslagen, davon	58	31,7%	66,0	34,1%	28.779	48,8%
Castroper Str. außerhalb Südring	35	19,1%	50,0	25,8%	22.264	37,8%
solitäre Nahversorgungsbetriebe	13	7,1%	8,8	4,6%	2.625	4,5%
solitäre sonst. Einzelhandelsbetriebe	10	5,5%	7,2	3,7%	3.890	6,6%
Gesamtstadt	183	100%	193,4	100%	58.953	100%

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung (Erhebungsstand 2011).

Die **Umsatz-Kaufkraft-Relation (UKR)** stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des ansässigen Einzelhandels und dem örtlichen Kaufkraftpotenzial dar. Für die Stadt Datteln liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation insgesamt auf einem leicht positiven Niveau (rd. 105 %), weil der prognostizierte Gesamtumsatz des Einzelhandels leicht über dem in Datteln vorhandenen einzelhandelsrele-

vanten Kaufkraftpotenzial liegt und der Stadt Datteln **per Saldo** somit Kaufkraft in Höhe von rd. 9,6 Mio. EUR) zufließt.

Die Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Sortimenten lassen Rückschlüsse auf die Stärken und Schwächen des Einzelhandels in der Stadt Datteln zu. Zwischen den unterschiedlichen Warengruppen divergieren Kaufkraftabflüsse und Kaufkraftzuflüsse mitunter relativ deutlich.

- Bei Nahrungs- und Genussmitteln wird mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 94 % ein relativ hoher Wert erreicht, der Ausdruck einer grundsätzlich guten Versorgungssituation ist.
- Im Segment Drogeriewaren/Parfümeriewaren und Kosmetik ist sogar eine Umsatz-Kaufkraft-Relation festzustellen, die auf hohe Kaufkraftzuflüsse schließen lässt. Eine UKR von 127 % bedeutet, dass die getätigten Umsätze rd. ein Viertel über der vorhandenen Kaufkraft liegen.
- Im Bekleidungssegment sind ebenfalls deutlich positive Kaufkraftsalden festzustellen (UKR rd. 200 %). Das Kaufhaus Danielsmeyer ist ein besonders leistungsfähiger Anbieter, der als wesentlicher Leitbetrieb der Innenstadt Datteln einzustufen ist. Durch die Vielzahl an preisorientierten Boutiquen und weiteren Bekleidungsanbietern, wird das im Umland vorhandene, filialierte preisorientierte Textilangebot ergänzt. Es ergeben sich per Saldo Zuflüsse in das Mittelzentrum Datteln von rd. 14 Mio. EUR.
- Im Sportartikelsegment ist ebenfalls von deutlichen Kaufkraftzuflüssen auszugehen. Neben dem Kaufhaus Danielsmeier trägt hierzu auch der neu etablierte Anbieter McTREK bei. Neben „klassischen“ Sportartikeln werden hier insbesondere auch Outdoor-Bekleidung und –Schuhe angeboten die definitorisch in das Segment der Sportartikel fallen, auch wenn die Nutzung dieser Produkte eher im Alltag und damit im Segment „konventioneller“ Bekleidung stattfindet.
- Eine nur geringe Kaufkraftbindung kann im Bereich PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher festgestellt werden. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation beträgt nur rd. 51 % - Jeder zweite in Datteln vorhandene Euro der sortimentspezifischen Kaufkraft – insgesamt rd. 3,1 Mio. EUR - fließt somit per Saldo an Angebotsstandorte außerhalb ab.
- Auch in den Warengruppen UE/Video/PC/Drucker/ Kommunikation/ Elektrogroßgeräte und bei Foto/ Optik/ Akustik liegen die jeweiligen Umsatz-Kaufkraft-Relationen deutlich unterhalb des Durchschnitts der Stadt.

Abbildung 21: Umsatz-Kaufkraft-Relation nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft-potenzial in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz-Kaufkraft-Relation	Kaufkraft-Saldo in Mio. €
Nahrungs- u. Genussmittel/Bäcker/Metzger	69,8	65,5	94%	-4,3
Schnittblumen	1,6	1,3	78%	-0,35
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	2,0	2,8	141%	0,8
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	7,9	10,1	127%	2,1
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	18,1	16,9	94%	-1,1
PBS*/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	6,4	3,2	51%	-3,1
Bekleidung/Wäsche	14,5	28,7	198%	14,2
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	3,6	2,9	79%	-0,8
Baumarktsortiment	12,9	22,7	176%	9,8
Kfz-Zubehör	2,6	0,8	30%	-1,9
Pflanzen/Gartenbedarf (o. G-Möbel)	2,8	4,9	179%	2,2
GPK**/Haushaltsgegenstände	2,2	2,6	116%	0,4
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente	3,5	2,7	77%	-0,8
Kinderwagen	0,1	0,0	0%	-0,1
Sportartikel	1,9	3,8	200%	1,9
Fahrräder	0,7	1,1	167%	0,4
Camping	0,1	0,4	341%	0,3
Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz	1,0	2,5	250%	1,5
Teppiche	1,0	1,0	98%	0,0
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	0,7	1,5	208%	0,8
Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten)	1,0	1,2	115%	0,2
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel)	9,1	6,8	75%	-2,3
Lampen und Leuchten	0,6	1,6	250%	1,0
Elektrokleingeräte	1,2	1,4	111%	0,1
Elektrogroßgeräte	2,6	1,0	40%	-1,5
UE/CD/Video/PC/Drucker/Kommunikation	9,5	2,8	29%	-6,8
Foto/Optik/Akustik	3,4	0,8	22%	-2,7
Uhren/Schmuck	1,6	1,4	85%	-0,2
Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen, sonst. Geschenkartikel, Antiquitäten	1,2	1,1	91%	-0,1
Gesamtstadt	183,8	193,4	105%	9,6

* Papier-, Büro-, Schreibwaren

** Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen (Stand 2011); Rundungsdifferenzen möglich.

Unter den weiteren Warengruppen sind Baumarktartikel und Möbel aufgrund ihres hohen Marktvolumens hervorzuheben. Im Baumarktsegment sind deutlich positive Umsatz-Kaufkraft-Relationen aufgetreten – eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 176 % entspricht Kaufkraftzuflüssen von per Saldo knapp 10 Mio. EUR. Für den Bereich der Möbel ist allerdings insgesamt von einer relativ geringen Kaufkraftbindung auszugehen (UKR von rd. 75 %).

4.3 Grundlegende Empfehlungen zur Verkaufsflächen- und Standortentwicklung

Im Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse ist festzuhalten, dass das Mittelzentrum Datteln vor allem bei den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie und Kosmetik eine hohe Kaufkraftbindung erreichen kann. Ebenfalls ist bei Bekleidung, Haus-/Tisch- und Bettwäsche eine sehr hohe UKR (Zentralität) des Einzelhandels festzustellen, weil der Dattelner Einzelhandel hier offenbar zumindest in die Zone der nächstgelegenen Umlandorte „ausstrahlt“.

Zugleich profitiert der Einzelhandel der Stadt Datteln von Kaufkraftzuflüssen insbesondere bei jenen Betrieben, die an der Castroper Straße liegen. Hierzu zählen (Rad-)Sportfachgeschäfte, Baumärkte, Tierfachmärkte und Getränkemärkte. Die vorhandenen Baumärkte führen neben dem klassischen Baumarktsortiment per Saldo auch zu Kaufkraftzuflüssen in den Sortimentsbereichen Pflanzen/Gartenbedarf, Camping, Gardinen/ Stoffe/ Sicht- und Sonnenschutz sowie Lampen und Leuchten. Letztgenannte Warengruppe ist durch die in Datteln ansässigen Wohnbedarfs- und Einrichtungshäuser auch im Bereich qualitäts- und designorientierter Produkte durch ein leistungsfähiges Angebot gekennzeichnet.

Bei Unterhaltungselektronik und Elektrowaren sind dagegen deutliche Angebotsdefizite zu erkennen, die in relativ geringen UKR ihren Ausdruck finden.

Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel bestehen am Standort Datteln vor diesem Hintergrund

- **Elektrowaren- und Unterhaltungselektronik:** Die Einwohnerzahl der Stadt und ihres Einzugsgebietes erreichen eine Größenordnung, die die Ansiedlung eines entsprechenden größeren Anbieters durchaus realistisch erscheinen lässt.
- **Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften/Bücher:** Für ein entsprechendes Fachhandelsangebot bzw. Angebotserweiterungen der bestehenden Anbieter sind hier noch Potenziale erkennbar.
- **Bekleidung und Wäsche sowie Schuhe:** Weite Teile des Bekleidungssegments sind stark auf preisorientierte Sortimente ausgerichtet. Zugleich steht im gesamten Einzugsgebiet der Stadt Datteln ein großes Kaufkraftpotenzial zur Verfügung. Insbesondere für Anbieter modischer, qualitätsorientierter Produktlinien ist deshalb am Standort Datteln von guten Erfolgsaussichten auszugehen. Auch im Schuhsegment erscheint eine entsprechende Abrundung des Sortiments realistisch.
- **Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente, Kinderwagen/Babywaren sowie Teppiche und Bettwaren:** Zur Realisierung größerer Fachmärkte in diesen Warengruppen genügen die vorhandenen Kaufkraftpotenziale bzw. die ermittelten Kaufkraftsalden nicht. Konzepte aus dem Fachgeschäftesegment sind allerdings vorstellbar.

5 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und Entwicklungsempfehlungen

5.1 Exkurs: Zentrale Versorgungsbereiche

Bei einem stadtplanerischen Konzept zur Steuerung des Einzelhandels handelt es sich – nach entsprechender Beschlussfassung durch den Rat der Stadt – um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen ist.⁵

Bei der Erarbeitung derartiger informeller Planungen geht es darum, städtebauliche Belange zu konkretisieren, die dann in die Abwägung einzustellen sind. Insbesondere geht es um die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange der Erhaltung und Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche**. Dieser Begriff findet im Übrigen Erwähnung in den Vorschriften der §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a, 34 Abs. 3, 34 Abs. 3a BauGB, 11 Abs. 3 BauNVO. Es handelt sich um einen Begriff des durch den Bundesgesetzgeber geregelten Bauplanungsrechts.

Bei Einzelhandelskonzepten als informellen Planungen, die den in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten städtebaulichen Belang konkretisieren sollen, geht es daher im Wesentlichen darum, auf Gemeindeebene die konkrete **Abgrenzung und Funktionalität** der zentralen Versorgungsbereiche zu bestimmen.

Für den einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB hat der Bundesgesetzgeber die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten in § 9 Abs. 2a S.2 BauGB ausdrücklich betont. Diese Regelung lautet wie folgt:

„Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.“

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus.

⁵ Die folgenden Ausführungen lehnen sich an die textlichen Ausführungen der Kanzlei Baumeister Rechtsanwälte (RA Dr. Bishopink) an, die im Zusammenhang mit dem Abstimmungsprozess zum Einzelhandelskonzept Datteln erarbeitet wurden.

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.

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in dieser Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „**integrierte Lage**“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem PKW günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Aus alledem folgt, dass je nach Versorgungsfunktion und Einzugsbereich unterschiedliche Typen zentraler Versorgungsbereiche in Betracht kommen. Unterschieden werden können insofern:

- Haupt- oder Innenstadtzentren, die in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. auch ein weiteres Umland mit einem breiten Spektrum an Waren und Dienstleistungsangeboten versorgen,
- Nebenzentren, deren Einzugsbereich sich zumeist auf bestimmte Bezirke größerer Städte beschränkt und die zumeist ein nicht so breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen anbieten wie erstgenannte Kategorie, sowie
- Grund- und Nahversorgungszentren, die vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente - namentlich Lebensmittel (einschließlich Getränke) und Drogeriewaren – und ggf. auch Waren für den mittelfristigen Bedarf anbieten.

5.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Datteln (Hauptzentrum)

Die Innenstadt von Datteln umfasst die historisch gewachsene Stadtmitte. Sie ist durch einen verdichteten Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbesatz sowie durch kulturelle Einrichtungen und Verwaltungsfunktionen geprägt und weist zudem städtebaulich stark verdichtete Strukturen auf.

Der zentrale Versorgungsbereich („**ZVB**“) orientiert sich vor diesem Hintergrund in erster Linie an den vorhandenen Besatzstrukturen.

Neben diesen, die Grobstruktur bestimmenden Standortbereichen definieren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in den Randbereichen in Verbindung mit erkennbaren (Nach-) Nutzungspotenzialen für zusätzliche Einzelhandelsvorhaben die konkrete Abgrenzung.

Deutliche räumliche Zäsuren durch Straßenverläufe oder die Konzentration auf Wohnnutzungen und die damit verbundene Immobilienstruktur stellen ebenfalls Hauptabgrenzungskriterien des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt dar.

Die am wenigsten „scharfe“ Abgrenzung wahrnehmbarer Nutzungsstrukturen und Nutzungsbrüche ist im Südverlauf der Castroper Straße gegeben. Hierauf wird im Folgenden besonders detailliert Bezug genommen.

Abgrenzung im Detail

- Im Anschluss an die Hachhausener Straße umfasst das Hauptzentrum Datteln in nördlicher Richtung die Grundstücke beiderseits entlang der Ahsener Straße. Die **Nordwestgrenze** des ZVB stellt die Aachener Straße in diesem Bereich dar.
- Auf der **Nordseite** umfasst die Dattelner Innenstadt noch den Schützenplatz –Am Schemm-, der als öffentliche Stellplatzanlage eine wichtige Funktion für den Einzelhandel übernimmt.
- In **nordöstlicher** Fortsetzung umfasst der ZVB die der Hohe Straße zugewandten Immobilien. Er schließt über den Verlauf von Johannes Straße und Türkenort am Beginn der Lohstraße ab. Die Alte Apotheke und ein öffentlicher Parkplatz am Beginn der Lohstraße stellen hier das nordöstliche Eingangstor zur Dattelner Innenstadt dar.
- Auf **östlicher Seite** wird der ZVB durch den Verlauf aus Schragenort, Kirchstraße und Rottstraße begrenzt. Auf Höhe der Martin-Luther-Straße ist auch die Bebauung südlich dieser Straße zum ZVB zu zählen, der in südlicher Richtung in der Pevelingstraße fortsetzt und noch die Immobilie des Kaufhauses Danielsmeier vollständig umfasst. Handels- oder Dienstleistungsbetriebe sind in der Pevelingstraße darüber hinaus nur vereinzelt vorhanden, weshalb sich der ZVB in südlicher Richtung deshalb auf die der Castroper Straße zugewandten Grundstücke beschränkt.
- Im **Westen** erstreckt sich der ZVB über die Gebäude beiderseits der Friedrich-Ebert-Straße bis auf Höhe der Ohmstraße. Hier umfasst der ZVB noch die durch Ewert Naturkost genutzte Immobilie und die zugehörige Stellplatzanlage. Der ZVB setzt sich auf dieser Seite über die tief geschnittene Immobilie von Möbel Brauckhoff und die angrenzenden Gebäude fort.
- Auf **südwestlicher Seite** umfasst der ZVB ebenfalls die der Castroper Straße innerhalb des Südrings zugewandten Immobilien. In diesem Bereich sind ein durchgehender Einzelhandelsbesatz sowie öffentliche Pkw-Stellplätze vorhanden. Die Grundstücke entlang der Körtlingstraße werden demgegenüber praktisch ausschließlich durch Wohnimmobilien geprägt.
- Im **Süden** erstreckt sich der ZVB entlang einem Teilabschnitt der Castroper Straße. Ausgehend von einem intensiven Besatz auf Höhe des Busbahnhofs und des Neumarkts stellen in südlicher Richtung Bonita Moden, Stadtparfümerie Piper und DM-Drogeriemarkt frequenzstarke Einzelhandelsbetriebe dar. Das Kauf- und Warenhaus Danielsmeier mit InterSport-Fachabteilung ist in diesem Abschnitt der Castroper Straße der nach der Verkaufsfläche größte Anbieter. Im Anschluss daran nimmt die Besatzdichte des Einzelhandels deutlich ab. Auf Höhe des Südrings liegen ein Fachgeschäft für Motorroller und ein Obst-/ Gemüsehandel.
- **Südlich außerhalb des Südrings** findet sich beiderseits der Castroper Straße nur noch vereinzelter Handels- und Dienstleistungsbesatz. Aufgrund dieses funktionalen Bruchs und der Barrierewirkung des Südrings in diesem Bereich ist die Bebauung entlang der Castroper Straße südlich des Südrings **nicht mehr** zum Hauptzentrum Innenstadt zu zählen. Einzelhandelsansied-

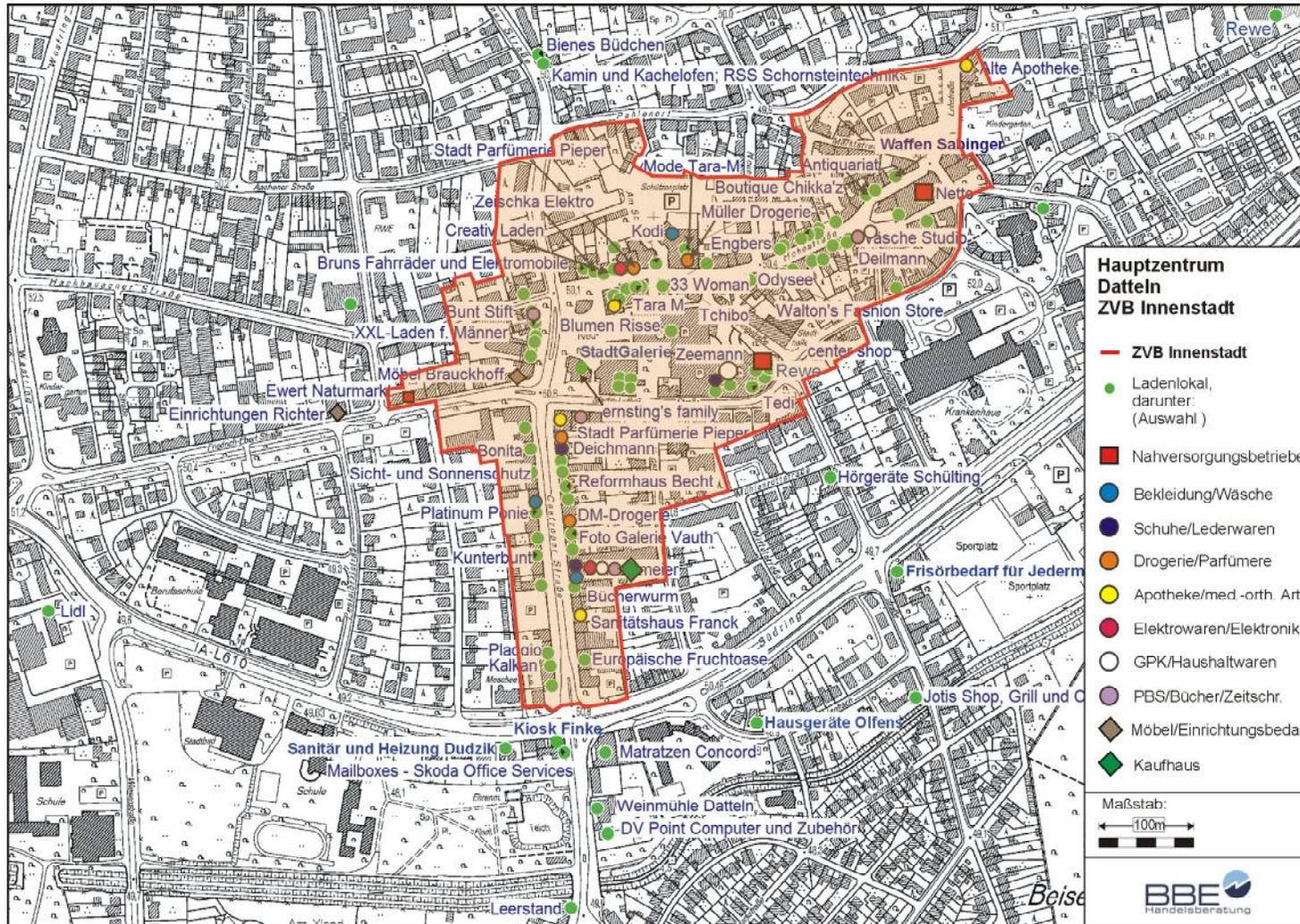
lungen in diesem Bereich würden aus Sicht der BBE nicht zu einer Stabilisierung und Attraktivitätssteigerung der Fußgängerzone als funktional wichtigstem Teil der Innenstadt beitragen.

Der Südring stellt eine Zäsur dar, die die Castroper Straße funktional teilt. Jegliche Einzelhandelsansiedlung in diesem Bereich würde nur einen geringen Beitrag zur Belebung der Innenstadt leisten. Eine Erhöhung der Passantenfrequenz in der Fußgängerzone und damit eine funktionale Stärkung des Hauptzentrums könnte hierdurch nicht erreicht werden.

Versorgungsfunktion des Hauptzentrums Innenstadt

- **Die Innenstadt Datteln stellt den Versorgungsschwerpunkt für die gesamte Stadt Datteln dar. Als Hauptzentrum dient sie der Versorgung mit zentrenrelevanten Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs.**
- **Zusätzlich hat die Innenstadt die Aufgabe, die Bewohner der Raumeinheit Stadtmitte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Waren des täglichen Bedarfs wohnungsnah zu versorgen. Diese liegen zu einem großen Teil innerhalb einer fußläufigen Distanzbeziehung.**

Abbildung 22: Das Hauptzentrum der Stadt Datteln - die Innenstadt



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung (Erhebungsstand 2011).

5.3 Empfehlungen zur Entwicklung der Innenstadt Datteln als Zentraler Versorgungsbereich (Hauptzentrum)

Die künftige Entwicklung des gesamten Einzelhandelsstandortes Datteln wird im Wesentlichen davon abhängen, in welchem Maße die Ausstrahlungskraft des Hauptzentrums erhalten und gesteigert werden kann. Zur nachhaltigen Funktionsstabilisierung und -sicherung empfiehlt die BBE eine weitere Konzentration und Verdichtung des Einzelhandels auf die Innenstadt als Zentralen Versorgungsbereich.

Daher sollten **grundsätzlich**:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf den vorab umschriebenen Zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden.
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollten außerhalb des ZVB nur an Standorten zulässig sein, die die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung verbessern und deren Ansiedlung nicht der Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches entgegensteht.

Hinweis. Die Definition der für Datteln zentrenrelevanten Waren erfolgt in Kap. 11.1

Entwicklungspotenziale

Wie die Analyse der Einzelhandelssituation aufzeigt, sind Potenziale zum Ausbau der Angebotsstrukturen durchaus vorhanden, aber deutlich auf wenige Warengruppen begrenzt.

Vor diesem Hintergrund sind Neuansiedlungen – insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten – nach Möglichkeit auf den Zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren. Damit werden Koppelungskäufe erleichtert und Synergieeffekte generiert, die auch weniger frequenzstarke Facheinzelhandelsbetriebe betriebswirtschaftlich tragfähig werden lassen.

Auf diesem Weg wird eine Wettbewerbsprofilierung gegenüber den Fachmarktzentren und den Innenstädten der Umlandkommunen ermöglicht, sodass weitere Kaufkraftabflüsse verhindert und die von der Innenstadt zu übernehmende Versorgungsfunktion gesichert werden können.

Die Versorgungsreichweite der Dattelner Innenstadt erstreckt sich im Bereich zentrenrelevanter Sortimente auf das gesamte Stadtgebiet.

Die Dattelner Innenstadt übernimmt daneben grundsätzlich die Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet.

Daneben kommt ihr auch eine Nahversorgungsfunktion zu. Die ansässigen Nahversorgungsanbieter liegen zentral in der Raumeinheit Stadtmitte. Für den hier lebenden Teil der Dattelner Bevölkerung stellen die Anbieter in der Regel auch fußläufig gut zu erreichende Nahversorger dar. Aus diesem Grund sind alle Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsvorhaben der Nahversorgung in den Stadtteilen immer

auch dahingehend zu prüfen, inwieweit hiervon negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsfunktion des Hauptzentrums ausgehen.

Räumliche Entwicklung und Potenzialflächen

- Im Zentrum der Innenstadt ist mit der ehemaligen **Hertie-Filiale** eine Schlüssel-Immobilie in bester Lage vorhanden. Lauf- und Sichtachsen verbinden hier den Bereich der Fußgängerzone mit dem Bereich der Castroper Straße – den beiden Funktionsteilen der Dattelner Innenstadt. Das Objekt wird zum Untersuchungszeitpunkt revitalisiert (vgl. Kap. 3.1, Fußnote 2)
- Mit dem Standortbereich „**Am Schemm**“ ist darüber hinaus eine innerstädtische Potenzialfläche für die weitere Entwicklung des auch großflächigen Einzelhandels im Bereich zentrenrelevanter Warengruppen vorhanden.

Die beiden vorgenannten Standortbereiche sind aus Sicht der BBE **prioritär zu entwickeln**.

5.4 Sonstige Angebotsschwerpunkte des Dattelner Einzelhandels

Neben der vorstehend analysierten Innenstadt erfüllen aus Sicht der BBE alle weiteren Angebotsstandorte in Datteln nicht die Voraussetzungen für eine Einstufung als zentrale Versorgungsbereiche.

Die Analyse der entsprechenden Standorte und die Begründung, weshalb es sich dabei nicht um zentrale Versorgungsbereiche handelt, ist den folgenden Unterkapiteln in Kapitel 6 zu entnehmen. Einige dieser Standorte sind allerdings als Nahversorgungsstandorte zu klassifizieren (vgl. ebd.).

6 Nahversorgungssituation in Datteln

6.1 Überblick

Zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Erhebungen (Dezember 2010) wurden in **Datteln insgesamt** 65 Einzelhandelsbetriebe mit Sortimentsschwerpunkt auf Nahrungs- und Genussmitteln gezählt. Die Verkaufsfläche in diesem Sortimentsbereich umfasste dabei rd. 13.400 m².

Gegenüber der letzten Erhebung aus September **2005** kann damit eine **Steigerung** um 15 Betriebe sowie um rd. 2.400 m² VKF verzeichnet werden. Die absolute Zunahme der Betriebe resultiert vorrangig aus einer Zunahme von (SB-)Backshops und Kleinstverkaufsstellen (Büdchen, Kioske).

Der festgestellte Flächenzuwachs hingegen resultiert sowohl aus der Erweiterung bestehender Betriebe als auch aus Neuansiedlungen. Hervorzuheben sind Discounter an der Rudolf-Diesel-Str. und an der Walter-Sauer-Str. .

Geprägt wird das Angebot heute vor allem von mehreren Lebensmittel-Supermärkten und -Discountern. Hinzu kommen Getränkemärkte und zahlreiche kleinere Anbieter, darunter vor allem Bäcker und Fleischer. Die Betriebsform SB-Warenhaus ist in Datteln nicht vertreten.

Im Rahmen des Nahversorgungskonzepts der Stadt Datteln wurde als übergeordneter quantitativer Bewertungsmaßstab auch die Ausstattung der Stadt bzw. eines Stadtteils mit Verkaufsflächen je Einwohner („Arealität“) untersucht. Hier zeigte sich mit 0,30 m²/Ew. in Datteln insgesamt ein für Deutschland leicht unterdurchschnittlicher Wert. Heute ist für Datteln eine **Arealitätskennziffer von rd. 0,38 m²/Ew.** zu verzeichnen, was nahezu dem heutigen Bundesdurchschnitt entspricht.⁶

In **Datteln-Süd** wurde bereits im Jahr 2004 insgesamt „rein rechnerisch“ annähernd der Bundesdurchschnitt erreicht. Dies ist auf den intensiven Besatz mit nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche im Bezirk Emscher-Lippe/Schachtstraße zurück zu führen.

Im ebenfalls zu dieser Raumeinheit zählenden statistischen Bezirk Horneburg und insbesondere in dem vergleichsweise bevölkerungsstarken Bezirk Meckinghoven war allerdings ein unterdurchschnittlicher Besatz festzustellen.

Durch die Ansiedlung eines Lidl-Discountmarktes am Standort Walter-Sauer-Straße 1 konnte die Nahversorgung in Meckinghoven inzwischen verbessert werden.

In der Raumeinheit **Datteln-Mitte** ist im Rahmen der Untersuchung aus 2004 insbesondere für den statistischen Bezirk Hagem ebenfalls ein deutlich unterdurchschnittlicher Besatz festgestellt worden. Diese ist im Vergleich zur aktuellen Untersuchung annähernd gleich geblieben. Der am Standort Hagem ansässige Leitbetrieb (netto Discountmarkt) konnte zumindest gesichert werden.

⁶ Gemäß EHI – Handel aktuell 2010/2011 existierten im Jahr 2007 bei den Betriebsformen SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Discounter und sonstige Lebensmittelgeschäfte (z.B. Obst/Gemüse) 28,06 Mio. m² Verkaufsflächen bei rd. 82,22 Mio. Einwohnern. Das ergibt rd. 0,34 m²/EW. Hinzu kommen aber noch Ladenhandwerksbetriebe (Bäcker/Fleischer), Getränkemärkte, Tankstellenshops, Kiosks etc., sodass der **Gesamtwert bei rd. 0,40 m²/EW.** liegen dürfte.

Die folgende Abbildung fasst die wesentlichen Nahversorgungsanbieter der Stadt Datteln tabellarisch zusammen.

Abbildung 23: Wesentliche Anbieter von Lebensmitteln und Getränken in Datteln

Anbieter	Betriebsform	Straße	Hs.Nr.	VKF gesamt (m ²)	davon Lebensmittel (m ²)
Rewe Menk.& Haas	Supermarkt	Martin-Luther-Straße	11	1650	1397
trinkgut	Getränkemarkt	Industriestraße	13	1390	1390
Edeka Lasarz	Supermarkt	Schachtstraße	6	1310	1121
K & K Supermarkt	Supermarkt	Rudolf-Diesel-Straße	1	1300	1111
Netto LM-Discount	Discountmarkt	Hohe Straße	3	980	709
Lidl LM-Discount	Discountmarkt	Wiesenstraße	6	890	641
Rewe Menk. & Haas	Supermarkt	Hafenstraße	20	800	683
Aldi LM-Discount	Discountmarkt	Rudolf-Diesel-Straße	3	799	572
Aldi LM-Discount	Discountmarkt	Schachtstraße	4	799	572
Lidl LM-Discount	Discountmarkt	Walter-Sauer-Straße	1	799	558
Netto LM-Discount	Discountmarkt	Castroper Straße	319	790	569
Aldi LM-Discount	Discountmarkt	Industriestraße	4	770	559
Dursty	Getränkemarkt	Castroper Straße	308	680	680
Netto LM-Discount	Discountmarkt	Beethovenplatz	1	660	478
Getränke Paradies Gefromm	Getränkemarkt	Castroper Straße	279	440	440
Türkische Lebensmittel	Supermarkt	Castroper Straße	256	300	300
Getränke-Abholmarkt	Getränkemarkt	Beethovenplatz	7	140	140
Ewert Naturmarkt	Naturkostfachgeschäft	Friedrich-Ebert-Str.	18	125	100

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen 2010/2011.

An weiteren Standorten finden sich mehrere solitäre Ladenlokale zur Nahversorgung (Backshops, Kioske, Büdchen). Aufgrund ihrer Größendimensionierung und Versorgungsreichweite sind sie allerdings im Hinblick auf eine Einzeldarstellung zu vernachlässigen.

Dauerhaft nicht mehr geeignet für eine Nachnutzung scheint der ehemalige Standort von Plus in der Gertrudenstraße. Die Verkaufsfläche ist zu gering für eine optimale Warenpräsentation für das Verkaufsformat Lebensmitteldiscountmarkt. Eine Nachnutzung durch einen vergleichbaren Nahversorgungsanbieter ist aus Sicht der BBE nicht realistisch.

6.2 Räumliche Struktur der Nahversorgungsangebote im Stadtgebiet

Die Nahversorgungsangebote in Datteln konzentrieren sich – wie erläutert – deutlich auf die Raumeinheit Stadtmitte. Als „Nahversorger“ i.e. Sinne können dabei Anbieter oder Standortverbünde eingestuft werden, die in umgebende Wohngebiete integriert sind und daher von der Bevölkerung auch fußläufig gut erreicht werden können.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass für die im Umkreis von rd. 10 Gehminuten um einen Lebensmittel-Anbieter (Supermarkt oder Discounter) lebende Bevölkerung die Nahversorgung grundsätzlich gewährleistet ist.

6.2.1 Innenstadt

Neben ihrer Funktion als Hauptzentrum stellt die Innenstadt der Stadt zugleich einen für die Nahversorgung relevanten Standort dar. Gegenwärtig sind mehrere integrierte Anbieter vorhanden. Der verkaufsflächenstärkste Anbieter - ein Rewe-Supermarkt ist im Ellermann-Center ansässig. An diesen angegliedert ist die Bäckerei Hosselmann. Mit dem Netto-Discountmarkt (ehem. Plus) befindet sich ein zweiter großflächiger Nahversorgungsanbieter in der Innenstadt. Darüber hinaus befinden sich im Innenstadtbereich weitere Bäckerei- und Metzgereibetriebe: Bäcker Brinker, Am Neumarkt; Bäckerei Geiping sowie Back Profi, Hohe Straße; Café/ Konditorei Fischer und Fleischerei Baumeister, Hohe Straße und eine Baguetteria mit einem angegliederten Kiosk an der Hohe Straße.

Für einen Großteil der Bevölkerung der Dattelner Raumeinheit „Stadtmitte“ stellen diese Anbieter auch fußläufig gut zu erreichende Nahversorger dar. Zusätzlich stellen die Anbieter aufgrund ihrer verkehrlichen Erreichbarkeit auch für Auto-orientierte Kunden relevante Angebotsstandorte dar.

Die Innenstadt stellt somit in Ihrer übergeordneten Funktion als zentraler Versorgungsbereich (Hauptzentrum) **zugleich** einen **Nahversorgungsstandort** dar.

Entwicklungsmöglichkeiten

Der nach der Verkaufsfläche größte Anbieter **Rewe (Martin-Luther-Straße)** kann aufgrund seiner zentralen Lage und der Parkmöglichkeiten als wesentlicher „Frequenzbringer“ nicht nur des sog. Ellermann-Zentrums, sondern auch der gesamten Innenstadt bewertet werden. Rewe ist neben dem Kaufhaus Danielsmeier ein wesentlicher Leitbetrieb in der Dattelner Innenstadt.

Bei allen zukünftigen Planungen zur Weiterentwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Datteln sollte darauf geachtet werden, dass das dank des Rewe-Marktes attraktive Nahversorgungsangebot im Zentrum von Datteln nicht gefährdet wird. Es geht dabei nicht um den Erhalt des konkreten Betriebes sondern um die Sicherstellung der Nahversorgungsfunktion an diesem auch städtebaulich wichtigen Mikrostandort.

Die Revitalisierung der Hertie-Immobilie trägt aus Sicht der BBE zu einer Stärkung auch des Rewe-Standes bei. Er kann von der wieder gesteigerten Kundenfrequenz im Mikro-Umfeld profitieren.

Weiterhin befindet sich in der Innenstadt ein Lebensmittel-Discounter. Am östlichen Rand der Fußgängerzone funktioniert **Netto (Am Tigg)** auf grundsätzlich ausreichender Verkaufsfläche als Frequenzbringer und Nahversorger. Die Erreichbarkeit ist über die Heibeckstraße auch für Pkw-Kunden gewährleistet, auch wenn sie nicht mit der konsequenten Pkw-Orientierung anderer Standorte gleichzusetzen ist, an denen Discounter heute regelmäßig neu angesiedelt werden.

Ansonsten ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Vielzahl an Bäckerfilialen, aber auch einem Metzger und Spezialanbietern für Obst und Gemüse sehr gut ausgestattet.

Die Nahversorgung der Bevölkerung im Bereich der Innenstadt kann daher insgesamt als quantitativ und qualitativ gut gelten.

Größere Potenzialflächen sind im Innenstadtbereich nur eingeschränkt vorhanden. Ansiedlungsmöglichkeiten für weitere, wettbewerbsfähige Lebensmittelsupermärkte und -discountmärkte bestehen vor diesem Hintergrund nicht. Aufgrund der dargestellten Verkaufsflächenausstattung dieser Angebotsformate erscheint die Ansiedlung weiterer entsprechender Betriebe als wenig wahrscheinlich und aufgrund der (Potenzial-)Flächenrestriktionen im Innenstadtbereich als nicht realistisch.

6.2.2 Hagem

Der Einzelhandelsstandort Hagem wird durch einen Netto-Lebensmitteldiscountmarkt geprägt. Weitere kleinteilige nahversorgungsrelevante Anbieter und Dienstleistungen ergänzen das Angebot. Die Verkaufsfläche aller Betriebe beträgt insgesamt rd. 900 m². Ein Lebensmittelvollsortimenter bzw. ein Drogeriemarkt sind nicht vorhanden.

Im Hinblick auf die Frage nach der möglichen Klassifizierung des Standortes als „zentraler Versorgungsbereich“ sind folgende Aspekte entscheidend:

- Aufgrund des insgesamt limitierten Besatzes ist davon auszugehen, dass die Versorgungsfunktion der Anbieter über diese unmittelbare Umfeldbevölkerung nicht hinausgeht.
- Einer bedürfnisdeckenden Nahversorgung genügen die vorhandenen Anbieter allerdings nicht. Neben dem Lebensmittelvollsortimenter fehlt auch ein separater Drogeriemarkt.
- Sichtverbindungen oder direkte Verkehrsbeziehungen des Standortes zu stärker frequentierten Straßenabschnitten bestehen nicht.

Die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs (Nahversorgungszentrum), erfüllt der Einzelhandelsstandort Hagem nicht. Aufgrund seiner nahezu ausschließlichen Umfeld-Versorgungsfunktion, die aufgrund der städtebaulichen Lage insbesondere auch durch fußläufige Nachfragebeziehungen gekennzeichnet ist, ist Hagem vor diesem Hintergrund jedoch als **Nahversorgungsstandort** zu qualifizieren. Er stellt vor diesem Hintergrund einen städtebaulich relevanten Angebotsstandort für nahversorgungsrelevante Sortimente dar.

Die Versorgungsreichweite des Nahversorgungsstandorts erstreckt sich im Wesentlichen auf den gesamten Stadtbezirk Hagem mit rd. 5.000 Einwohnern.

Entwicklungsmöglichkeiten

Die Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungsstandorts Hagem sind aus Sicht der BBE als eingeschränkt zu bewerten.

Die planerische Zielsetzung bei der Entwicklung des Nahversorgungsstandorts Hagem besteht demnach insbesondere in der langfristigen Sicherung des nahversorgungsrelevanten Angebotes. Hierzu ist aus Sicht der BBE auch eine Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters zu empfehlen.

6.2.3 Emscher-Lippe-Straße/Schachtstraße

Der Einzelhandelsstandort Emscher-Lippe-Straße/Schachtstraße, zu dem auch der Straßenverlauf „Zur Seilscheibe“ und ein Abschnitt der Castroper Straße zählen, verfügt über insgesamt rd. 13.300 m² VKF.

Im Hinblick auf die Frage nach der möglichen Klassifizierung des Standortes als „zentraler Versorgungsbereich“ sind folgende Aspekte entscheidend:

- Das Einzelhandelsangebot wird von Baumarkt- und Baustoffhandel-typischen Sortimenten dominiert und durch Nahversorgungsangebote ergänzt.
- Üblicherweise als „zentrenrelevant“ klassifizierte Sortimente (außerhalb nahversorgungsrelevanter Waren) sind demgegenüber nur in äußerst geringem Maß vorhanden.
- Der Standort Emscher-Lippe-Straße/Schachtstraße/Seilscheibe/Castroper Straße verfügt über einen verkaufsflächenstarken Einzelhandelsbesatz. Auf den primär fußläufig erschlossenen Bereich an der Castroper Straße entfällt allerdings nur ein sehr kleiner Anteil der Verkaufsfläche. Der türkische Lebensmittelsupermarkt stellt hier den Leitbetrieb dar. Die übrigen Anbieter stellen mit einem Second-Hand-Shop für Bekleidung, einem Sex-Shop, einem Pfandleiher für Goldschmuck und einer Fahrradreparaturwerkstatt nur eingeschränkt Einzelhandel i.e.Sinne dar. Von einer „zentralen Versorgungsbedeutung“ des Standortes für einen breiten Teil der Bevölkerung kann aufgrund der Angebotszusammensetzung deshalb außer bei Lebensmitteln nicht ausgegangen werden.
- Innerhalb eines fußläufigen Nahversorgungsradius (bis zu 700 m Entfernung) leben rd. 3.000 Personen. Das vorhandene Nahversorgungsangebot ist deutlich über das hieraus resultierende Nachfragevolumen hinaus dimensioniert. Das Angebot im Bereich der größeren Fachmärkte (Baumarktbedarf, Möbel) ist auf das gesamte Stadtgebiet hin ausgerichtet.
- Die Überquerung der Castroper Straße in Richtung der Fachmärkte ist in diesem Bereich allerdings lediglich durch eine Ampel möglich. Darüber hinaus übt die Straße eine erhebliche Barriere Wirkung aus. Es ist deshalb von einer erschwerten Erreichbarkeit des Standortabschnittes östlich der Castroper Straße auszugehen.
- Wohnbevölkerung ist demgegenüber im unmittelbaren Umfeld der Fachmärkte nicht vorhanden, sondern lediglich westlich der Castroper Straße.

- Die verkaufsflächenstarken Anbieter im Standortbereich Emscher-Lippe-Straße/Schachtstraße befinden sich somit in einer städtebaulich nicht-integrierten Lage.
- Die Anbieter sind absolut überwiegend auf die Erreichbarkeit mit dem Pkw hin ausgerichtet.

Die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt der Einzelhandelsstandort Emscher-Lippe-Straße/Schachtstraße aus Sicht der BBE nicht. Aufgrund seines Angebotsschwerpunkts bei Nahrungs- und Genussmitteln und der unmittelbaren Erreichbarkeit zumindest des türkischen Supermarktes von den Wohnsiedlungsbereichen aus, ist der Standort allerdings als **Nahversorgungsstandort** zu qualifizieren. Er stellt vor diesem Hintergrund einen städtebaulich relevanten Angebotsstandort für nahversorgungsrelevante Sortimente dar.

Die Versorgungreichweite des Nahversorgungsstandorts erstreckt sich im Wesentlichen auf das westliche Wohnumfeld von rd. 3.000 Einwohnern.

Entwicklungsmöglichkeiten

Die vorhandenen Anbieter (Edeka Supermarkt und Aldi-Discountmarkt) sind wie die Anbieter am Nahversorgungsstandort Hachhausen bereits heute sehr leistungsfähig. Da sie allerdings nicht an einem städtebaulich integrierten Standort liegen, sind sie nur für einen Teil der Bevölkerung fußläufig erreichbar.

Ein weiterer Ausbau sollte allenfalls im Rahmen des Bestandsschutzes zugelassen werden – etwa durch unwesentliche Verkaufsflächenweiterungen zur Optimierung der betrieblichen Abläufe und der Warenpräsentation.

6.2.4 Meckinghoven-Ortsmitte

Die Verkaufsfläche im Umfeld der historischen Ortsmitte von Meckinghoven beträgt insgesamt rd. 880 m². Ein Netto-Lebensmitteldiscounter stellt den Verkaufsflächen- und damit den Sortimentschwerpunkt dar. Er übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen für die unmittelbare Umfeldbevölkerung in Meckinghoven. Ergänzt wird dieser Anbieter durch wenige, kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe.

Im Hinblick auf die Frage nach der möglichen Klassifizierung des Standortes als „zentraler Versorgungsbereich“ sind folgende Aspekte entscheidend:

- Aufgrund fehlender Angebotsformate der Betriebsformen „Lebensmittelvollsortimenter“ und „Drogeriemarkt“ kann im Bereich Meckinghoven-Ortsmitte keine umfassende Grundversorgung dargestellt werden, die aus funktionaler Sicht eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich rechtfertigen würde.
- Auch in räumlicher Hinsicht ist die Versorgungsbedeutung limitiert - die Castroper Straße verfügt im Abschnitt der Ortsmitte von Meckinghoven nicht über Querungsmöglichkeiten für Fußgänger (Ampel, Zebrastreifen, Insel in der Fahrbahnmittle). Der vorhandene Lebensmittel-Discounter Netto liegt damit für einen großen Teil der Wohnbevölkerung außerhalb einer fußläu-

figen Erreichbarkeit. Der Bevölkerungsschwerpunkt von Meckinghoven liegt westlich der Castroper Straße, Netto befindet sich östlich an einem städtebaulich nicht-integrierten Standort. Er ist überwiegend auf die Erreichbarkeit mit dem Pkw hin ausgerichtet.

Die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt der Einzelhandelsstandort Meckinghoven nicht. Aufgrund seines Angebotsschwerpunkts bei Nahrungs- und Genussmitteln und der Versorgungsbedeutung für die unmittelbare Umfeldbevölkerung ist der Standort aus Sicht der BBE allerdings als **Nahversorgungsstandort** zu qualifizieren. Er stellt vor diesem Hintergrund einen städtebaulich relevanten Angebotsstandort für nahversorgungsrelevante Sortimente dar.

Die Versorgungsreichweite des Nahversorgungsstandorts erstreckt sich im Wesentlichen auf das westliche Wohnumfeld von rd. 2.000 Einwohnern.

Entwicklungsmöglichkeiten

Durch die Ansiedlung von Lidl an der Walter-Sauer-Str. 1 hat sich die Nahversorgungssituation in Meckinghoven verbessert. Der Standort liegt zwar in der bevölkerungsschwächeren Südhälfte des statistischen Bezirks, ist aber insgesamt noch gut zu erreichen.

Weitere Ansiedlungen sind aufgrund des eingeschränkten Bevölkerungspotenzials innerhalb dieser Raumeinheit sowie aufgrund des bereits intensiven Besatzes an nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche entlang der Castroper Straße nicht zu befürworten.

6.2.5 Hafenstraße

An der Hafenstraße befindet sich ein Rewe-Lebensmittelsupermarkt mit einer Verkaufsfläche von knapp 800 m². Mit der Villa Beforth befindet sich dort ebenfalls ein Blumen- und Pflanzenfachgeschäft, das in diesem Zusammenhang auch einige Artikel aus dem GPK-Segment anbietet.

Im Hinblick auf die Frage nach der möglichen Klassifizierung des Standortes als „zentraler Versorgungsbereich“ sind folgende Aspekte entscheidend:

- Aufgrund des insgesamt limitierten Besatzes ist davon auszugehen, dass die Versorgungsfunktion des Supermarktes nur unwesentlich über die unmittelbare Umfeldbevölkerung hinausgeht.
- Weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen sind im direkten Umfeld von Rewe nicht vorhanden.
- Die räumliche Distanz gegenüber dem Hauptzentrum ist relativ groß; „Trittsteine“, die eine funktionale Verbindung zu den Nutzungen des Hauptzentrums herstellen könnten, bestehen nicht.
- Innerhalb eines fußläufigen Nahversorgungsradius (bis zu 700 m Entfernung) leben rd. 2.500 Personen. Das vorhandene Nahversorgungsangebot ist deutlich über das hieraus resultierende Nachfragevolumen hinaus dimensioniert

Die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt der Einzelhandelsstandort Hafenstraße nicht. Aufgrund seines Angebotsschwerpunkts der Nahversorgung im Bereich zentrenrelevanter Waren ist der Standort allerdings als **Nahversorgungsstandort** zu qualifizieren. Er stellt vor diesem Hintergrund einen städtebaulich relevanten Angebotsstandort für nahversorgungsrelevante Sortimente dar.

Die Versorgungsreichweite des Nahversorgungsstandorts erstreckt sich im Wesentlichen auf das südwestliche Wohnumfeld von rd. 2.500 Einwohnern.

6.2.6 Hachhausen

Im Stadtteil Hachhausen stehen mit den nicht integrierten Anbietern K + K Supermarkt und Aldi-Lebensmitteldiscount an der Rudolf-Diesel-Straße leistungsfähige Angebote zur Verfügung. Diese sind jedoch von den meisten Bewohnern des Stadtteils kaum fußläufig zu erreichen. An der Wiesenstraße ist ein solitärer Lidl-Discountmarkt ansässig. Der GO-Tankstellenshop an der Friedrich-Ebert-Straße stellt keinen Einzelhandelsbetrieb i.e. Sinne dar.

Im Hinblick auf die Frage nach der möglichen Klassifizierung der Standorte „Rudolf-Diesel-Straße“ und Wiesenstraße als „zentraler Versorgungsbereich“ sind folgende Aspekte entscheidend:

- Das Einzelhandelsangebot wird von Lebensmittelmärkten dominiert. Von einer „zentralen Versorgungsbedeutung“ der Standorte für einen breiten Teil der Bevölkerung kann aufgrund der Angebotszusammensetzung aber außer bei Lebensmitteln nicht ausgegangen werden.
- Innerhalb eines fußläufigen Nahversorgungsradius (bis zu 700 m Entfernung) lebt nur eine geringe Personenzahl. Unmittelbare und barrierefreie Fußwegebeziehungen zu den Angebotsstandorten bestehen nicht. Das vorhandene Nahversorgungsangebot ist deutlich über das hieraus resultierende Nachfragevolumen hinaus dimensioniert.
- Eine geeignete Überquerung der Friedrich-Ebert-Straße und der Wiesenstraße ist im jeweiligen Umfeld des Supermarktes und der Discountmärkte nicht gegeben. Darüber hinaus üben die genannten Straßen jeweils eine erhebliche Barrierewirkung aus. Es ist deshalb von einer erschwerten Erreichbarkeit der Einzelhandelsbetriebe auszugehen.
- Wohnbevölkerung ist im unmittelbaren Umfeld der Betriebe nur in sehr geringem Maß vorhanden.
- Die Einzelhandelsbetriebe befinden sich somit in einer städtebaulich nicht-integrierten Lage.
- Die Anbieter sind absolut überwiegend auf die Erreichbarkeit mit dem Pkw hin ausgerichtet.

Die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen die Einzelhandelsstandorte an der Rudolf-Diesel-Straße sowie an der Wiesenstraße damit aus Sicht der BBE nicht. Ebenfalls sind die Standorte aufgrund ihrer städtebaulich nicht-integrierten Lage auch nicht als Nahversorgungsstandorte zu qualifizieren.

Entwicklungsmöglichkeiten

Der K&K-Supermarkt und der Aldi-Discountmarkt an der Rudolf-Diesel-Straße sowie der Lidl-Discountmarkt an der Wiesenstraße in Datteln-Hachhausen stellen bereits heute leistungsfähige Anbieter dar, die allerdings jeweils nur für einen Teil der Bevölkerung fußläufig erreichbar sind. Die Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte oder der Ausbau der vorhandenen Anbieter ist daher an diesen Standorten nicht zu befürworten.

6.2.7 Hötting

Der im Nordosten der Stadt gelegene Stadtteil Hötting verfügt mit dem Bäckereibetrieb „Knusperecke Bester & Mallwitz“ über einen Nahversorgungsanbieter in siedlungsintegrierter Lage. In kurzer räumlicher Distanz hierzu befindet sich ein Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt. Dieser ist zwar zur, durch Gewerbenutzung geprägten Industriestraße hin orientiert (Anfahrt und Parkplätze), allerdings liegt er unmittelbar am Rand des durch Wohnnutzung geprägten Bereichs von Hötting und ist über einen Fußweg von dort aus barrierefrei zu erreichen.⁷ Der Discounter stellt, wie die Bäckereifiliale, einen relevanten Nahversorgungsbetrieb für den Stadtteil dar.

Der großflächige, solitäre Getränkemarkt „trinkgut“ an der Industriestraße liegt ebenfalls an der Industriestraße, allerdings abseits der Wohnsiedlungsbereiche außerhalb einer unmittelbaren fußläufigen Anbindung. Aufgrund seiner Lage und der für Getränkemarkte typischen Nachfragebezüge (Großgebäudeabnahme) kann abgeleitet werden, dass nur ein sehr geringer Teil der Kunden einer fußläufigen Nachfragebeziehung entstammt.

Die Verkaufsfläche der Betriebe beträgt insgesamt rd. 2.200 m².

Im Hinblick auf die Frage nach der möglichen Klassifizierung der Betriebe als „zentraler Versorgungsbereich“ sind folgende Aspekte entscheidend:

- Aufgrund des insgesamt limitierten Besatzes ist davon auszugehen, dass die Versorgungsfunktion des Bäckers und des Lebensmitteldiscountmarkts über die unmittelbare Umfeldbevölkerung nicht hinausgeht. Einer bedürfnisdeckenden Nahversorgung genügen die vorhandenen Anbieter nicht. Der Getränkemarkt verfügt nur über ein sehr eingeschränktes Sortiment und befindet sich außerhalb wohnsiedlungsintegrierter Bereiche

Die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt der Einzelhandelsstandort Hötting aus Sicht der BBE damit nicht. Aufgrund seines Angebotsschwerpunkts bei Nahrungs- und Genussmitteln ist der Standort im Bereich der Bäckerei und des noch fußläufig erreichbaren Lebensmitteldiscounters allerdings als **Nahversorgungsstandort** zu qualifizieren.

⁷ Die Nordwestgrenze der an der Eichenstraße gelegenen Grundstücke stellt im Stadtteil Hötting die geschlossene Grenze zwischen den Gewerbe-/Industrienutzungen und den Wohnnutzungen dar. Lediglich über einen schmalen Fußweg ist es von dort aus möglich auf das Gelände des Aldi-Lebensmitteldiscounters zu gelangen. Fußgänger-Querungsmöglichkeiten der Industriestraße, um den weiter nördlich hiervon gelegenen trinkgut-Getränkemarkt zu erreichen, bestehen demgegenüber nicht.

Der Getränkemarkt stellt aufgrund seiner Lage in einem gewerblich geprägten Bereich und der Nachfragebezüge keinen Nahversorgungsstandort und damit keinen städtebaulich relevanten Angebotsstandort für nahversorgungsrelevante Sortimente dar.

Die Versorgungsreichweite des Standorts erstreckt sich im Wesentlichen auf den Stadtteil Hötting von rd. 3.300 Einwohnern.

Entwicklungsmöglichkeiten

Ein Ausbau der vorhandenen Lebensmittelangebote ist grundsätzlich nicht zu befürworten, weil bei begrenztem Bevölkerungspotenzial im Nahbereich und fehlender städtebaulicher Integration der vorhandenen Anbieter zusätzliche Kaufkraftbindung zu Lasten der nächstgelegenen Nahversorgungsstandorte ginge.

6.2.8 Meckinghoven-Süd

In Meckinghoven hat sich durch die Ansiedlung von Lidl an der Walter-Sauer-Str. 1 die Nahversorgungssituation verbessert. Die Verkaufsfläche des solitären Betriebs beträgt rd. 800 m². Der Standort liegt zwar in der bevölkerungsschwächeren Südhälfte des statistischen Bezirks, liegt aber für einen Teil der Bevölkerung immerhin in fußläufiger Distanz.

Im Hinblick auf die Frage nach der möglichen Klassifizierung des Standortes als „zentraler Versorgungsbereich“ sind folgende Aspekte entscheidend:

- Aufgrund des insgesamt limitierten Besatzes ist davon auszugehen, dass sich die Versorgungsfunktion des Anbieters primär auf die unmittelbare Umfeldbevölkerung erstreckt.
- Weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote bzw. Bevölkerungspotenziale im Nahbereich sind nicht vorhanden.

Die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt der Einzelhandelsstandort Meckinghoven-Süd nicht. Aufgrund seines Angebotsschwerpunkts bei Nahrungs- und Genussmitteln ist der Standort allerdings als **Nahversorgungsstandort** zu qualifizieren. Er stellt vor diesem Hintergrund einen städtebaulich relevanten Angebotsstandort für nahversorgungsrelevante Sortimente dar.

Die Versorgungsreichweite des Nahversorgungsstandorts erstreckt sich im Wesentlichen auf den südlichen Stadtteil Meckinghoven von rd. 1.400 Einwohnern.

Entwicklungsmöglichkeiten

Weitere Ansiedlungen sind aufgrund des eingeschränkten Bevölkerungspotenzials innerhalb dieser Raumeinheit sowie aufgrund des bereits intensiven Besatzes an nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche entlang der Castroper Straße nicht zu befürworten.

6.2.9 Sonstige Betriebe der Nahversorgung

Im separiert gelegenen Stadtteil **Horneburg** stellt ein Bäcker das Nahversorgungsangebot dar. Ein Lebensmitteldiscountmarkt oder -Supermarkt erscheint aus Sicht der BBE aufgrund des eingeschränkten Bevölkerungspotenzials als dauerhaft nicht realistisch.

Im ebenfalls abgelegenen Stadtteil **Ahsen** befindet sich lediglich ein Bäcker. Weitere Entwicklungen sind aufgrund des geringen Bevölkerungspotenzials wie am Standort Horneburg auch hier nicht zu erwarten

Die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen die Einzelhandelsbetriebe in Horneburg und Ahsen nicht. Ebenfalls sind die Anbieter aufgrund ihrer geringen Verkaufsflächen auch nicht als Nahversorgungsstandorte zu qualifizieren.

Über die dargestellten Nahversorgungsbetriebe im Hauptzentrum Innenstadt, den Betrieben an Nahversorgungsstandorten und den sonstigen Betrieben der Nahversorgung hinaus existieren in Datteln keine Standorte die eine weitere Ansiedlung von der Nahversorgung dienenden Anbietern unmittelbar notwendig erscheinen lässt.

Eine Ausweitung des Nahversorgungsangebots z.B. durch neue Lebensmitteldiscountmärkte oder -Supermärkte ist vor diesem Hintergrund nicht zu empfehlen. Auch die Bestandsoptimierung/ Verkaufsfächenerweiterung bereits ansässiger Nahversorgungsangebote ist nur unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich und die dargestellten Nahversorgungsstandorte zu empfehlen.

6.3 Räumlicher Überblick zur Nahversorgungsausstattung

Die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten, in Datteln vorhandenen Nahversorgungsstandorte verfügen über Nahversorgungsfunktionen für die jeweilige statistische Raumeinheit, innerhalb der sie liegen. Die Einwohnerzahlen im 700m-Radius bilden dabei jeweils einen hohen Anteil der innerhalb der statistischen Raumeinheiten lebenden Bevölkerung ab.

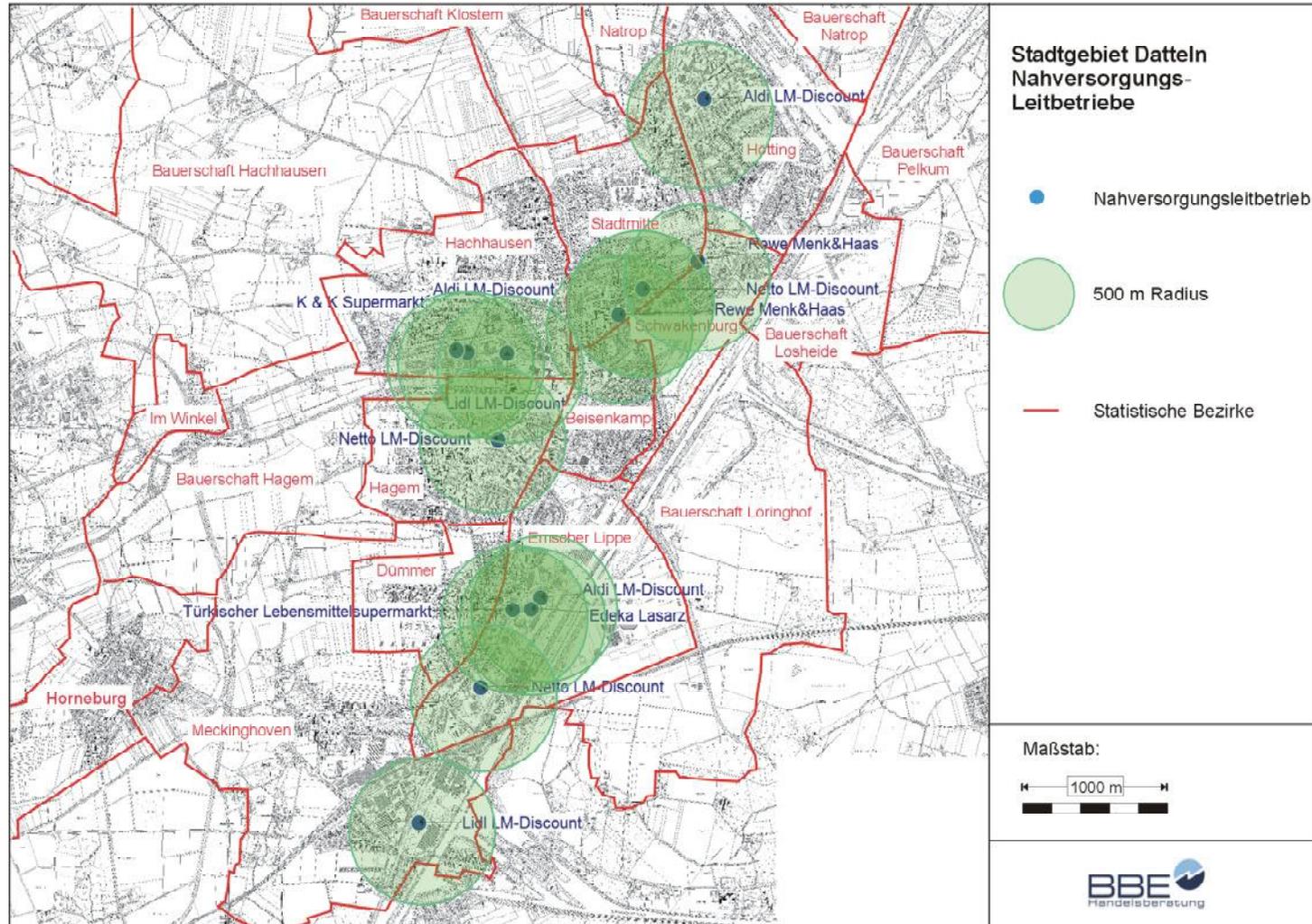
Um die gerade in den Randbereichen der so abgegrenzten Versorgungsradien aufgrund der gesteigerten Distanz abnehmende Versorgungsqualität zu verdeutlichen, werden in der folgenden Abbildung 500 m-Nahversorgungsradien um die Leitbetriebe der Nahversorgung dargestellt⁸:

Die folgende Karte fasst den Besatz mit den größeren Nahversorgungsanbietern/den Nahversorgungsleitbetrieben⁹ im Kontext der Raumeinheiten kartographisch zusammen.

⁸ In der Fachliteratur wird üblicherweise von einer Nahversorgungsdistanz von bis zu 700m ausgegangen. Diese Zone stellt den äußeren Bereich einer noch als fußläufig zu bezeichnenden Wegebeziehung dar. Zur Würdigung topographischer und städtebaulicher Barrieren sowie der Berücksichtigung von in ihrer Mobilität eingeschränkter Bevölkerungsteile ist allerdings zur Darstellung der „tatsächlichen“ Versorgungsqualität die Betrachtung eines engeren Radius zielführend.

⁹ „Nahversorgungsleitbetriebe“ bilden Lebensmitteldiscountmärkte, Supermärkte und größere Lebensmittelanbieter (SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte). Kleine Lebensmittelgeschäfte, Bäcker/Metzger und Spezialanbieter (Bio-/ Reformwaren, Getränkemärkte) stellen aufgrund ihres nur sehr eingeschränkten Sortiments keine Leitbetriebe der Nahversorgung dar.

Abbildung 24: Raumstruktur der Nahversorgung (500m-Nahversorgungsradien)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung (Erhebungsstand 2011).

7 Einordnung laufender Planungen in das Einzelhandels- und Standortkonzept

Der Stadt Datteln liegen aktuell mehrere Einzelhandelsplanungen vor, die im Folgenden in das vorgeschlagene Standortkonzept eingeordnet und einer grundlegenden Bewertung unterzogen werden.

Planvorhaben Wiesenstraße („Riethmüller“)

Am Standort Wiesenstraße in Datteln sind in Nachbarschaft zu einem vorhandenen Lidl-Discountmarkt mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe geplant, zum Teil mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens hat die BBE Handelsberatung im Auftrag des Vorhabenträgers und in Abstimmung mit der Stadt Datteln für die einzelnen Betriebe eine Auswirkungsanalyse im Sinne von § 34 Abs.3 BauGB erarbeitet.

Die Ansiedlung von Anbietern mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten würde allerdings dem Ziel des Erhalts und der Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Datteln entgegenstehen, da der Projektstandort aufgrund seiner Distanz, sowie fehlender Sicht- und direkter Fußwegbeziehungen in keinem funktionalen Zusammenhang mit dem Zentralen Versorgungsbereich steht.

Planvorhaben „Speek“

Am Standort des Speek-Geländes an der Hafenstraße sind ein Lebensmitteldiscountmarkt und weitere Fachmärkte mit zentrenrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten geplant.

Der Standort erfüllt nicht die Voraussetzungen zur Entwicklung eines Zentralen Versorgungsbereichs, da er in räumlicher Nähe zur Innenstadt über keinen ausreichenden eigenen Versorgungsraum verfügen würde und nur unzureichend städtebaulich integriert ist.

Das Planvorhaben steht dem Ziel des Erhalts und der Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs insoweit entgegen, als es durch die zu erwartende Kaufkraftbindung die Ansiedlung entsprechender Anbieter im Bereich des Hauptzentrums erschweren wird und möglicherweise Umsatzverlagerungen gegenüber wesentlichen Leitbetrieben sowie Anbietern der wohnortnahen Versorgung in städtebaulich relevanter Größenordnung zur Folge hat.

Planvorhaben Emscher-Lippe-Straße / Schachtstraße/ Castroper Straße

An der Emscher-Lippe-Straße/ Schachtstraße sind ein Lebensmittelsupermarkt und ein Lebensmitteldiscountmarkt ansässig. Dieser Standort dient der Nahversorgung im Teilraum Datteln-Süd, er erfüllt jedoch – wie zuvor dargestellt - nicht die Anforderungskriterien an zentrale Versorgungsbereiche.

Die Ansiedlung weiterer, insbesondere großflächiger Anbieter mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten würde dem Ziel des Erhalts und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt entgegenstehen und dort insbesondere die Ansiedlung entsprechender Anbieter erschweren. Darüber hinaus wären hiervon ggfs. auch vorhandene Nahversorgungsanbieter betroffen.

8 Planerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Die Umsetzung der vorgeschlagenen Zentrenkonzeption erfordert einen maßvollen Einsatz planungsrechtlicher Steuerungsinstrumente. Denn nur so wird es gelingen, die aus unternehmerischer Sicht am Standort Datteln zusätzlich wettbewerbsfähigen Einzelhandelsnutzungen auf diejenigen Standorte zu lenken, die sich städtebaulich bestmöglich in das Siedlungsgefüge einordnen.

Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden grundlegende Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen.

8.1 Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente

Mit Blick auf mögliche Planvorhaben in der Zukunft sollte auch in Datteln ortsspezifisch und damit im Zweifel auch im rechtlichen Sinne hinreichend bestimmt definiert werden, welche Sortimente als zentrenrelevant einzustufen sind.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot von Innenstädten (Haupt- und Nebenzentren) prägend und funktional von Bedeutung sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in der Innenstadt führen kann.

Die Einstufung als "zentrenrelevantes Sortiment" setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einer Innenstadt vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in einer Innenstadt angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Innenstadt anzusehen sind.

Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente anzusehen sind:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten
- eine hohe Beratungsintensität
- eine hohe Flächenproduktivität
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind).

Grundsätzlich handelt es sich dabei um Warengruppen, die

- typischerweise viele Innenstadtbesucher anziehen,
- einen geringen Flächenanspruch haben und somit auch von kleinteiligen Fachgeschäften gewinnbringend angeboten werden können, und
- häufig mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden.

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind **und** für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z.B. hoher Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.

Eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden.

Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Eine Beschränkung solcher Angebote ausschließlich auf die größeren Zentren würde die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des Grundbedarfs einschränken. Insofern können bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen nahversorgungsrelevante Sortimente auch an Standorten zugelassen werden, die zwar außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen, aber einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind in Datteln grundsätzlich auch zentrenrelevant, weil den größeren Anbietern (Lebensmittel-Supermärkten, -Discountern und Drogeriemärkten) – abgesehen von der Zielsetzung der möglichst im gesamten Stadtgebiet angestrebten wohnortnahen Versorgung – eine wichtige Funktion als „Frequenzbringer“ in der Dattelner Innenstadt als Zentralen Versorgungsbereich zukommt.

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden (u. a. „Kölner Liste“).

Eine allgemeingültige Aufstellung genügt jedoch der aktuellen Rechtsprechung zufolge nicht den Anforderungen, die etwa an textliche Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung zu stellen sind. Sollen zum Schutz des Innenstadtbereiches bestimmte Warensortimente an nicht-integrierten Standorten ausgeschlossen werden, bedarf es beispielsweise nach Ansicht des OVG Münster ausdrücklich einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.

Dabei gibt es erfreulicherweise keine grundsätzlichen Zweifel daran, dass das Ziel der Erhaltung der Attraktivität und der Einzelhandelsfunktion einer Innenstadt zur städtebaulichen Rechtfertigung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten herangezogen werden darf.¹⁰

¹⁰ Vgl. Schmitz / Federwisch (Hrsg.): Einzelhandel und Planungsrecht (2005), S. 165

Entscheidend für die Einstufung eines Sortiments als zentren- oder nahversorgungsrelevant ist dabei zunächst der vorhandene Besatz und inwieweit er für die Innenstadt Datteln als Zentralem Versorgungsbereich prägend bzw. in Form von Leitbetrieben funktional von Bedeutung ist. Hinweise darauf geben grundsätzlich die vorhandenen Verkaufsflächen im ZVB. Dabei spielt für die jeweils betrachtete Branche sowohl der Verkaufsflächen-Anteil des ZVB an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche eine Rolle, als auch der relative Anteil an der Gesamtfläche des ZVB.

Weitere Hinweise auf die Zentrenrelevanz ergeben sich auch aus der Bedeutung eines Sortiments für die vom Kunden wahrgenommene Vollständigkeit des Angebots in einem ZVB. So sind auch relativ kleinteilige Branchen allein aufgrund dieser Erwartungshaltung dann als zentrenrelevant einzustufen, wenn sie auf diesem Weg eher qualitativ als quantitativ zur Attraktivität des ZVB beitragen.

Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikartikel sind grundsätzlich schon deswegen als nahversorgungs- und zentrenrelevant zu bewerten, weil sie den Grundbedarf jedes Haushaltes abdecken und aufgrund ihrer zum Teil begrenzten Haltbarkeit häufig eingekauft werden. Die Zentrenrelevanz ergibt sich zusätzlich aus der in den meisten Städten – so auch in Datteln - wichtigen Funktion als Frequenzbringer für die sonstigen Betriebe der Innenstadt. Insbesondere der großflächige REWE-Supermarkt und der Lebensmittel-Discounter Netto tragen erheblich zur Gesamtausstrahlung der Dattelner Innenstadt bei.

Im Falle des Teilsortiments **Getränke** ist aber aus Sicht der BBE eine differenzierte Betrachtung sinnvoll. In Konsequenz der voranstehenden Ausführungen zu Nahrungs- und Genussmitteln sind Getränke zunächst einmal grundsätzlich nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant. Entsprechend wird das Sortiment in der Dattelner Liste geführt (vgl. Kap. 8.2).

Die mittlerweile marktüblichen Getränke-Fachmärkte bieten Getränke allerdings überwiegend in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen an. Dies bedeutet, dass die Märkte fast ausschließlich von Pkw-Kunden aufgesucht werden und deshalb notwendigerweise über Standorte mit guter Anfahrbarkeit und großzügig bemessenen Stellplatzangeboten verfügen müssen. Darüber hinaus ergibt sich aus der Großvolumigkeit der Waren ein großer Flächenbedarf. Vor diesem Hintergrund ist die Integration von Getränkefachmärkten in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohngebietslagen nicht grundsätzlich zu fordern und die Ansiedlung z.B. in einer Gewerbegebietslage im Einzelfall durchaus angemessen.

■ **Pharmazeutische, Medizinische und Orthopädische Artikel** werden in Datteln auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 390 m² angeboten. Hiervon entfallen rd. 260 m² VKF auf sechs Betriebe im Bereich der Fußgängerzone und der Castroper Straße innerhalb des Südrings. In Solitärform sind 5 entsprechende Anbieter mit einer Verkaufsfläche von rd. 130 m² ansässig. Auch diese Anbieter befinden sich damit überwiegend innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Sie decken ebenfalls den Grundbedarf jedes Haushaltes ab und werden häufig eingekauft. Sie sind daher als nahversorgungs- und zentrenrelevant zu bewerten.

- In der Warengruppe „**Blumen/Pflanzen**“ sind Schnittblumen und gartenmarktspezifische Sortimente zusammengefasst. Es wird empfohlen, hier eine Differenzierung durchzuführen:
Schnittblumen werden zumeist über Fachgeschäfte verkauft. In Datteln ist mit Blumen Risse ein Anbieter im Hauptzentrum ansässig, der Schnittblumen im Kernsortiment führt (rd. 25 m² VKF).
Der größere Teil des Sortiments (rd. 100 m² VKF) liegt in Datteln zwar außerhalb des Hauptzentrums - verteilt sich aber auf eine Vielzahl von Anbieter mit jeweils nur geringen Verkaufsflächenanteilen (Baumärkte, die Kassenzone von Lebensmitteldiscountmärkten, solitär gelegene Gartenfachgeschäfte die ggfs. ebenfalls Schnittblumen anbieten). Schnittblumen sind daher als zentrenrelevantes Sortiment anzusehen. (Bez. „Pflanzen/Gartenbedarf“ vgl. Abschnitt „nicht-zentrenrelevante Sortimente“).
- **Bücher/Zeitschriften, Papier/Schreibwaren und Büroartikel (PBS)** erfüllen im hohen Maße die Kriterien der Zentrenrelevanz: Sie werden in Datteln von sieben Betrieben im Kernsortiment geführt. Die sortimentsspezifische Gesamtverkaufsfläche dieser Betriebe beträgt insg. rd. 540 m². Alle Betriebe mit Ausnahme eines Anbieters am Nahversorgungsstandort Hagem befinden sich in der Innenstadt. 27 weitere Betriebe führen entsprechende Waren im Randsortiment (v.a. Kioske, Super- und Discountmärkte, Tankstellenshops). Die zusätzliche Verkaufsfläche beträgt allerdings insgesamt nur rd. 350 m².
- **Bekleidung und Wäsche** werden in Datteln von insgesamt 28 Fachanbietern im Kernsortiment angeboten. Hiervon befinden sich 27 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 7.160 m² im Hauptzentrum. Ein Anbieter, der Bekleidung und Wäsche im Kernsortiment führt (10 m² VKF), befindet sich an der Castroper Straße. Insgesamt werden in Datteln Bekleidung und Wäsche auf rd. 7.960 m² VKF angeboten. Die übrigen Flächen entfallen insbesondere auf das Aktionswarensortiment der Lebensmitteldiscounter und auf das Randsortiment von Baumärkten sowie Euro-Discountern. Da Bekleidung und Wäsche somit fast ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Datteln angeboten werden und dort wesentlich die Attraktivität des innerstädtischen Einzelhandels prägen, sind sie als zentrenrelevant einzustufen.
- **Schuhe und Lederwaren** werden von sechs Fachgeschäften/Fachmärkten im Kernsortiment auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 960 m² angeboten. Alle Anbieter liegen in der Innenstadt (Fußgängerzone). In Datteln werden Schuhe und Lederwaren auf insgesamt rd. 1.150 m² VKF angeboten. Vergleichbar zu Bekleidung sind es insbesondere die Aktionswarensortimente der Lebensmitteldiscounter, auf die die Verkaufsfläche außerhalb des Fachhandels entfällt. Da auch Schuhe und Lederwaren somit fast ausschließlich im ZVB der Stadt Datteln angeboten werden und wesentlich den innerstädtischen Einzelhandel prägen, ist die Zentrenrelevanz dieser Sortimente ebenfalls als unstrittig anzusehen.
- **Hausrat, Glas/Porzellan und Keramik** erfüllen die Kriterien an zentrenrelevante Sortimente ebenfalls in hohem Maß: Drei von vier in der Stadt Datteln ansässige Fachanbietern liegen im Hauptzentrum innerhalb der Fußgängerzone. Deren sortimentsspezifische Verkaufsfläche beträgt insgesamt rd. 370 m². Lediglich mit Raumbegrünung Sulzbacher ist ein Blumen- und Dekofachgeschäft im Norden des Stadtgebiets außerhalb des ZVB vorhanden. Die Verkaufsfläche beträgt allerdings nur rd. 40 m² in diesem Sortiment und ist neben Pflanzen/Blumen bereits als Randsortiment des Betriebs zu

werten. Insgesamt sind in diesem Sortiment rd. 890 m² VKF in Datteln vorhanden – zum überwiegenden Teil demnach in Form von Rand- oder Nebensortimenten. Hiervon entfallen 570 m² VKF auf das Hauptzentrum. Dominierender Anbieter in nicht-zentraler Lage ist der Baumarkt Hornbach mit einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von rd. 150 m².

■ Die Sortimente **Spielwaren/ Basteln/Musikinstrumente** werden in Datteln auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 680 m² angeboten. Mit Fadenspiel Handarbeiten & Kurzwaren ist hier ein Anbieter vorhanden, für den die Sortimente das Kernsortiment darstellen. Er verfügt über eine Verkaufsfläche von 40 m². Die größten Verkaufsflächenanteile in diesem Sortiment entfallen auf die Anbieter Müller Drogerie (200 m² VKF) und das Kaufhaus Danielsmeier (185 m² VKF) (jeweils Nebensortiment). Alle diese Anbieter liegen in der Innenstadt. Einzig der Anbieter Hornbach verfügt über ein relevantes Angebot (150 m² VKF) in diesem Sortiment außerhalb. Da die Sortimente Spielwaren/ Basteln/Musikinstrumente somit fast ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Datteln angeboten werden, sind sie als zentrenrelevant zu bewerten.

■ Das Sortiment **Sportartikel** (ohne Fahrräder/Fahrradzubehör und Campingartikel) wird in Datteln auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² angeboten. Hiervon entfällt mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 200 m² (Kaufhaus Danielsmeier) ein kleinerer, allerdings relevanter Teil auf das Hauptzentrum. Der größte Anbieter ist mit McTREK an der Castroper Straße außerhalb des Hauptzentrums ansässig. Die weiteren spezialisierten Anbieter liegen ebenfalls außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (u.a. Reitsport Stegemann). Sportartikel verfügen über eine hohe Verbundwirkung mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten, insb. Bekleidung und Schuhe. Es ist gerade im Bereich der Sportbekleidung von einer starken Substitution gegenüber „konventioneller“ Bekleidung auszugehen. Aus diesen Gründen sind Sportartikel von großer Bedeutung für die Datteler Innenstadt und sind als zentrenrelevant zu bewerten.

■ **Haus-, Tisch- und Bettwäsche** („Haustextilien“) erreichen in der Stadt Datteln eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 520 m² und werden über das Rand- bzw. Nebensortiment von insgesamt 17 Einzelhandelsbetrieben angeboten. Hiervon liegen sechs Betriebe bzw. knapp 200 m² VKF innerhalb des Hauptzentrums. Der größte Verkaufsflächenanteil von rd. 270 m² entfällt auf den Hornbach-Baumarkt in solitärer, nicht-integrierter Lage. Die Sortimentsgruppe verfügt über eine hohe Verbundwirkung zu den zentrenrelevanten Sortimenten Hausrat und GPK. Haustextilien stellen eine wichtige Leitbranche der (Datteler) Innenstadt dar; gerade weil hier Anbieter in nicht-integrierten Lagen bereits heute über relevante Verkaufsflächenanteile verfügen, ist eine zukünftige Konzentration auf das Hauptzentrum zur Funktionssicherung zu empfehlen. Haus-, Tisch- und Bettwäsche sind als zentrenrelevant einzustufen.

■ **Elektrowaren (Elektroklein- und Elektrogroßgeräte), Computer, Unterhaltungselektronik/ CD/DVD/Video und Telekommunikationsartikel** finden sich in der Stadt Datteln bei elf Anbietern im Kernsortiment. Die Gesamtverkaufsfläche der Betriebe beträgt 540 m². Zwei Anbieter (Celik Handy und Internet-Shop, Hot-Price-Computer) liegen an Solitärstandorten außerhalb des Hauptzentrums. Der Hauptteil der Betriebe und der Verkaufsfläche (450 m² VKF) befindet sich somit innerhalb des Hauptzentrums. Insgesamt werden entsprechende Artikel auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.270 m²

angeboten. Hierzu tragen vorrangig die Randsortimente des Kaufhauses Danielsmeier, der Drogerie Müller und der Baumärkte sowie das Aktionswarensortiment der Lebensmitteldiscounter bei.

Für das Segment Unterhaltungselektronik/Elektrowaren ist die potenzielle Magnetfunktion eines - bislang fehlenden - größeren Anbieters für den Innenstadtbereich besonders zu berücksichtigen. Nur dort kann ein entsprechender Anbieter auch zu Synergieeffekten gegenüber dem weiteren Handel des Dattelner Hauptzentrums beitragen und dessen Funktionsvielfalt und damit Attraktivität für das Einzugsgebiet der Stadt Datteln nachhaltig stärken. Das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial am Standort Datteln ist allerdings nur für einen Anbieter ausreichend. Dies unterstreicht die Notwendigkeit, die Ansiedlung eines entsprechenden Anbieters nur im Zentralen Versorgungsbereich zu ermöglichen. Bei Realisierung außerhalb des ZVB wäre die Entwicklungschance für ein entsprechendes Angebot innerhalb des ZVB dauerhaft genommen.

Die Sortimente Elektrowaren (Elektroklein- und Elektro Großgeräte), Computer, Unterhaltungselektronik/ CD/DVD/Video und Telekommunikationsartikel sind zusammenfassend aus diesen Gründen als zentrenrelevant zu bewerten.

■ **Foto/Optik und Akustik**-Sortimente werden in Datteln auf rd. 210 m² VKF angeboten. Foto-Galerie Vauth und Foto-Shop stellen mit einer Verkaufsfläche von 150 m² die Leitanbieter dar. Sie liegen beide im Hauptzentrum. Das Nebensortiment von Kaufhaus Danielsmeier und kleinteilige Randsortimente unterschiedlicher Anbieter ergänzen dieses Fachhandelsangebot. Da die Sortimente Foto/Optik/Akusitik somit fast ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Datteln angeboten werden und dort das vom Kunden erwartete Sortimentsspektrum ergänzen, sind sie als zentrenrelevant zu bewerten.

■ **Uhren und Schmuck**-Sortimente können in Datteln auf einer Verkaufsfläche von insg. rd. 270 m² erworben werden. Fünf Anbieter führen diese Warengruppen im Kernsortiment. Hiervon liegen drei im Hauptzentrum (Steinemann, City Gold und Leihhaus Datteln). Zwei Anbieter mit insgesamt 30 m² VKF liegen außerhalb des Hauptzentrums (Tattoo und Piercing-Shop an der Castroper Straße, Golden Outlet an der Seilscheibe). Diese stellen bilden allerdings nur einen spezialisierten Teilbedarf ab (Piercing-Schmuck und Modeschmuck). Da Uhren und Schmuck somit fast ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Datteln angeboten werden und dort das vom Kunden erwartete Sortimentsspektrum ergänzen, sind sie als zentrenrelevant zu bewerten.

■ **Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen, sonst. Geschenkartikel¹¹, Antiquitäten** werden auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 380 m² in Datteln angeboten. Knapp 200 m² finden sich hiervon im Hauptzentrum. Die übrige Verkaufsfläche ist auf eine Mehrzahl von Anbieter im gesamten Stadtgebiet verteilt. Da die Sortimente zum überwiegenden Teil im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Datteln angeboten werden und als relativ kleine Segmente gezielt von teils hoch spezialisierten Zielgruppen (Sammler, Kunstinteressierte) nachgefragt werden, sind auch sie als zentrenrelevant zu bewerten.

¹¹ Gemäß Statistischem Bundesamt insb. Andenken und Devotionalien.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Alle Sortimente, die in Datteln die Nahversorgungsrelevanz oder die Zentrenrelevanz nicht erfüllen, sind als „nicht-zentrenrelevant“ zu bezeichnen:

■ **Tierfutter, Heimtierzubehör und lebende Tiere** werden in der Stadt Datteln vornehmlich durch den solitären, außerhalb des Hauptzentrums gelegenen Fachmarkt Fressnapf sowie im Randsortiment des Raiffeisenmarktes vorgehalten. Das Sortiment hat für die Funktionsfähigkeit von Zentren nur eine geringe Bedeutung. Obwohl das Teilsortiment Tierfutter neben spezialisierten Fachmarktkonzepten regelmäßig im Randsortiment der Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter vorgehalten wird, lässt sich hieraus keine grundsätzliche Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz ableiten. Das Sortiment sollte deshalb den **nicht-zentrenrelevanten** Sortimenten zugeordnet werden.

■ In der Warengruppe „**Blumen/Pflanzen**“ sind Schnittblumen und gartenmarktspezifische Sortimente zusammengefasst. Während Schnittblumen – siehe oben – als zentrenrelevant einzustufen sind, werden Waren des Gartenbedarfes (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und Pflanzgefäße vor allem über Bau- und Gartenmärkte verkauft, die aufgrund ihrer geringen Flächenproduktivität und des Flächenbedarfes in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind. In diesen Warengruppen verfügt die Stadt Datteln über knapp 4.000 m² VKF. Lediglich 40 m² hiervon entfallen mit Blumen Risse auf das Hauptzentrum Innenstadt. Die flächengrößten Anbieter stellen Hornbach, Raiffeisen und die Gärtnerei Wember mit zusammen rd. 3.600 m² VKF in nicht-integrierter Lage dar. Pflanzen und gartenmarktspezifische Sortimente werden vor dem Hintergrund dieser Strukturen in Datteln deshalb als nicht-zentrenrelevant eingestuft. (Bez. „Schnittblumen“ vgl. Abschnitt „zentrenrelevante Sortimente“).

■ Das **Baumarktsortiment** und das Sortiment **Kfz-Zubehör** werden von zehn entsprechenden Fachanbietern in Datteln auf einer Verkaufsfläche von insg. rd. 15.170 m² angeboten. Die Anbieter Hornbach, toom und Raiffeisen stellen hierbei die größten Anbieter dar. Keiner der zehn Betriebe liegt innerhalb des Hauptzentrums Innenstadt. Unter Berücksichtigung entsprechender Randsortimente in Datteln (insb. Lebensmitteldiscounter) verfügt die Stadt über eine Verkaufsfläche von rd. 15.550 m². Auf das Hauptzentrum entfallen hierbei lediglich Verkaufsflächenanteile des Discounters Netto im Aktionswarensortiment. Kfz-Zubehör und das Baumarktsortiment werden auf dieser Basis zusammenfassend als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

■ **Fahrräder** finden sich in Datteln auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 560 m². Innerhalb des Hauptzentrums werden diese lediglich durch Bruns Fahrräder und Elektromobile auf einer Verkaufsfläche von rd. 40 m² angeboten. Im Marktsegment Fahrrad und Fahrradzubehör ist in Deutschland eine zunehmende Polarisierung zu verzeichnen. Ähnlich wie in anderen Sortimenten, etablieren sich zunehmend großflächige Fachmärkte, die gemeinsam mit den Fachabteilungen der Baumärkte und SB-Warenhäuser den niedrig- bis mittelpreisigen Bereich abdecken.

Der Facheinzelhandel spezialisiert sich dagegen verstärkt auf höherpreisige Waren und versucht, sich durch eine intensive fachliche Kundenberatung und den Service nach dem Kauf von discountorientierten Fachmärkten abzusetzen. Dies ist auch im Fall des im Hauptzentrum von Datteln ansässigen Fachgeschäfts zu beobachten (Elektromobile).

Vor dem Hintergrund der absehbaren Marktentwicklungen sowie der Tatsache, dass bereits heute der mit Abstand am kompetentesten aufgestellte Anbieter von Fahrrädern außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansässig ist wird vorgeschlagen, die Warengruppe Fahrräder und Fahrradzubehör als nicht-zentrenrelevant zu bestimmen.

■ **Campingartikel** werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs der benötigten Ausstellungsflächen - insbesondere für Zelte und Zeltzubehör - nur noch in Ausnahmefällen vom innerstädtischen Einzelhandel geführt. Dieses Sortiment wird vielfach als Randsortiment in erster Linie von Bau- und Gartenmärkten – in den meisten Fällen außerhalb der Zentren – angeboten. In Datteln werden entsprechende Artikel auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 80 m² geführt. Die beiden Hauptanbieter sind McTREK und der Hornbach-Baumarkt, sie liegen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Die Randsortimente der Lebensmittelanbieter im Aktionswarenbereich ergänzen dieses Angebot. Vor diesem Hintergrund wird der Stadt Datteln empfohlen, Campingartikel im Sinne einer planerischen Zielsetzung als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

■ Das Sortiment **Gardinen / Stoffe / Sicht-, Sonnenschutz (Heimtextilien)** wird innerhalb und außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs vorgehalten. Auf Anbieter im Hauptzentrum entfällt eine Verkaufsfläche von insgesamt 290 m²; auf Anbieter außerhalb entfällt eine Verkaufsfläche von insgesamt 500 m². Es im Randsortiment der Möbel- und Baumärkte vorzufinden. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des üblichen Transports mit dem Pkw wird vorgeschlagen, dieses Sortiment als nicht-zentrenrelevant zu bewerten. Aus diesen Gründen ist auch das Sortiment **Teppiche**, das praktisch ausschließlich außerhalb des Hauptzentrums angeboten wird, als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

■ Die Warengruppe **Bettwaren** umfasst u. a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken. Einziger spezialisierter Anbieter ist Matratzen Concord an der Castroper Straße, der somit dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen ist. Angesichts der überwiegend geringen Handlichkeit (z.B. Matratzen, Roste, Inletts) und der hierdurch bedingten Notwendigkeit, diese vornehmlich mit dem PKW zu transportieren, wird vorgeschlagen, die Sortimentsgruppe Bettwaren dennoch als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

■ Das **Möbelsortiment** zeichnet sich im Allgemeinen durch einen hohen Flächenbedarf und Sperrigkeit aus, so dass sich die Standortanforderungen von Möbelanbietern in Innenstadtlagen kaum realisieren lassen. Zwar befindet sich mit „Möbel Brauckhoff“ ein auf Einrichtungsbedarf und Möbel spezialisiertes Fachgeschäft innerhalb des vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereiches, aufgrund nur sehr beschränkter Synergien zum sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandel wird dennoch empfohlen, das Möbelsortiment als **nicht-zentrenrelevant** einzustufen. Mehrheitlich liegen die insgesamt rd. 3.800 m² VKF im Bereich Möbel in Datteln außerhalb des Hauptzentrums.

■ Das Sortiment **Lampen / Leuchten** wird in Datteln überwiegend im Randsortiment der großen Möbel- und Baumarktanbieter geführt. Diese befinden sich überwiegend außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (460 m² VKF von insgesamt 520 m² in Datteln vorhandener Verkaufsfläche), zudem sind die Marktperspektiven für kleinteilige Anbieter in Innenstadtlagen insbesondere kleinerer Städte wie Datteln äußerst eingeschränkt. Es wird daher empfohlen, auch diese Warengruppe als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

8.2 Dattelner Liste

Unter Verwendung der WZ-Systematik 2008 (Klassifikation der Wirtschaftszweige) wird für die Stadt Datteln nach den vorangegangenen Erläuterungen folgende Sortimentsliste empfohlen:

Abbildung 25: Dattelner Sortimentsliste

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevante Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente			
47.11; 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke ¹² , Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)		
zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und

¹² Im Falle des Teilsortiments Getränke ist eine differenzierte Betrachtung sinnvoll (vgl. Kap. 8.1): Getränke sind nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant. Getränke-Fachmärkte bieten Getränke allerdings überwiegend in großen Gebinden an und werden fast ausschließlich von Pkw-Kunden aufgesucht. Dies erfordert notwendigerweise Standorte mit guter Anfahrbarkeit und Stellplatzangebot sowie einen großen Flächenbedarf für das Ladenlokal. Vor diesem Hintergrund ist die Integration von Getränkefachmärkten in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohngebietslagen nicht grundsätzlich zu fordern und die Ansiedlung z.B. in einer Gewerbegebietslage auf Basis einer Einzelfallprüfung der Verträglichkeit angemessen

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevante Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
			Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
		aus 47.53	Vorhänge und Gardinen, Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
47.54	elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse		
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse / Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für dem Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevante Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
47.64.2	Sportartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
aus 47.75	kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel		
aus 47.76.1	Schnittblumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, -erde, -töpfe)
		47.76.2	zoologischer Bedarf (Tierfutter, Heimtierzubehör) und lebende Tiere
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren		

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

8.3 Steuerung des Einzelhandels mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten

Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf den Zentralen Versorgungsbereich zu erreichen, wird der Stadt Datteln mit dem vorliegenden Konzept empfohlen, Ausschlussregelungen für die Standortbereiche außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs zu treffen.

Dazu sind der Stadt Datteln weitgehende Möglichkeiten gegeben:

Wie das Bundesverwaltungsgericht in seiner Entscheidung vom 4. Oktober 2001 klarstellt, lässt § 1 Abs. 9 BauNVO auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zu, wenn diese Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht (BVerwG, 4 BN 45.01 – BRS 64 Nr.28). Diese Anforderung ist dann erfüllt, wenn die gewählten Sortimentsbezeichnungen zweifelsfrei die in der Realität vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bezeichnen (siehe OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004, Az. 7a D 142/02, Seite 18).

Als rechtlicher Hintergrund für die vorgeschlagenen Ausschlussregelungen in bestimmten Standortbereichen ist weiterhin zu beachten, dass die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen nicht nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe¹³ begrenzt ist, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² der so genannten Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Nach dem zitierten Urteil des OVG NRW vom 22. April 2004 lässt § 1 Abs. 9 BauNVO den Ausschluss aller Arten baulicher Anlagen im Sinne der BauNVO zu, mithin auch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nach § 8, Industriegebieten nach § 9 und sogar in Mischgebieten nach § 6 BauNVO.

Allerdings ist zu beachten, dass eine Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO eine städtebauliche Begründung erfordert, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen.

¹³ Zur Definition der Großflächigkeit vgl. Ausführungen im folgenden Kapitel 6.7.3.

8.4 Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält mit § 11 Abs. 3 eine Sondervorschrift für die planungsrechtliche Behandlung des großflächigen Einzelhandels. Die grundlegende Vorgabe besteht darin, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können, lediglich in Kerngebieten und in Sondergebieten zuzulassen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sollten aufgrund ihrer zumeist nicht unerheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Stadtentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen.

Aus städtebaulicher Sicht ist im Zuge von Ansiedlungsverfahren zu prüfen, ob der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar ist. Dabei ist ein wesentlicher öffentlicher Belang das Interesse der Kommunen an der Erhaltung und Weiterentwicklung ihrer Zentren.

Mit seinem Urteil vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) hat sich das Bundesverwaltungsgericht zur Grenze der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben verbindlich geäußert. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (Tatbestandsmerkmal, unabhängig von lokalen Gegebenheiten).

Im Rahmen seiner Auseinandersetzung mit den Bestimmungsgrößen großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat das Bundesverwaltungsgericht weiterhin die Frage beantwortet, wann die Funktionseinheit mehrerer Einzelhandelsbetriebe als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten ist. Die Eckpunkte lassen sich wie folgt zusammenfassen (BVerwG 4 C 14.04, Urteil vom 24. November 2005):

- Ob es sich bei einer Verkaufsstätte um einen einzigen oder um mehrere Betriebe handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten.
- Für die räumliche Abgrenzung eines Einzelhandelsbetriebs ist auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen.
- Eine Verkaufsstätte kann nur dann ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb sein, wenn sie selbstständig, d.h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Hierzu muss die Verkaufsstätte jedenfalls
 - einen eigenen Eingang,
 - eine eigene Anlieferung und
 - eigene Personalräume haben sowie
 - unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.

- Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbstständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten gleichwohl einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (z.B. Backshop, Lotto/ Toto/Zeitschriften).

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 sind städtebauliche Auswirkungen bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 m² überschreitet.

Weist das Vorhaben mehr als 800 m² Verkaufsfläche, aber weniger als 1.200 m² Geschossfläche auf, ist die Genehmigungsbehörde darlegungspflichtig dafür, ob mit Auswirkungen zu rechnen ist. Bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche obliegt es dem Antragsteller, die Regelvermutung zu widerlegen.

Hierzu bedarf es zunächst des Nachweises einer "atypischen Fallgestaltung". Dazu müssen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass von einem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgehen.

Dabei sind nach dem Verordnungstext "... in Bezug auf die in Satz 2 [des § 11 Abs. 3 BauNVO] bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen." Insofern kann diese Atypik aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren. Dabei können **betriebliche Besonderheiten** z.B. vorliegen,

- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z.B. Baustoffe), oder
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z.B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

Städtebauliche Besonderheiten können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind,
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.
- Auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes) kann die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO in bestimmten Fällen Anwendung finden. Sie gilt beispielsweise dann, wenn nach § 34 Abs. 2 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung fak-

tisch einem der Baugebiete der BauNVO, z.B. einem Gewerbe- oder Industriegebiet, entspricht. Auch in diesem Fall ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel unzulässig.

8.5 Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts durch die Bauleitplanung

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelskonzepts werden für die künftige Bauleitplanung zusammengefasst folgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

- Neuansiedlungen von großflächigen und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sollten grundsätzlich nur noch innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ Datteln (Hauptzentrum) ermöglicht werden.
- Sofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen bisher fehlen, ist die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches durch geeignete Bebauungspläne mit Kern- oder Sondergebietsfestsetzungen und im Rahmen von Sondergebietsfestsetzungen ggf. auch Festlegungen von Verkaufsflächen und Sortimenten zu regeln.
- Großflächige und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten außerhalb des ZVB nur noch an städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, sofern die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs nicht entgegensteht und im Übrigen sonstige, der Nahversorgung dienende Standorte nicht geschwächt oder in ihren städtebaulich wünschenswerten Entwicklungsmöglichkeiten gehemmt werden.
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sind in Gewerbegebieten auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt.
- Vorhandene Bebauungspläne sind daraufhin zu überprüfen, ob der angestrebte Schutz des zentralen Versorgungsbereichs den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen erfordert. Ggf. sind unter Beachtung der Anforderungen des Bestandsschutzes Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bis auf eng begrenzte Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen.
- Für den unbeplanten Innenbereich sollten Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Einhaltung der vorab definierten städtebaulichen Ziele gewährleisten. Dabei ist auch zu prüfen, ob als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsmoment Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2 a BauGB Anwendung finden können. Danach ist es möglich, in einem Bebauungsplan für im Zusammenhang bebaute Ortsteile ohne Ausweisung von Baugebieten die Zulässigkeit beschränkende Festsetzungen zu treffen, um die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln.

9 Zusammenfassende Empfehlung

In Zusammenfassung der vorangegangenen Untersuchung werden der zentrale Versorgungsbereich und sonstige der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dienende Standorte vorgeschlagen und begründet:

Die BBE Handelsberatung GmbH empfiehlt der Stadt Datteln, die Innenstadt Datteln gemäß der Abgrenzung in Kap. 5.1 als zentralen Versorgungsbereich **Innenstadt (Hauptzentrum)** auszuweisen.

Darüber hinaus empfiehlt die BBE die in Kap.8.1 dargestellten Sortimente bei der Festlegung der ortsspezifischen Sortimentsliste für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Waren zu berücksichtigen („**Dattelner Liste**“).

Die in Kapitel 6.2 klassifizierten Nahversorgungsbetriebe an den Standorten

- Hagem,
- Emscher-Lippe-Str./Schachtstraße/Seilscheibe/Castroper Str.,
- Meckinghoven-Ortsmitte,
- Hafestraße,
- Hötting und
- Meckinghoven-Süd

werden als der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienende **Nahversorgungsstandorte** eingestuft.

Köln, 16. August 2012

BBE Handelsberatung GmbH
Niederlassung Köln

i.V. Jörg Lehnerdt
(Leitung Niederlassung Köln)

i.V. Franz J.W. Hrabak
(Standort- und Immobilienberatung)

- - -

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE Handelsberatung GmbH erlaubt.

- -