

EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT für die Stadt Arnsberg

Fortschreibung 2020



VORWINKEL



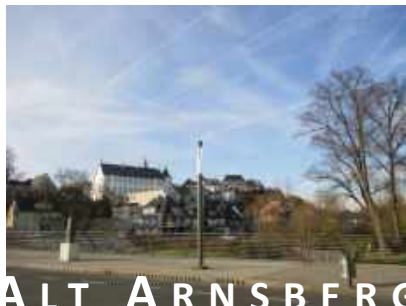
NEHEIM



NEHEIM



HÜSTEN



ALT ARNSBERG



ALTSTADT



NEUSTADT



OEVENTROP

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnsberg Fortschreibung 2020

Im Auftrag der Stadt Arnsberg

Eva Bauch
Stefan Kruse

Unter Mitarbeit von:
Kai Fliß



Markt 5 - 44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

April 2020

Hinweise

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit werden stets männliche und weibliche Schriftformen verwendet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

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

Fotos Titelblatt: Junker+Kruse

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt. Die Datenerhebung und Datenverarbeitung personenbezogener Daten ist für wissenschaftliche Forschungszwecke sowie für statistische Zwecke im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzepts als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z.B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

Junker + Kruse Stadtforschung Planung,
Markt 5 | D-44137 Dortmund
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und
Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 |
Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: info@junker-kruse.de |
www.junker-kruse.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung.....	7
2	Übergeordnete Zielaussagen	9
2.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
2.2	Regionales Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis.....	12
3	Methodische Vorgehensweise	14
3.1	Angebotsanalyse	14
3.2	Nachfrageanalyse	21
3.3	Städtebauliche Analyse	22
3.4	Prozessbegleitung	23
4	Nachfrageseitige Rahmenbedingungen	26
4.1	Standortrelevante Rahmenbedingungen.....	26
4.2	Einzugsgebiet des Einzelhandels in Arnsberg	28
4.3	Kaufkraftpotenzial in Arnsberg.....	31
5	Aktuelle Angebotssituation in Arnsberg	35
5.1	Eckdaten des Einzelhandels in Arnsberg.....	35
5.2	Angebotsstruktur des Einzelhandels in Arnsberg	40
5.3	Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Arnsberg.....	46
5.3.1	Innenstadt Neheim	46
5.3.2	Zentraler Versorgungsbereich Alt-Arnsberg	51
5.3.3	Zentraler Versorgungsbereich Hüsten.....	56
5.3.4	Zentraler Versorgungsbereich Oeventrop	61
5.3.5	Weitere Angebotsschwerpunkte in Arnsberg (Sonderstandorte)	65
5.4	Wohnungsnaher Grundversorgung in Arnsberg	74
5.5	Fazit der aktualisierten Angebots- und Nachfrageanalyse.....	82
6	Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Arnsberg.....	85
7	Fortschreibung der Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts für Arnsberg.....	94

7.1	Fortschreibung der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung.....	94
7.2	Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells	99
8	Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Arnsberg.....	105
8.1	Zentrale Versorgungsbereiche	105
8.1.1	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Neheim	109
8.1.2	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Besonderes Stadtteilzentrum Alt-Arnsberg.....	113
8.1.3	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Hüsten	118
8.1.4	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Oeventrop	121
8.2	Ehemaliger zentraler Versorgungsbereich Vosswinkel.....	124
8.3	Sonderstandorte des Einzelhandels in Arnsberg	124
8.4	Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung	134
9	Fortschreibung der Arnsberger Sortimentsliste	139
10	Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung	150
10.1	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.....	151
10.2	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten	155
10.3	Ausnahmeregelung für Fabrikverkaufsläden	158
10.4	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten	159
10.5	Prüfschema zur Einzelhandelsentwicklung.....	161
Anhang	165
Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe		168

1 Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung

Die Stadt Arnberg verfügt über ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept, das vom Büro Junker und Kruse 2009 erarbeitet und im Februar 2010 vom Rat der Stadt Arnberg beschlossen wurde¹.

Ein solches konsensfähiges Einzelhandelskonzept stellt eine unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von (insbesondere großflächigen) Einzelhandelsvorhaben dar. Zum einen erleichtert es der Stadt Arnberg, frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Planvorhaben bzw. Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet einschätzen zu können und dient Stadtverwaltung und Politik der Stadt Arnberg so als fundierte Bewertungsgrundlage und Orientierungshilfe für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen.

Zum anderen zeigt das Konzept (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten zur Schaffung von geeigneten städtebaulichen Rahmenbedingungen für die stadtentwicklungspolitisch gewünschte Einzelhandelsentwicklung auf und stellt vor diesem Hintergrund eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung dieser Zielsetzungen dar.

Eine bedeutsame Grundlage des Einzelhandelskonzepts – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen – ist das empirische Grundgerüst des Konzepts. Seit der Erstellung des Einzelhandelskonzepts 2009 haben Veränderungen in der Arnberger Einzelhandelslandschaft stattgefunden und es werden verschiedene Einzelhandelsprojekte bzw. Ansiedlungsanfragen im Stadtgebiet diskutiert.

Doch nicht nur die Arnberger Einzelhandelslandschaft erfährt Veränderungen, auch die rechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- (BauGB-Novellen) wie auf Landesebene (Landesentwicklungsplan NRW – zuletzt geändert im Juli 2019 – (LEP NRW) Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel) mit neuen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in NRW) sowie die darauf reflektierende Rechtsprechung haben sich weiterentwickelt².

Aus diesen nachvollziehbaren Gründen hat der Rat der Stadt Arnberg das Planungsbüro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung mit einer aktuellen Einzelhandelsbestandsaufnahme sowie der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts beauftragt.

Diese Untersuchung soll – unter Berücksichtigung aktueller rechtlicher, demographischer und städtebaulicher Rahmenbedingungen als auch betrieblicher Anforderungen – einzelhandelsspezifische Entwicklungserfordernisse und -grenzen aufzeigen sowie da-

¹ Die gültige Arnberger Sortimentsliste wurde im Mai 2013 vom Rat der Stadt beschlossen.

² zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08); Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 15.02.2012 (OVG NRW 10 D 32/11.NE)

rauf aufbauende Strategien für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in Arnsberg im Allgemeinen und insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche im Speziellen entwickeln. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Arnsberg, wie die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung und Weiterentwicklung einer funktionsfähigen Grundversorgungssituation eine bedeutende Rolle.

Vor allem soll die Fortschreibung des Konzepts auch die Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Entscheidungen und Verfahren sowohl auf kommunaler wie auch privater Seite erhöhen. Die Stadt Arnsberg erhält mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem Stadtratsbeschluss ein aktuelles städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches sie in die Lage versetzt, für den weitaus größten Teil der zukünftigen Anfragen Entscheidungen auf Basis des Einzelhandelskonzepts herbeizuführen und dies auch im möglichen Bauleitplanverfahren zu begründen, ohne für den Einzelfall die städtebauliche Verträglichkeit belegt oder widerlegt zu haben.³ Dies wiederum entlastet die Stadt von der häufig strittigen Auseinandersetzung mit einzelfallbezogenen Wirkungsanalysen, die sehr häufig zu anderen Ergebnissen kommen als das jeweilige Einzelhandelskonzept für den betrachteten Standort vorgibt.

Die – auch insbesondere rechtliche – Notwendigkeit (im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung) eines solchen städtebaulichen Konzepts i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 ist in jüngeren Urteilen z.B. des OVG Münster nochmals hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionelle Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB n.F. (früher: § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorte in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Stadt funktionsgerecht eingebunden ist.“⁴

Die vorliegende Fortschreibung umfasst zunächst eine Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Arnsberg.

Darauf aufbauend sind die im Jahr **2009 formulierten konzeptionellen Bausteine** des Einzelhandelskonzepts (Zielsetzungen, Standortstruktur, Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, Sortimentsliste sowie Empfehlungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet bzw. angepasst worden.

³ Urteil des BVerwG vom 26. März 2009 – 4 C 2.07

⁴ OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 - 7 D 8/04.NE; hier Seite 16; vgl. zur Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzepts auch OVG NRW, Urteil vom 28. August 2006 - 7 D 112/05.NE

2 Übergeordnete Zielaussagen

Im Rahmen des Planungssystems in Nordrhein-Westfalen werden stadtentwicklungsplanerische Entscheidungen, insbesondere auch im Kontext der Einzelhandelssteuerung sowie im Bezug zu übergeordneten Planungen, auf Landes-, regionaler und kommunaler Ebene getroffen.

2.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Mit seinen Zielen und Grundsätzen ist der LEP NRW 2019⁵ das wichtigste Planungsinstrument der Landesplanungsbehörde in Nordrhein-Westfalen. Die Vorgaben der Landesplanung sind bei der Erarbeitung von Regionalplänen, Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie anderen Fachplänen der nachgeordneten Planungsebenen zu beachten. Der LEP NRW beinhaltet

- die raumstrukturellen Zielsetzungen mit den Entwicklungsachsen der Siedlungsräume und den natürlichen Lebensgrundlagen wie Freiraum, Natur, Landschaft, Wald und Wasser;
- die Flächenvorsorge für Wohnbauland, für die Wirtschaft, für Großvorhaben, für Bodenschätze sowie für Freizeit und Erholung;
- die Infrastruktur für Verkehr, Energieversorgung und Entsorgung.

Kapitel 6.5 befasst sich mit vorgezogenen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel. Dabei werden die im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel konkretisiert. Vor dem Hintergrund der Einzelhandelssteuerung ist somit hervorzuheben, dass durch die Festlegung der zentralen Orte eine Versorgung der Bevölkerung mit einem ausgewogenen Warenangebot, sozialen, kulturellen und wirtschaftsbezogenen Einrichtungen und Dienstleistungen sowie eines entsprechenden Wohnungsangebots im Sinne des dezentralen Konzentrationsgebotes auf kurzem Wege sichergestellt wird. Die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen trägt dazu bei, dass in allen Landesteilen eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine ausgewogene und breit gefächerte, nach Zentralörtlichkeit differenzierte Einzelhandelsstruktur sicher gestellt wird. Die Stadt Arnsberg wird als Mittelzentrum eingestuft (LEP NRW Kapitel 2, Abbildung 1).

Der Landesentwicklungsplan gibt in seinem Kapitel 6.5 vor, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) ausgewiesen werden können. Darüber hinaus werden klare Vorgaben zur Steuerung des zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels gemacht, wobei die Landesplanung städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten und damit

⁵ In seiner zuletzt geänderten Fassung (Juli 2019)

nicht zuletzt den zentralen Versorgungsbereichen den Vorrang einräumt. In Anlage 1 werden zentrenrelevante Leitsortimente dargestellt, die stets zu beachten sind und die Innenstadtlagen prägen sowie eine hohe Besuchsattraktivität implementieren. Diese Liste ist auf kommunaler Ebene auf Grundlage der örtlichen Situation zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.

Folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug zum großflächigen Einzelhandel werden im LEP NRW im Kapitel 6.5 festgelegt:

3.2.3 Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)

Ziele und Grundsätze

6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsgebieten

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

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

6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der dazu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Schutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

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

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomeration

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

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO sind, soweit von § 12 (3a) S.1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsorti-

menten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

Anlage 1 (Leitsortimente)

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

2.2 Regionales Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

Das Regionale Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Regionales Einzelhandelskonzept HSK/ SO 2013/14) stellt eine gemeinsam getragene Entscheidungsgrundlage zur Regelung der Einzelhandelsentwicklung in den Mitgliedskommunen dar.

Hierzu haben sich 24 Städte und Gemeinden des Kreises Soest und des Hochsauerlandkreises – mit Unterstützung der Kreise, der Industrie- und Handelskammer Arnsberg Hellweg-Sauerland, dem Einzelhandelsverband Südwestfalen sowie der Bezirksregierung Arnsberg – auf ein „Regionales Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“ verständigt. Übergeordnete Zielsetzungen dieser regionalen Kooperation sind

- der Aufbau, die Pflege und Verstetigung des interkommunalen Austauschs und einer vertrauensvollen Zusammenarbeit;
- die gesicherte Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche;
- die Erhaltung und Entwicklung einer flächendeckenden, möglichst wohnortnahen Grundversorgung;
- ein Mehr an Planungs- und Investitionssicherheit;
- die Vereinbarung gemeinsamer Positionen zu externen Planungen außerhalb des Kooperationsraumes sowie
- eine gestärkte Position als „Regionales Einzelhandelskonzept“ bei der Aufstellung und Änderung der Regionalpläne.

Im Juli 2014 wurde die interkommunalen Vereinbarung durch die Mitgliedskommunen ratifiziert, womit sich die unterzeichnenden Städte und Gemeinden unter anderem dazu verpflichten, die übergeordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung, die Steuerungsregeln zum Umgang mit regional bedeutsamen Vorhaben, die regionale Sortimentsliste und die Prüfkriterien im Konsensverfahren gemäß dem „Regionalen Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“ Junker + Kruse (2013/14) anzuerkennen. Im Rahmen dieser interkommunalen Vereinbarung (und der darauf aufbauenden Geschäftsordnung) werden zudem die Arbeitsstrukturen zur Umsetzung und Anwendung des vorliegenden regionalen Konzepts geregelt.

Der **Regionale Konsens** bezieht sich bei der Abstimmung über regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben auf diese gemeinsamen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung und auf die Bewertung bedeutsamer Vorhaben. Diese sollen nach vereinbarten Prüfkriterien beurteilt werden.

Vor diesem Hintergrund sind auch bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Arnsberg die Ziele, Grundsätze und Prüfkriterien des Regionalen Konzepts zu berücksichtigen.

3 Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Arnberg stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Fortschreibung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die erneute flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Arnberger Stadtgebiet sowie die Erhebung der Dienstleistungsbetriebe in zentralen Bereichen. Es erfolgt an den entsprechenden Stellen ein **Vergleich mit den erhobenen Daten aus dem Jahr 2008**.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Stadt Arnberg gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants, Köln (2019).
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Überprüfung der Definitionen und Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Arnberg ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

3.1 Angebotsanalyse

Bestandserhebung

Zur erneuten Analyse der Angebotssituation wurde im Februar und März 2019 eine flächendeckende **Vollerhebung des Arnberger Einzelhandelsbestands** durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer Begehung des gesamten Bereichs bei gleichzeitiger Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe. Im Rahmen der Vollerhebung wurde die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten aufgenommen. Weiterhin wurde durch eine Kartierung die räumliche Verortung und Lagezuordnung vorgenommen.

Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – sofern gestattet – neu erhoben und die räumliche Zuordnung der Geschäfte überprüft.

Der Erhebung liegt folgende **Definition der Verkaufsfläche** zugrunde:

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767/08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut dem Urteil des OVG NRW (AZ 7 B 1767/08) vom 06. Februar 2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der sich anschließenden Auswertung wurden die Sortimentsgruppen den in der folgenden Tabelle dargestellten 17 Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe		
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	<u>Nahrungs- und Genussmittel</u> , dazu zählen Backwaren (wenn keine Bäckerei), Feinkost, Fisch, Fleisch (wenn keine Metzgerei), Getränke (in Lebensmittelläden, Tankstelle, Kiosk), Kaffee, Obst und Gemüse, sonstige Lebensmittel, Süßwaren, Tabakwaren, Tee, Wein/Sekt/Spirituosen
	Backwaren/Konditoreiwaren	<u>Backwaren/Konditoreiwaren</u> in Bäckereien
	Fleischwaren	<u>Fleisch- und Metzgereiwaren</u> in Metzgereien
	Getränke	<u>Getränke</u> inkl. Wein/Sekt/Spirituosen im Getränkemarkt
Blumen (Indoor)/Zoo	Blumen	<u>Schnittblumen</u> (exkl. Topf- und Zimmerpflanzen)
	Topfpflanzen/Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	<u>Topf- und Zimmerpflanzen</u> für die Innennutzung, Zimmergestecke, <u>Blumentöpfe und Vasen</u> für die Innennutzung
	Zoologische Artikel	<u>Zoologische Artikel</u> (zoologische Gebrauchsartikel, Tierfutter in Großbinden, Reinigungs-, Pflege und Hygienemittel)/ <u>lebende Tiere</u> (Heim- und Kleintiere, Tiere für Aquarien und Terrarien)
	Heim- und Kleintierfutter	<u>Tierfutter</u> für Haustiere (z.B. Hund, Katze, Hamster, Wellensittich)
Gesundheit und Körperpflege	Pharmazeutische Artikel	<u>Rezeptfreie und -pflichtige Arzneimittel</u>
	Drogeriewaren	<u>Drogerie- und Körperpflegeartikel</u> , Wasch-, Putz-, Pflege- und Reinigungsmittel etc., Kosmetikartikel und Parfümeriewaren
Papier/Büroartikel/Schreibwaren/ Zeitungen/Zeitschriften /Bücher	Bücher	<u>Bücher</u> inkl. Antiquariat (Handel mit alten und gebrauchten Büchern)
	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	<u>Papier/Büroartikel/Schreibwaren</u> auch <u>Büromaschinen</u> (Aktivenrichter, Beschriftungssysteme, Bindegeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner)
	Zeitungen/Zeitschriften	
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe		
Bekleidung	Bekleidung	<u>Bekleidung</u> , dazu zählen Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung, Bademoden, Berufsbekleidung, Hüte/Mützen, Miederwaren, Motorradbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Socken/Strümpfe, Wäsche
	Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle	<u>Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle</u> (Knöpfe, Nadeln, Reißverschlüsse, Schnallen, Zwirne, Stoffe, Leder etc.)
Schuhe/Lederwaren	Schuhe	<u>Schuhe</u> (ohne Sportschuhe) und Schuhpflegemittel
	Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme	
Glas, Porzellan, Keramik/ Haushaltwaren	GPK/Haushaltwaren	<u>Glas/Porzellan/Keramik</u> (keramische Erzeugnisse und Glaswaren wie Geschirr aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas). <u>Haushaltwaren</u> (Besen und Bürstenware, Besteck, Eimer, Kehrblech, Küchenartikel, Küchen- und Haushaltsbehälter, Messbecher, Messer, Pfannen, Scheren, Töpfe, Wäscheständer und -körbe, Kerzen, Servietten u.a.).
Spielwaren/Hobbyartikel	Hobbyartikel	<u>Künstlerartikel/Bastelzubehör</u> (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Oel- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), <u>Sammlerbriefmarken und -münzen</u>

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
Sport und Freizeit	Musikinstrumente und Zubehör	<u>Musikinstrumente und Zubehör</u> (Instrumentenkoffer, Noten, Notenständer, Pflegemittel etc.)
	Spielwaren	<u>Spielwaren</u> (inkl. Modellbau, Modelleisenbahnen und Zubehör)
	Angler-, Jagdartikel und Waffen	
	Campingartikel	<u>Campingartikel</u> dazu gehören Campingkocher, Campingmöbel, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte
	Fahrräder und technisches Zubehör	<u>Fahrräder und technisches Zubehör</u> (inkl. Fahrradanhänger, Fahrradhelme, Fahrradkörbe, Felgen, Kabel und sonstiges Kleinmaterial für Fahrräder, Lichtsysteme, Mantel, Sattel, Schlauch, Tachometer)
	Sportartikel	<u>Sportartikel/-kleingeräte</u> dazu zählen Bälle, Bandagen, Boxhandschuhe, Boxsäcke, Dartboards & Zubehör, Fahnen, Fanartikel, Flossen, Gewichte, Gymnastikmatten, Hanteln, Hantelstangen, Helme, Herzfrequenzmessgeräte, Inlineskates und Zubehör, Pokale/Sportpreise, Reitsportartikel, Schläger, Schlitten, Schlittschuhe, Schwimmbrillen, Skateboards, Skier, Snowboards, Springseile, Stepper, Stöcke, Stutzen, Tauchermasken, Trikots, Trinkflaschen, Waveboards
Sportbekleidung und Sportschuhe	<u>Sportbekleidung</u> (inkl. Reitsportbekleidung)/ <u>Sportschuhe</u>	
Sportgroßgeräte	<u>Sportgroßgeräte</u> dazu zählen Billardtische, Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Großhanteln, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Fachhandel mit Sportbooten, Yachten)	
überwiegend langfristige Bedarfsstufe		
Wohneinrichtung	Bettwaren	<u>Bettwaren</u> (umfasst Schlafdecken, Ober- u. Unterbetten, Kopfkissen, Steppdecken, Bettfedern, Daunen, Matratzenschoner)
	Matratzen	
	Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe	<u>Heimtextilien</u> : Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche (darunter Hand-, Bade-, Geschirr- u. Gläsertücher, Tischdecken und -tücher) <u>Gardinen</u> : Fertiggardinen, Gardinstoffe, Vorhänge, Plissees, Stoffrollos, Ösen- und Schlaufenschals, Stangen/Schienen/Zubehör für alle Vorgenannten <u>Dekostoffe</u> : einfarbige oder bedruckte Einrichtungsstoffe zum Ausschmücken von Innenräumen wie Stuhl- und Sesselauflagen, Hussen, dekorative Decken und Kissen, Wandbespannungen
	Teppiche (Einzelware)	<u>Abgefasste Einzelteppiche</u>
	Wohndekorationsartikel	Kunstgewerbliche Artikel/Erzeugnisse, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen und -pflanzen.
Möbel	Möbel	<u>Möbel</u> dazu zählen Antiquitäten, Bad-, Büro-, Küchen- und Wohnmöbel, Gartenmöbel/Polsterauflagen, Latenroste
Elektro/Leuchten	Elektrogroßgeräte	<u>Elektrogroßgeräte</u> dazu zählen weiße Ware wie Kühl- und Gefrierschrank, Kühltruhe, Herd, Backofen, Waschmaschine, Trockner etc.
	Elektrokleingeräte	<u>Elektrokleingeräte</u> dazu zählen elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte (Kaffeemaschine, Wasserkocher, Mikrowelle, Mixer, Toaster, Föhn, Rasierapparat, Staubsauger etc.)
	Lampen/Leuchten/Leuchtmittel	<u>Lampen/Leuchten/Leuchtmittel</u> (Wohnraumleuchten wie Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten einschl. Zubehör)
Elektronik/Multimedia	Elektronik und Multimedia	<u>Bild- und Tonträger</u> (Musik- und Film-CD's/DVD's), <u>Computer und Zubehör</u> (Computer, Notebook, Drucker, Scanner, Monitor, Tastaturen, Mouse, Speicher-

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
		medien [CD/DVD-Rohlinge, USB-Sticks], Festplatten, Gehäuse, Grafik- und Soundkarten, Computerkabel und -adapter, Kühler & Lüfter, Laufwerke, Modems, Prozessoren, Tintenpatronen, Toner, Software), <u>Fotoartikel</u> (Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör), <u>Telekommunikation und Zubehör</u> (Telefone, Handys, Smartphones, Faxgeräte und Zubehör), <u>Unterhaltungselektronik und Zubehör</u> (Fernseher, Radio, HiFi-Geräte, Satelliten-Schüssel, Receiver, DVD-Player etc.).
Medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel	<u>Hörgeräte, Optik/Augenoptik, Sanitätsartikel</u>
Uhren/Schmuck	Uhren/Schmuck	
Baumarktsortimente	Bauelemente/Baustoffe	<u>Bauelemente/Baustoffe</u> dazu zählen Baumaterialien und -elemente aus Metall, Glas, Stein, Styropor oder Kunststoff, Dämmstoffe, Holz (Schnittholz, Holzfaser-, Holzspanplatten, Bauelemente aus Holz), Fenster, Türen, Tore, Saunen, Baustoffe (u.a. Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Sand, Zement, Bautenschutz, Folien), Flachglas, Zäune/Zaunsysteme
	baumarktspezifisches Sortiment	Anstrichmittel (Farben und Lacke, Polituren, Mattierungen, Tapetenablösemittel und -kleister, Klebstoffe, Klebemörtel, Kitte, Holz- und Brandschutzmittel, Malerpinsel und -bürsten), Baugeräte- und behälter (Leitern, Handtransportgeräte, Lager- und Transportbehälter), Bodenbeläge (Kork-, Laminat-, Parkett- und PVC-Beläge sowie Teppichbeläge [Auslegware] inkl. Reinigungs- und Pflegemittel), Eisenwaren und Beschläge (Schrauben, Nägel, Metallbeschläge, Scharniere, Schlösser, Schlüssel), Elektrotechnisches Zubehör und Elektroinstallationsmaterial (Batterien, Kabel, Schalter, Steckdosen, Sicherungen, elektr. Bauteile, elektr. Mess-, Prüf-, Regel- und Steuerungsgeräte, Elektroinstallationschränke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Installationsartikel (für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik), Kamine / Kachelöfen, Maschinen / Werkzeuge, Rollläden / Markisen, Rollos, Sanitärartikel (Armaturen, Bad- und WC-Keramik wie Spülbecken, Dusch- und Badewannen, Duschabtrennungen), Tapeten, Werkstatteinrichtungen.
Gartenmarktsortimente	Gartenartikel und -geräte	<u>Gartenartikel und -geräte</u> (Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör, Gartenwerkzeug wie z.B. Schaufeln, Harken, Scheren, Gartenmaschinen wie z.B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer, Grill und -zubehör, Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche, Spielgeräte für Garten und Spielplatz), <u>Pflanzgefäße/Terrakotta (Outdoor)</u> wie z.B. Übertöpfe, Pflanzschalen und -behälter etc.
	Pflanzen/Samen	<u>Pflanzen/Samen</u> dazu zählen abgetropfte und preislich ausgezeichnete Beet- und Gartenpflanzen (Wasserpflanzen, Stauden, Wurzelstöcke, Gehölze, Sträucher, Schnittgrün, Blattwerk, Zweige, Weihnachtsbäume), Saatgut, Zwiebeln und Knollen von Pflanzen/Blumen für den Privatgebrauch
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	<u>Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör</u> inkl. Autokindersitze, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
Sonstiges	Aktionswaren	Bei Lebensmitteldiscountern und Tchibo
	Erotikartikel	
	Kinderwagen	

Quelle: eigene Zusammenstellung

Die in Anlehnung an die vorstehende Tabelle durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Arnberger Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Aktualisierung der Analyse und Neubewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebots sowie deren Veränderung gegenüber der letzten Vollerhebung aus dem Jahr 2008 dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzepts zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten (vgl. Kapitel 9).

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentrale Bereiche, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lagen und städtebaulich nicht integrierte Lagen zugeordnet, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert werden:

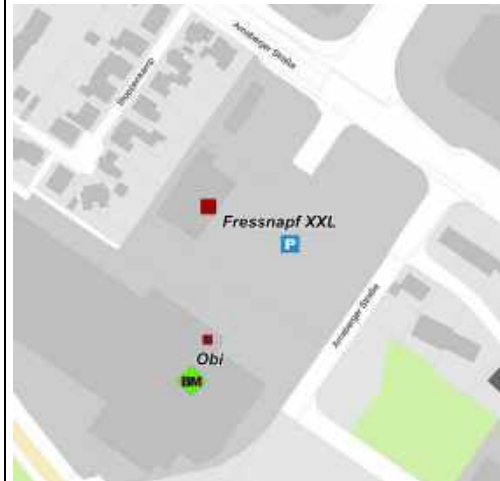
Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

<p>Zentrale (Versorgungs)Bereiche</p> <p>Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO. (siehe auch weitergehende Erläuterungen im Glossar)</p>	<p>Beispiel: Brückencenter Alt-Arnberg</p> 
<p>Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage</p> <p>Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Arnberger Einzelhandelskonzepts werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Arnberg integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreichen, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.</p>	<p>Beispiel: Aldi (Zum Schützenhof)</p> 

Städtebaulich nicht integrierte Lage

Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht oder nur in geringem Maße im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten).

Beispiel: Obi / Fressnapf (Arnsberger Straße)



Quelle: eigene Zusammenstellung; Quelle Kartenausschnitte: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

Umsatzberechnung

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

Definition „Nahversorgung“

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

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

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Papier/Büroartikel/Schreibwaren/ Zeitungen/Zeitschriften/Bücher sowie Blumen (Indoor)/Zoo gezählt (s. o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis und somit auch in diesem Einzelhandelskonzept wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. das Sortiment Lebensmittel herangezogen.

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

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen* in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur in Arnberg wird eine Distanz von ca. 600 m (Isodistanz, GIS gestützt) als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistanzen definiert.

Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche wie beispielsweise *Stadtteil- oder Nahversorgungszentren*, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Stadtteile oder -bereiche einnehmen. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnaher Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung

„idealtypische“ Ausstattung	Nahrungs- und Genussmittel/Lebensmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Zusammenstellung

3.2 Nachfrageanalyse

Ein zweiter wichtiger Baustein der Grundlagenermittlung ist die Aktualisierung der Nachfragesituation. Sie liefert ein umfassendes Bild über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Arnberger Bevölkerung sowie der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

Sekundärstatistische Daten

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

Entsprechende Werte werden u. a. jährlich von der IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) Nürnberg herausgegeben. In der vorliegenden Untersuchung wird auf Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Tabelle 1) angepasst wurden.

Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

Kundenherkunftserhebung

Ein wichtiger Baustein zur Betrachtung der Nachfrageseite ist eine Kundenherkunftserhebung zur Bestimmung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsbereichs des Einzelhandelsstandorts Arnsberg⁶. Diese Erhebung wurde in Kooperation mit ausgewählten Einzelhändlern in Arnsberg durchgeführt. Hierzu wurden in einem Zeitraum von einer Woche im April 2019 in knapp 50 teilnehmenden Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Hauptbranche und Größenordnungen in Arnsberg (ausschließlich) der Wohnort (Gemeinde oder Postleitzahl) des jeweils zahlenden Kunden erfasst.

Hierdurch ergibt sich eine valide empirische Grundlage, die neben anderen Faktoren in die Bestimmung des aktuellen Einzugsgebiets der Stadt Arnsberg eingeflossen ist (vgl. Kapitel 4.2).

3.3 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Arnsberg im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den *zentralen Bereichen*. Auch im Einzelhandelskonzept von 2009 sind Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche vorgenommen worden. Insgesamt werden alle vorhandenen (wie auch ggf. neue faktische oder perspektivische) zentralen Versorgungsbereiche anhand einer transparenten und

⁶ Auch 2008 wurde eine Kundenherkunftserhebung im Rahmen der Erstellung des ersten Einzelhandelskonzepts durchgeführt.

einheitlichen Bewertungsmatrix überprüft und entsprechend abgegrenzt. Und dies auch mit Blick auf die jüngste Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex. Grundlage hierfür bildet in jedem Fall auch eine aktuelle städtebauliche Analyse der einzelnen Standortbereiche.

Durch die Lage im Zentrum einer Stadt bzw. eines Stadtteils sind für die Prosperität eines Zentrums neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tieferegreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzepts, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden.

Die Kriterien der städtebaulichen Analyse lauten wie folgt:

- Einzelhandelsdichte⁷
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

3.4 Prozessbegleitung

Wie die Erfahrungen gezeigt haben, ist die Umsetzung des besten Konzepts nur dann möglich, wenn es gelingt, die wesentlichen Akteure sowohl in den Erarbeitungsprozess mit einzubinden als auch – auf einer breiteren Ebene – allen Akteursgruppen (insbesondere Politik, lokale Kaufmannschaft, Verwaltung) die Konsequenzen ihres Handelns (mit und ohne Konzept) aufzuzeigen. Dies wird jedoch in der Regel nicht nur durch ei-

⁷ Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden. Eine sogenannte Dichtekartierung in der Innenstadt und im Besonderen Stadtteilzentrum ist vorgenommen worden (vgl. Kapitel 5.3.1 und 5.3.2).

ne entsprechende Verbreitung des Konzepts erzielt, sondern vielmehr durch gezielte und persönliche Informationen und Diskussionen mit den Betroffenen. Aus diesem Grund wird von Seiten des Gutachters nach wie vor ein besonderer Wert auf die Vermittlung der jeweiligen Zwischen- und Endergebnisse gelegt.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Arnberg wird dementsprechend durch Sitzungen mit folgenden Gruppen/Gremien begleitet:

Projektbegleitender Arbeitskreis

Der projektbegleitende Arbeitskreis hat sich während des Bearbeitungszeitraumes je nach Arbeitsfortschritt getroffen. Hier wurden die Untersuchungsinhalte diskutiert und die jeweiligen Ergebnisse als Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte abgestimmt. Zu den Mitgliedern des Arnberger Arbeitskreises gehörten neben dem Gutachterbüro Vertreter folgender Institutionen bzw. Gremien:

Name, Vorname	Institution
Herzer, Christin	Bezirksregierung Arnberg
Heyn, Benjamin	Bezirksregierung Arnberg
Lepski, Bernd	Wirtschaftsförderung Arnberg
Britten, Stephan	IHK Arnberg
Willmers, Klaus	Handelsverband NRW – Südwestfalen
Dräger-Möller, Bettina	Stadt Arnberg
Leutner, Alexandra	Stadt Arnberg
Dr. Plass, Birgitta	Stadt Arnberg
Röbke, Michaela	Stadt Arnberg
Stankowski, Falk	Stadt Arnberg
Vielhaber, Thomas	Stadt Arnberg
Bauch, Eva	Junker + Kruse, Dortmund
Kruse, Stefan	Junker + Kruse, Dortmund

An folgenden Terminen wurden entsprechende Sitzungen durchgeführt:

- 1. Arbeitskreis: 07. Mai 2019
- 2. Arbeitskreis: 16. Juli 2019

Den Teilnehmern der Arbeitskreise sei für ihr Mitwirken und ihre konstruktive Mitarbeit an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

Einbindung der Politik

Das vom Gutachterbüro vorgelegte Einzelhandelskonzept stellt eine Entscheidungsgrundlage dar, dessen Umsetzung nicht zuletzt auch von der Akzeptanz der politischen Entscheidungsträger in der Stadt Arnberg abhängt. Zusätzlich wurde daher in den zuständigen Fachausschüssen über die jeweiligen Ergebnisse diskutiert.

- Vorstellung und Diskussion der Kernergebnisse der Analyse und der konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelskonzept in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 26.09.2019
- Vorstellung im Haupt- und Finanzausschuss am 01.10.2019
- Vorstellung im Ausschuss für Wirtschaft und Beschäftigung am 31.10.2019

Zusätzlich wurden die politischen Vertreter der Arnsberger Stadtteile sowie Vertreter des Arnsberger Einzelhandels in einer gemeinsamen Informationsveranstaltung mit anschließender Diskussion am 09.01.2020 über die Ergebnisse der Angebots- und Nachfrageanalyse und die strategischen Bausteine der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts informiert.

4 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Nachstehend folgt zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelsituation in der Stadt Arnsberg eine Übersicht der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität des Einzelhandelsstandorts Arnsberg auswirken können. Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 haben sich die standortrelevanten Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändert. Berücksichtigt wurden vor allem Veränderungen der Einwohnerzahlen und der sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklung. Im Sinne einer vollständigen und in sich verständlichen Fortschreibung des Konzepts werden die aktuellen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen nachfolgend im Zusammenhang dargestellt.

4.1 Standortrelevante Rahmenbedingungen

Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die rund 75.250 Einwohner⁸ zählende Stadt Arnsberg liegt im Zentrum des Landes Nordrhein-Westfalen und ist zugleich Verwaltungssitz des Regierungsbezirks Arnsberg. Die Stadt, welche die landesplanerische Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums einnimmt⁹, gehört zum Hochsauerlandkreis, dessen größte Städte neben Arnsberg Meschede, Sundern, Brilon und Schmallenberg sind. Das unmittelbare Umland ist gekennzeichnet durch eine hohe Dichte weiterer kleinerer Mittelzentren wie Menden, Warstein, Meschede und Sundern sowie einigen Grundzentren.

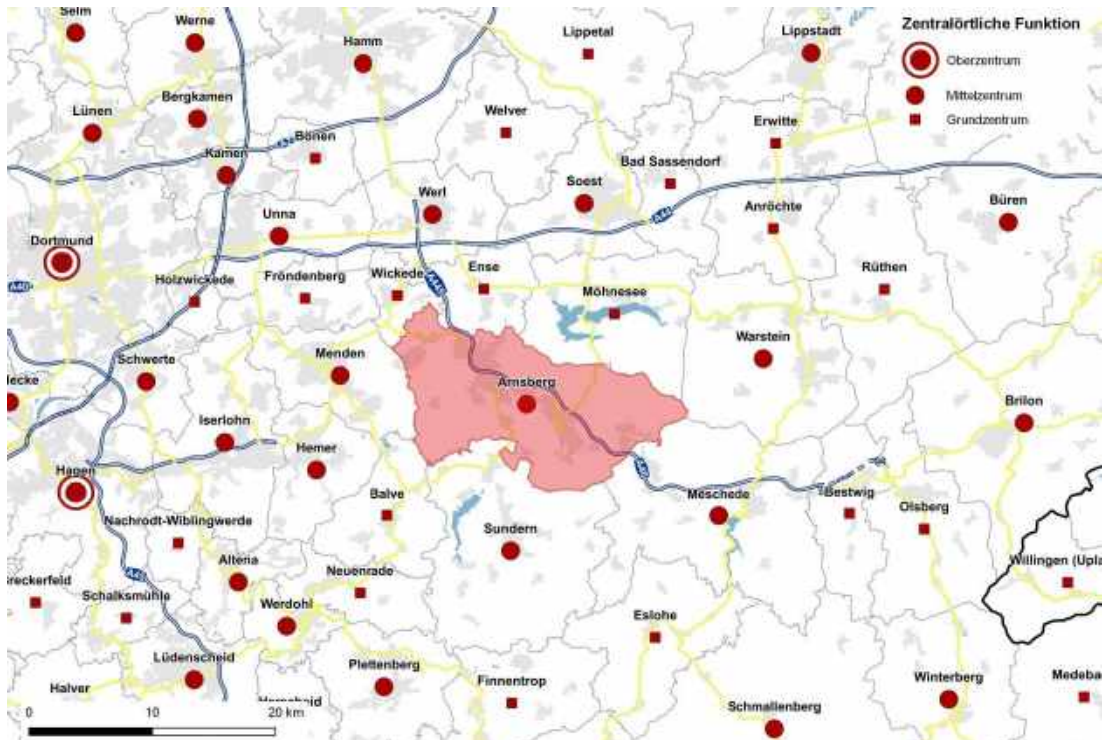
Die Lage im Sauerland in Verbindung mit dem gut zu erreichenden Ballungsraum Ruhrgebiet macht die Stadt zu einem attraktiven Wohn- und Lebensstandort und ermöglicht gleichzeitig die Nähe zu verschiedenen Großstädten im Ruhrgebiet.

Aus Sicht des motorisierten Individualverkehrs ist für die Stadt Arnsberg über die Bundesautobahnen A 44, A 46 und A 445 eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben. Zudem verlaufen die Bundesstraßen B 7 und B 229 durch das Stadtgebiet und gewährleisten eine gute Erreichbarkeit. Im Umkehrschluss sind allerdings auch die nahegelegenen Konkurrenzstandorte, insbesondere Dortmund innerhalb von ca. 30 Minuten zu erreichen.

⁸ Quelle: Stadt Arnsberg, Stand: Dezember 2018

⁹ gem. Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) 2019

Karte 1: Lage der Stadt Arnsgberg in der Region



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

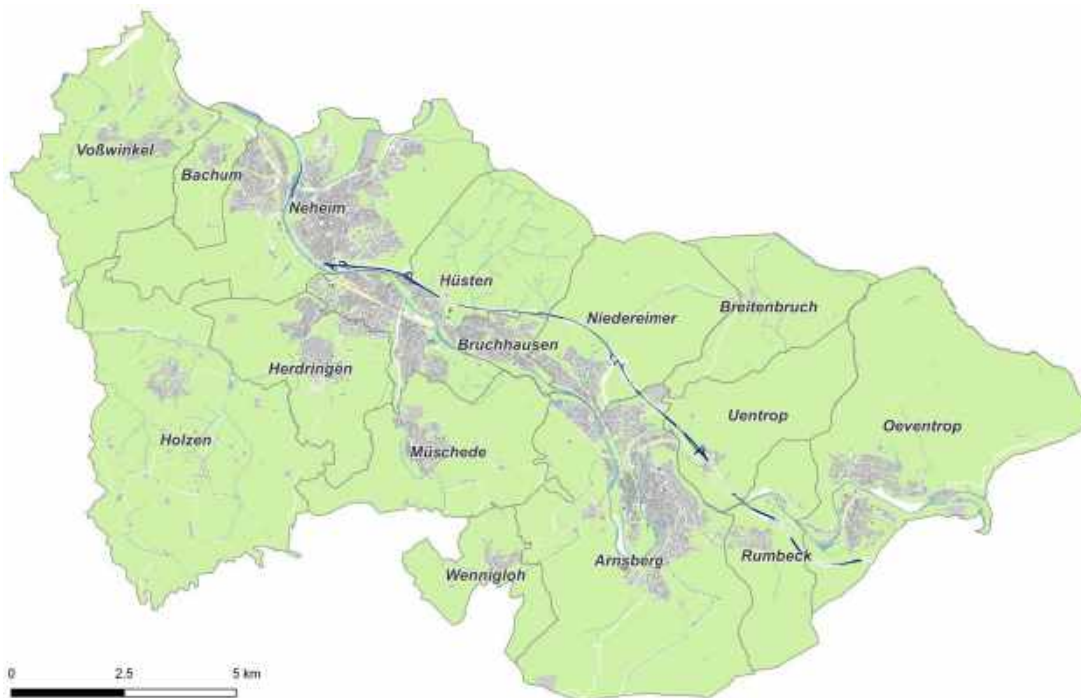
Die Stadt Arnsgberg ist vor dem Hintergrund der siedlungsgeschichtlichen Zusammenlegung verschiedener Städte und Landgemeinden polyzentral organisiert. Geprägt ist die Stadt durch ihre Lage am Oberlauf der Ruhr und entsprechender Topographie einer Tallage, entlang der sich die einzelnen Stadtteile aneinander reihen. Insgesamt ist Arnsgberg durch ein mehr oder weniger kompaktes Siedlungsband und in den Randbereichen durch verteilt und abgesetzt in der Landschaft liegende Siedlungsbereiche gekennzeichnet.

Die Stadt setzt sich aus insgesamt 15 Stadtteilen zusammen. Den siedlungsstrukturellen Schwerpunkt bilden dabei die Stadtteile Neheim, Hüsten und Arnsgberg, die gut zwei Drittel aller Einwohner auf sich vereinen. Arnsgberg in seiner heutigen Zusammensetzung ging aus der kommunalen Neugliederung 1975 hervor, bei der die bis dahin selbstständigen Städte Arnsgberg und Neheim-Hüsten mit zwölf weiteren Umlandgemeinden zusammengeschlossen wurden. Die Zusammenlegung der beiden Städte mit jeweils eigenen Innenstädten führt auch heute noch zu einer bipolaren Struktur mit zwei größeren Geschäftszentren. Hinsichtlich der Bedeutung für den Einzelhandel zeigt sich jedoch in der Vergangenheit und auch heute ein regionaler Bedeutungsüberhang der Neheimer Innenstadt und folglich eine klare Hierarchisierung der einzelnen Kernbereiche und ihrer Funktion innerhalb der Gesamtstadt.

In ihrer Funktion abgestuft gegenüber den beiden großen Zentren finden sich auch in Hüsten und Ovetrop eigene Versorgungsstrukturen. Die sehr ländlich geprägten Stadtteile wie Holzen, Müschede und Uentrop, weisen keine oder kaum nennenswerte Einzelhandelsstrukturen auf.

In der Stadt Arnberg liegt mit der polyzentralen Struktur eine aus Gutachtersicht besondere Situation bzw. Problemlage hinsichtlich der Wettbewerbssituation im Einzelhandel innerhalb der Stadt vor. So konzentriert und fokussiert sich die hauptsächliche Einzelhandelsentwicklung in der Stadt nicht auf, wie üblich, ein großes und starkes innerstädtisches Zentrum sondern eher auf zwei oder drei Zentren.

Karte 2: Siedlungs- und Stadtstruktur Arnbergs



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

Durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit und die attraktive naturräumliche Lage ist Arnberg ein beliebter Wohnstandort. Nichtsdestotrotz zeigt die Bevölkerungsentwicklung entsprechend aktueller demographischer Trends einen Rückgang in der Einwohnerzahl von 2000 bis 2018 um rund 4 % an¹⁰.

4.2 Einzugsgebiet des Einzelhandels in Arnberg

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität im Rahmen der Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch für die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsinanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen

¹⁰ Quelle: Stadt Arnberg; Einwohner Haupt- und Nebenwohnsitz nach Stadtteilen, Entwicklung 2000 bis 2018, Stichtage jeweils zum 31.12. des Jahres

aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in Arnberg, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Neben der regionalen Wettbewerbssituation, siedlungsräumlicher, verkehrlicher sowie sozioökonomischer Rahmenbedingungen fließen hier auch die Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung (vgl. Kapitel 2) ein. Die dort ermittelten Kundenzahlen wurden in Relation zur Bevölkerungszahl des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die verhältnismäßige Bedeutung der Stadt Arnberg als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf Grundlage dieser sogenannten „Kundenherkunftskoeffizienten“ sowie unter Berücksichtigung der Raumwiderstände und der Einordnung bzw. Bewertung von Konkurrenzstandorten lässt sich das Einzugsgebiet der Stadt Arnberg wie folgt abgrenzen:

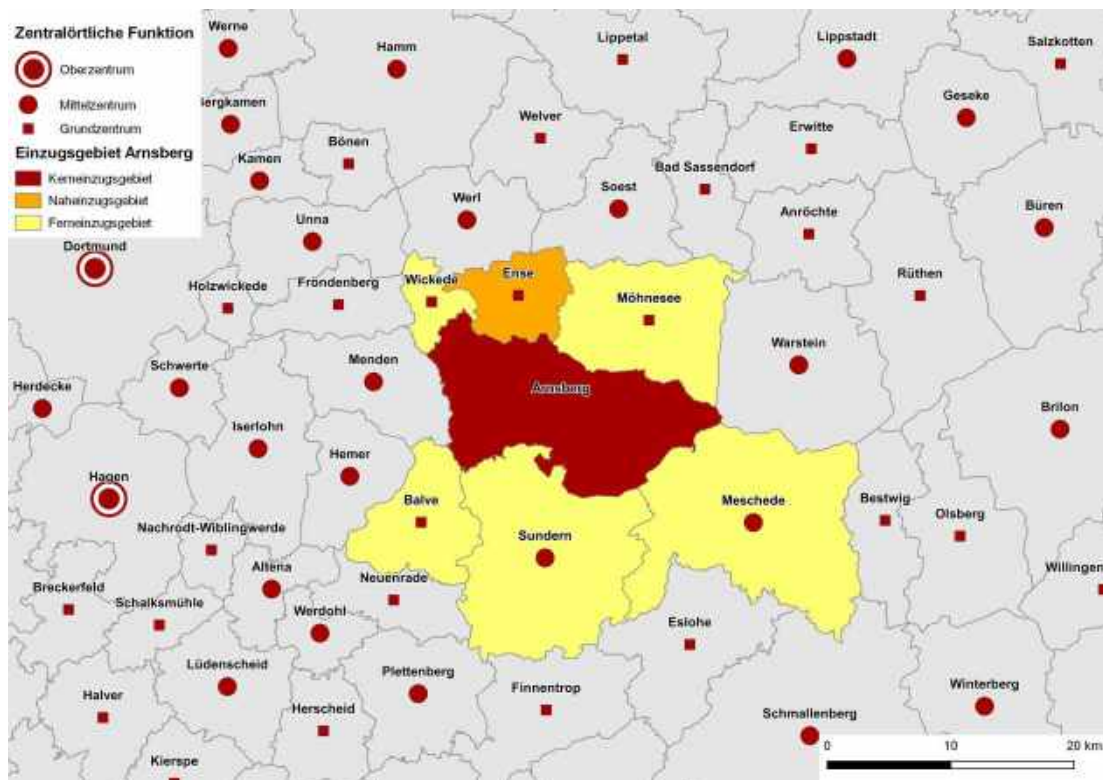
Kerneinzugsgebiet

Als Kerneinzugsgebiet für den Einzelhandel bietet die Stadt Arnberg mit ihren insgesamt 15 Stadtteilen selbst ein Kundenpotenzial von rund 75.250 Einwohnern. Rund 68 % und damit der überwiegende Anteil der während der Kundenherkunftserhebung befragten Kunden stammen aus diesem Kerneinzugsgebiet.

Naheinzugsgebiet

Dem näheren Einzugsgebiet (oder Naheinzugsgebiet) werden in der Regel (kleinere) Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zu Arnberg liegen und aufgrund des mittelzentralen Verflechtungsbereichs noch eine gewisse Orientierung zum Einkaufsstandort Arnberg aufweisen. Dazu zählt in erster Linie das Grundzentrum Ense. Aus dieser, als Naheinzugsgebiet klassifizierten Gemeinde, kamen im Zeitraum der Erhebung immerhin rund 6 % aller Kunden. Eingeschränkt wird das Arnberger Einzugsgebiet vor allem durch die benachbarten Mittelzentren Menden, Meschede und Sundern, sowie durch das rund 35 km nordöstlich liegende Oberzentrum Dortmund, die über eigene z.T. ausstrahlungsstarke Einzelhandelsstrukturen verfügen.

Karte 3: Einzugsbereich des Arnsberger Einzelhandels



Quelle: eigene Darstellung, © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Ferneinzugsgebiet

Das Ferneinzugsgebiet umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die zwar den Einzelhandel in Arnsberg mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen, jedoch auch räumliche Einkaufsorientierung auf andere Standorte aufweisen und nicht hauptsächlich auf den Einzelhandel in Arnsberg ausgerichtet sind. Als Ferneinzugsgebiet können die Kommunen Balve, Meschede, Mönnesee, Sundern und Wickede definiert werden, die einen Kundenanteil von rund 14 % im Erhebungszeitraum ausgemacht haben.

Als sogenannte Streuumsätze des Einzelhandels in Arnsberg werden daneben „Zufallskäufe“ von Personen außerhalb der eigentlichen Einzugsgebiete (z. B. Reisende, Touristen etc.) bezeichnet. Der Anteil der Kunden von außerhalb des eigentlichen Einzugsgebiets liegt bei rund 12 %.

Zwischenfazit – Einzugsbereich

Insgesamt konnten die Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung aus dem Jahr 2008 weitgehend bestätigt werden. Seinerzeit wurde eine vergleichbare Ausdehnung und Zonierung des Einzugsgebietes mit vergleichbaren Kundenanteilen definiert. Neben dem Kerneinzugsgebiet Arnsberg weisen vor allem Kunden aus der kleinen Gemeinde Ense eine stärkere räumliche Einkaufsorientierung auf den Einzelhandelsstandort Arnsberg auf. Aufgrund regionaler Kaufkraftverflechtungen und der Wettbewerbssituation können jedoch nur geringe Teile des Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet durch den Arnsberger Einzelhandel abgeschöpft werden. Nähere Hinweise zum Kaufkraftzufluss aus den Umlandkommunen des Einzugsbereichs geben die im Rahmen der nachfolgenden Angebotsanalyse des Arnsberger Einzelhandels sortimentspezifisch ermittelten Zentralitätswerte (vgl. Kapitel 4).

4.3 Kaufkraftpotenzial in Arnsberg

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmen-
daten der IFH-Retail Consultants, Köln zurückgegriffen. Diese werden durch die IFH-
Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevöl-
kerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Ge-
biet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Warengruppen
ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial stellt sich für die Stadt Arnsberg folgen-
dermaßen dar:

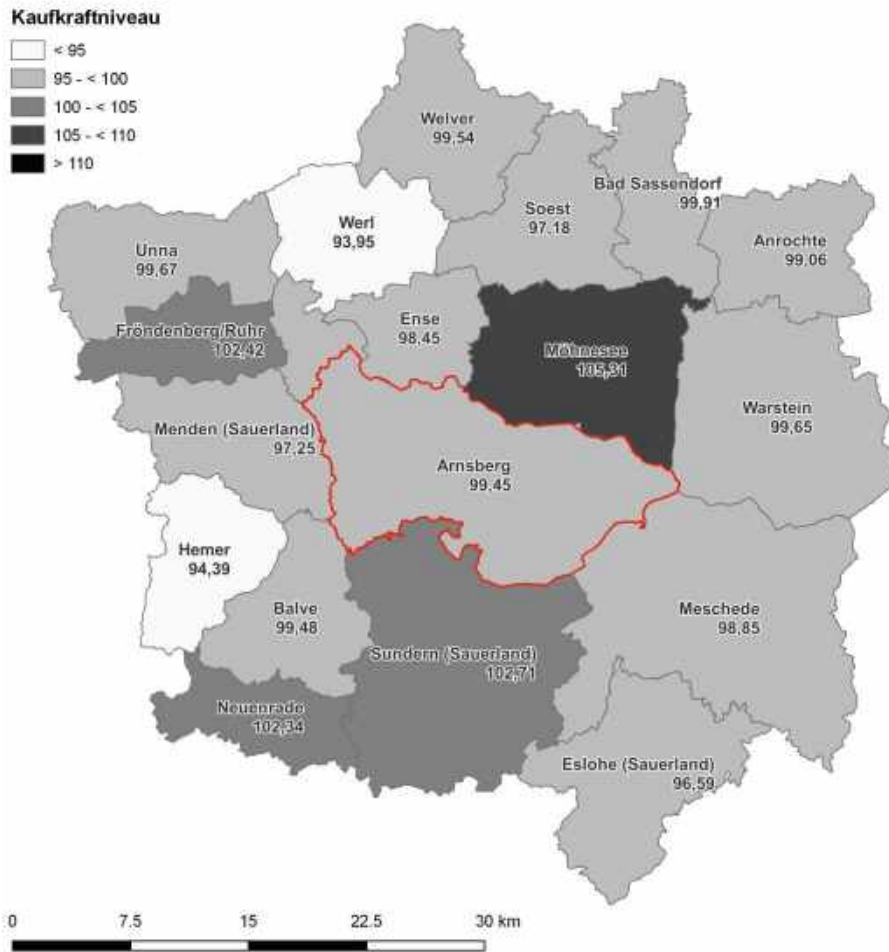
Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Arnberg

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Arnberger Wohnbevölkerung	
	Pro Kopf (in Euro/Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.454	184,7
Blumen (Indoor)/Zoo	114	8,6
Gesundheits- und Körperpflege	410	30,8
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	169	12,7
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>3.146</i>	<i>236,8</i>
Bekleidung/Textilien	527	39,7
Schuhe/Lederwaren	152	11,5
Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren	68	5,1
Spielwaren/Hobbyartikel	139	10,5
Sport und Freizeit	153	11,5
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>1.039</i>	<i>78,2</i>
Wohneinrichtung	126	9,5
Möbel	347	26,1
Elektro/Leuchten	180	13,5
Elektronik/Multimedia	410	30,9
Medizinische und orthopädische Artikel	84	6,3
Uhren/Schmuck	72	5,4
Baumarktsortimente	500	37,7
Gartenmarktsortimente	108	8,1
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>1.827</i>	<i>137,5</i>
Kaufkraftpotenzial gesamt*	6.012	452,6

Quelle: eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019, Köln; * = ohne Sonstiges

Diesem monetären Kaufkraftpotenzial liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau der Stadt Arnberg zu Grunde. Die sogenannte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Arnberg vom Bundesdurchschnitt (= 100) an. Derzeit ergibt sich in Arnberg eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 99,45 d.h. dass die Arnberger Bevölkerung über ein leicht unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftniveau verfügt. Im Vergleich zum Jahr 2009 (KKZ: 101,46) ist das Kaufkraftniveau leicht gesunken.

Karte 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: eigene Darstellung, © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Im regionalen Vergleich wird deutlich, dass das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Arnberg in etwa den Durchschnitt des Kaufkraftniveaus der benachbarten Kommunen abbildet. Auffallende Abweichungen deutlich unter den Bundesdurchschnitt weisen Werl (93,95) und Hemer (94,39) auf, in Möhnesee (105,31) liegt das Kaufkraftniveau deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich

Kommune	Einwohnerzahl (gerundet)	Einzelhandels- relevantes Kaufkraftniveau (Kaufkraftkennziffer) 2019	Einzelhandelsrelevan- tes Kaufkraftvolumen (in Mio. Euro)
Arnsberg	75.300	99,45	481,2
Ense	12.400	98,45	78,6
Möhnesee	11.600	105,31	79,2
Warstein	25.400	99,65	162,8
Meschede	30.100	98,85	191,2
Sundern	28.200	102,71	186,8
Balve	11.600	99,48	74,2
Menden	53.500	97,25	333,3
Wickede	12.700	97,11	79,3

Quelle: IFH Retail Consultants, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019
(Indexwert: Bundesdurchschnitt D = 100)

5 Aktuelle Angebotssituation in Arnberg

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel beschriebenen standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen in Arnberg unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbo- gen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung so- wie eine Betrachtung der Grundversorgungssituation im gesamten Stadtgebiet erfol- gen.

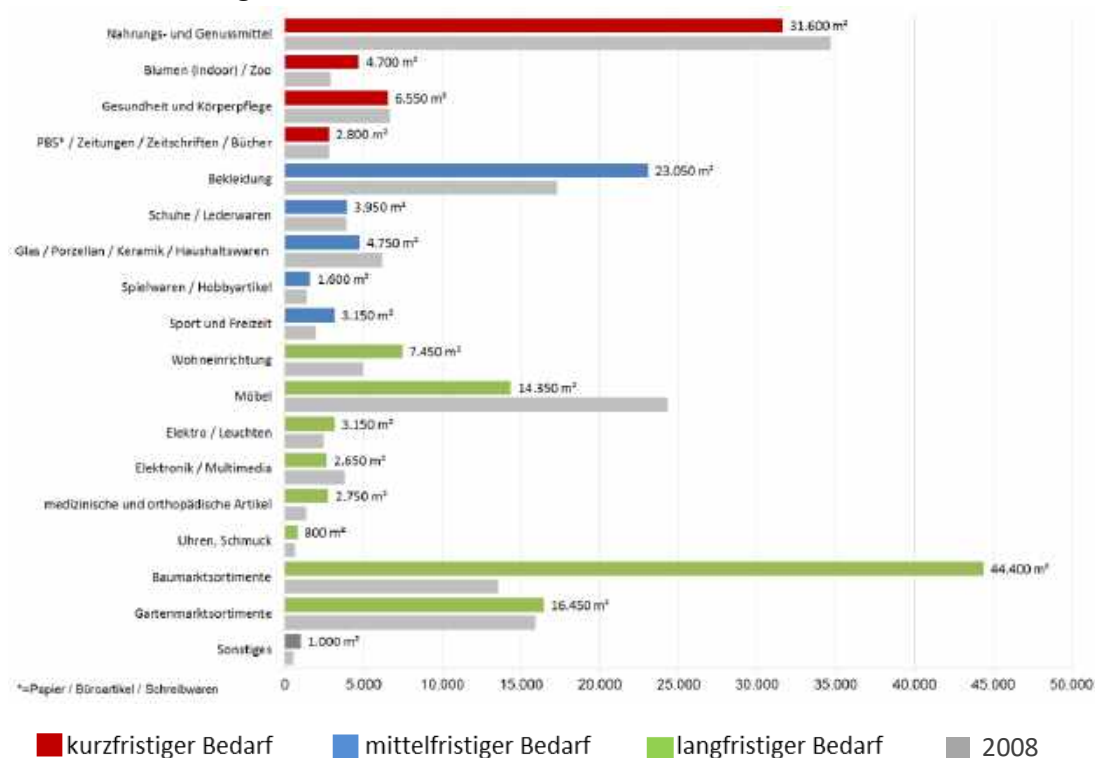
Um die Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes vergleichbar darstellen zu können, ba- sieren die nachfolgenden Erläuterungen zur räumlich-funktionalen Angebotsstruktur auf dem bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009. Das heißt: Die zentra- len Versorgungsbereiche (Innenstadt Neheim, Stadtteilzentrum Alt-Arnberg, Stadtteil- zentrum Hüsten, Grundversorgungszentrum Oeventrop und Nahversorgungszentrum Voßwinkel) wurden entsprechend ihrer damaligen Funktion und Abgrenzung in die Analyse eingestellt. Im Rahmen der Fortschreibung ist es allerdings möglich, dass sich – entsprechend der zwischenzeitlich erfolgten einzelhandelsrelevanten Entwicklungen – Veränderungen in den räumlichen Abgrenzungen ergeben haben oder damals abge- grenzte zentrale Versorgungsbereiche heute nicht mehr als solche definiert werden können (vgl. Kapitel 8).

5.1 Eckdaten des Einzelhandels in Arnberg

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentspezifischen flächende- ckenden Erhebung aller Anbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssitua- tion in Arnberg getroffen werden. Die nachfolgenden Zahlen beziehen sich grundsätz- lich auf den Bestand zum Erhebungszeitpunkt (Februar - April 2019). Die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels in Arnberg stellen sich zu diesem Zeitpunkt wie folgt dar:

Es bestehen **481 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (d. h. ohne KFZ- und Brennstoffhandel, vgl. Kapitel 2) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **175.150 m²**. Seit der Erhebung im Jahr 2009 ist somit ein Verkaufsflächenzuwachs um rund 30.000 m² (20,6 %) festzustellen. Dieser entfällt vor allem auf die Warengruppen Bekleidung, Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente. Im gleichen Zeitraum ging die Anzahl der Betriebe um 73 zurück, was darauf schließen lässt, dass seit 2009 eher kleinteilige Betriebe geschlossen haben.

Abbildung 1: Warengruppenspezifische Verkaufsflächen in Arnsberg – Vergleich 2008/2019



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebungen in den Jahren 2008 und 2019 (J+K).

- Die **quantitativen Angebotsschwerpunkte** liegen weiterhin in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. 31.600 m² Verkaufsfläche; -9 %¹¹), der Leitbranche **Bekleidung** (rd. 23.000 m² Verkaufsfläche; +33 %) sowie in den flächenintensiven Branchen **Möbel** (rd. 14.350 m² Verkaufsfläche; -41 %) und **Bau- und Gartenmarktsortimente** (zusammen rd. 60.800 m² Verkaufsfläche; +107 %).
- Im Bereich **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** ist die Verkaufsfläche seit 2008 nahezu konstant geblieben und liegt heute bei rund 6.550 m².
- Von überdurchschnittlicher quantitativer Bedeutung ist außerdem die Warengruppe **Wohneinrichtung**, die einen Verkaufsflächenzuwachs gegenüber 2008 von rund 51 % verzeichnet und 2019 so auf knapp 7.500 m² Verkaufsfläche kommt.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt rund **360 m²** und ist im Vergleich zu 2008 (260 m²) deutlich gestiegen, was insbesondere daran liegt, dass seither ca. 70 Einzelhandelsbetriebe weniger in Arnsberg vertreten sind bei einer dennoch stark gestiegenen Verkaufsfläche.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt etwa **2,3 m²** pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – extrem deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 1,4 m² pro Einwohner.

¹¹ Erhöhung des Gesamtverkaufsfläche im Bereich NuG durch: perspektivische Eröffnung eines Verbrauchermarktes und Erweiterungsabsichten für bestehende Betriebe (u.a. Lidl Ruhrstraße, Rewe Ihr Kaufpark an der Ernst-König-Straße und Aldi in Hüsten (inkl. Verlagerung)).

Tabelle 6: Einzelhandelsbestand in Arnberg nach Warengruppen, Umsätze und Zentralitäten

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundete Werte)	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	31.600	152,7	0,83 ¹²
Blumen (Indoor)/Zoo	4.700	10,2	1,18
Gesundheit und Körperpflege	6.500	43,4	1,41
PBS*/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	2.800	11,9	0,94
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	45.600	218,2	0,92
Bekleidung	23.000	63,3	1,60
Schuhe/Lederwaren	3.900	13,0	1,14
GPK**/Haushaltswaren	4.800	10,7	2,07
Spielwaren/Hobbyartikel	1.600	4,4	0,42
Sport und Freizeit	3.100	8,8	0,76
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	36.500	100,1	1,28
Wohneinrichtung	7.500	14,2	1,50
Möbel	14.400	17,4	0,67
Elektro/Leuchten	3.200	13,3	0,98
Elektronik/Multimedia	2.700	16,5	0,54
Medizinische und orthopädische Artikel	2.700	17,4	2,75
Uhren/Schmuck	800	6,4	1,18
Baumarktsortimente	44.400	50,7	1,35
Gartenmarktsortimente	16.500	12,6	1,54
Überwiegend langfristiger Bedarf	92.100	148,5	1,08
Gesamtsumme***	175.100	470,6	0,98

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Arnberg, Februar bis April 2019; gerundete Werte, durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

* Papier/Büroartikel/Schreibwaren,

** Glas, Porzellan, Keramik

*** inkl. Sonstiges

- Dem in der Stadt Arnberg vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von rund 481 Mio. Euro** steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rund 471 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 0,98** über alle Warengruppen, d. h. der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt rund 2 % unter dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Per Saldo lässt sich also feststellen, dass die örtlich vorhandene Kaufkraft nicht komplett am Einkaufsstandort

¹² Perspektivisch mit der Realisierung verschiedenster Verkaufsflächenerweiterungen und -eröffnungen im Stadtgebiet ergibt sich hier ein Zentralitätswert von ca. 0,94 (vgl. u.a. Kapitel 5.1)

Arnsberg gebunden werden kann. Allerdings liegt der errechnete Zentralitätswert nur knapp unter dem einer Vollversorgung, wovon man bei einer 100 %igen Kaufkraftbindung spricht. Nichtsdestotrotz ist der Wert von 0,98 angesichts der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt als Mittelzentrum und der regionalen Bedeutung des Einkaufs- aber auch Verwaltungsstandorts Arnsberg ausbaufähig.

Zwar ist gegenüber dem Jahr 2008 eine positive Umsatzentwicklung (rd. 47 Mio. Euro; + 11 %) zu beobachten, jedoch stieg das Kaufkraftvolumen in diesem Zeitraum deutlich stärker (+ 17 %) an.¹³ Dementsprechend liegt die Zentralität über alle Warengruppen jetzt etwas niedriger als im Jahr 2008 (1,03).

- In einer warengruppenspezifischen Betrachtung zeigen sich gegenüber dem Jahr 2008 deutlich niedrigere Zentralitätskennziffern vor allem in den Branchen **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **in fast allen mittelfristigen Warengruppen**. Eine **deutliche Steigerung** ergibt sich hingegen in den Warengruppen **Gesundheit und Körperpflege, Wohneinrichtung, Medizinische und orthopädische Artikel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente**. Vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion Arnsbergs erscheinen aus rein quantitativer Sicht insbesondere die Zentralitätswerte in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und in einigen mittelfristigen Warengruppen, allen voran Spielwaren/Hobbyartikel sowie Sport und Freizeit, ausbaufähig. Weiterführende Betrachtungen hierzu erfolgen in den weiteren Analyseschritten zur qualitativen bzw. strukturellen sowie räumlichen Angebotsstruktur in Arnsberg. Die daraus abgeleiteten Aussagen zu Entwicklungsperspektiven des Arnsberger Einzelhandels erfolgen in Kapitel 6 dieser Untersuchung.

¹³ Auf Basis der IFH-Daten (damals: BBE) ergab sich 2008 anhand der damaligen Bevölkerungszahl ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rund 411 Mio. Euro.

Tabelle 7: Zentralitäten nach Warengruppen im Vergleich 2009 und 2019

Warengruppe	Zentralität (2009)		Zentralität (2019)
Nahrungs- und Genussmittel	1,02	↓	0,83
Blumen (Indoor)/Zoo	1,00	→	1,18
Gesundheit und Körperpflege	1,11	→	1,41
PBS*/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	0,80	→	0,94
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	1,01	↓	0,92
Bekleidung	1,45	→	1,60
Schuhe/Lederwaren	1,33	↓	1,14
GPK**/Haushaltswaren	2,12	↓	2,07
Spielwaren/Hobbyartikel	0,57	↓	0,42
Sport und Freizeit	0,83	↓	0,76
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1,32	↓	1,28
Wohnrichtung	0,75	→	1,50
Möbel	1,12	↓	0,67
Elektro/Leuchten	0,73	→	0,98
Elektronik/Multimedia	0,75	↓	0,54
Medizinische und orthopädische Artikel	1,39	→	2,75
Uhren/Schmuck	1,09	→	1,18
Baumarktsortimente	0,95	→	1,35
Gartenmarktsortimente		→	1,54
Überwiegend langfristiger Bedarf	0,93	→	1,08
Sonstiges	0,30	↓	0,13
Gesamtsumme	1,03	↓	0,98

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Arnsherg, Februar bis April 2019; gerundete Werte, durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

* Papier/Büroartikel/Schreibwaren,

** Glas, Porzellan, Keramik

5.2 Angebotsstruktur des Einzelhandels in Arnsberg

Das Einzelhandelsangebot in Arnsberg weist auf gesamtstädtischer Ebene folgende strukturelle Merkmale auf:

Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe

- Mit fast 32.000 m² entfällt der zweitgrößte Einzelanteil (rd. 18 %) der Gesamtverkaufsfläche in Arnsberg auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Bei den Betrieben ist sogar der mit Abstand größte Anteil (161 Betriebe, ca. 33 %) dieser Hauptbranche zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang jedoch insbesondere auch die zahlreichen Betriebe des Lebensmittelhandwerks (v. a. Bäckereien) eine wichtige Rolle spielen. Entsprechend nimmt der Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 153 Mio. Euro den größten Einzelanteil am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen ein. Auch die *einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung* in dieser Warengruppe von ca. 0,42 m² liegt über dem Mittel des bundesdurchschnittlichen Orientierungswerts von etwa 0,35-0,40 m². Diese Werte zeigen aus rein quantitativer Sicht zunächst einen zufriedenstellenden Ausstattungsgrad in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und unterstreichen die hohe Bedeutung dieser Sortimentsgruppen innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben der Haushalte.
- Mit einem Verbrauchermarkt (Kaufland), sieben Supermärkten und 13 Lebensmitteldiscountern sowie diversen Fachmärkten (v.a. Getränke) und zahlreichen Lebensmitteläden, Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks besteht eine gute **Angebots- und Betriebsformenmischung im Lebensmitteleinzelhandel** in Arnsberg. Viele Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet entsprechen dabei modernen Standards hinsichtlich ihrer Betriebsgröße, der Warenpräsentation und der Stellplatzsituation, allerdings gibt es auch eine Reihe von Betrieben, die in ihrer heutigen Form zum Teil deutlich unter den heute üblichen Marktzutrittsgrößen liegen. Das gilt unter anderem für die Lebensmitteldiscounter Lidl an der Ruhrstraße und an der Oeventroper Straße oder Aldi an der Straße Zum Schützenhof.¹⁴
- Auch die Werte in den weiteren Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs spiegeln aus rein quantitativer Sicht zunächst eine gute Angebotsausstattung in der Stadt Arnsberg wider. Rund 6.500 m² Verkaufsfläche entfallen auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflege**. Bedeutendster Anbieter dieser Warengruppe ist der Drogeriemarkt Müller im zentralen Versorgungsbereich Neheim mit knapp 2.000 m² Gesamtverkaufsfläche. Zusätzlich befinden sich im Stadtgebiet verteilt weitere Drogeriemarkte, wie beispielsweise der Anbieter Rossmann im Brückencenter in Alt-Arnsberg. Darüber hinaus finden sich Gesundheits- und Körperpflegeartikel auch verstärkt als Randsortimente der Lebensmittelanbieter, wo sie maßgeblich zur wohnortnahen Grundversorgung der Arnsberger Bevölkerung beitragen.

¹⁴ Für den Lidl an der Ruhrstraße und den Aldi an der Straße Zum Schützenhof bestehen aktuell Erweiterungsabsichten.

Insgesamt entfallen mit ca. 45.600 m² rund 26 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots im Arnsberger Einzelhandel auf die **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe**. Der Anteil dieser Warengruppen am Gesamtumsatz liegt bei ca. 46 %, was vor allem an dem hohen Anteil dieser Warengruppen (v. a. Lebensmittel) an den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegt. Die Gesamtzentralität der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigt mit 0,92 per Saldo Kaufkraftabflüsse, insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Zentralität von 0,83). Diese Werte deuten zunächst noch auf Entwicklungsspielräume hin. Der Zentralitätswert in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird sich in nächster Zeit durch die (Wieder) -eröffnung eines Verbrauchermarkts in der Marktpassage in Neheim deutlich nach oben verändern. In Verbindung mit weiteren Erweiterungsabsichten einiger Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet kann der Lebensmitteleinzelhandel die Kaufkraft der Arnsberger Bevölkerung zukünftig zu annähernd 100 % binden.

Insgesamt ist eine gute strukturelle Angebotsmischung zu verzeichnen, wobei jedoch einzelne Lebensmittelanbieter nicht mehr sehr zeitgemäß aufgestellt sind und eine Erweiterung planen. Auf der anderen Seite haben sich in den letzten Jahren einige moderne, großflächige Anbieter angesiedelt bzw. erweitert (u.a. Rewe Ihr Kaufpark an der Ruhrstraße oder in der Straße Zum Schloßpark).

Seit der Untersuchung aus dem Jahr 2008 ist das Verkaufsflächenangebot um rund 1.500 m² gesunken (2008: 47.100 m²) bei einer ebenfalls rückläufigen Zentralität (2008: 1,01). Das liegt insbesondere an einem gestiegenen Kaufkraftpotenzial und betreiberspezifischen Flächenproduktivitäten, auf die das Büro Junker + Kruse seit einigen Jahren verstärkt zur Umsatzberechnung zurückgreifen kann.

Detailliertere Aussagen zur wohnortnahen Grundversorgungssituation in Arnsberg folgen in Kapitel 5.4 dieser Untersuchung.

Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe

- Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe ist die größte Verkaufsfläche mit rund **23.000 m² Verkaufsfläche** in der Warengruppe **Bekleidung** vorhanden. Die sortimentspezifische Zentralität von 1,60 weist aus quantitativer Sicht auf einen für ein Mittelzentrum der Größe Arnsbergs überdurchschnittlichen Ausstattungsgrad in dieser zentralen Leitbranche des innerstädtischen Einzelhandels hin. Die größten Anbieter in dieser Warengruppe sind der Innenstadt in Neheim zuzuordnen sowie dem Hüstener Zentrum mit dem ansässigen großflächigen und regional bedeutsamen Mode Kress.
- Mit knapp 4.800 m² Verkaufsfläche ist in der Warengruppe **Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren** ebenfalls ein überdurchschnittliches Angebot vorhanden. Wenngleich die Verkaufsfläche seit 2008 (6.200 m²) gesunken ist¹⁵, so weist der Zentralitätswert von 2,07 immer noch auf starke Kaufkraftzuflüsse in dieser Warengruppe hin.

¹⁵ Dieser Rückgang ist mit der Betriebsschließung der Wohnwelt Wortmann zu erklären, da die Warengruppe ein wesentliches (zentrenrelevantes) Radsortiment von Möbelmärkten darstellt.

- In den **übrigen Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs** ist ein gewisses Angebot vorhanden, das sich aber für ein Mittelzentrum **als ausbaufähig erweist** bzw. auf einen erhöhten Konkurrenzdruck im Umland und durch den Online-Handel hindeutet.

Mit insgesamt ca. **36.500 m² Verkaufsfläche** und einer Gesamtzentralität von rd. 1,28 kann in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs für ein Mittelzentrum der Größe Arnbergs insgesamt von einer **durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen quantitativen Angebotsausstattung ausgegangen werden**. Die Zentralitätswerte in zwei von fünf Warengruppen weisen auf Kaufkraftabflüsse an Konkurrenzstandorte im Umland bzw. den verschärften Wettbewerb durch den Online-Handel hin.

Aus rein quantitativer Sicht kann die mittelfristigen Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel sowie Sport und Freizeit ein Angebotsdefizit festgestellt werden, aus dem sich ein Nachholbedarf ableiten ließe.

Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe

- Gut 92.000 m² Verkaufsfläche entfallen auf Waren der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe. Quantitative Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen **Bau-** (rd. 44.400 m² Verkaufsfläche) und **Gartenmarktsortimente** (rd. 16.500 m²) sowie **Möbel** (rd. 14.400 m²). Diese Flächenanteile repräsentieren jedoch nicht zwangsläufig einen besonderen Stellenwert dieser Warengruppen innerhalb der Arnberger Einzelhandelsstrukturen, sondern sind vor allem auf das flächenintensive Angebot der Betriebe dieser Warengruppen zurückzuführen. Zu nennen sind hier insbesondere der Baustoffhandel Herbrügger, die Baumärkte Obi und Herbrügger und der Möbelmarkt Poco. Im Gegensatz zu den Zentralitätswerten bei den Bau- (1,35) und Gartenmarktsortimenten (1,54) lässt der Zentralitätswert in der Warengruppe Möbel (0,67) auf ein Angebotsdefizit schließen. Verglichen mit den Daten von 2008 zeigt sich in der Warengruppe Möbel ein Verkaufsflächenrückgang um rund 9.900 m² (- 41 %), der vor allem auf die Schließung der Wohnwelt Wortmann zurückzuführen ist.
- In der Warengruppe **Wohneinrichtung** ist eine Verkaufsfläche von rund 7.500 m² festzuhalten und damit rund 2.600 m² Verkaufsfläche mehr als im Jahr 2008. Der mit Abstand größte Anbieter ist Hammer am Kohlgrubenweg. Einige weitere kleinere Anbieter (z.B. Depot) sind in der Innenstadt (Neheim) vertreten. Darüber hinaus wird das Sortiment als Randsortiment insbesondere bei den Möbelanbietern und den Baumärkten angeboten. Insgesamt ist eine deutliche **Steigerung des Zentralitätswerts** zu verzeichnen, der **2008** noch bei **0,75** lag und heute bei **1,50**.
- Das Angebot in den **übrigen, weniger flächenintensiven Warengruppen des langfristigen Bedarfs** liegt bei jeweils deutlich unter 4.000 m² Verkaufsfläche. Der geringste Zentralitätswert entfällt hierbei auf die Warengruppe Elektronik/Multimedia (0,54).

Die Verkaufsfläche in den Warengruppen dieser Bedarfsstufe ist gegenüber den Kennzahlen von **2008 um rund 25.100 m² gestiegen**. Diese Verkaufszunahme entfällt hauptsächlich auf die Warengruppen **Bau- und Gartenmarktsortimente** (Eröffnung Baumarkt Obi, Öffnung Baumarkt Bauking und Herbrügger Baustoffhandel für Endverbraucher...).

Differenzierung des Einzelhandelsangebots nach Stadtteilen

Tabelle 8: Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner	Anzahl der Betriebe	VKF in m ²	Anteil an Gesamt-VKF	Verkaufsfläche pro Einwohner in m ²	⊘ Verkaufsfläche pro Betrieb in m ²
Arnsberg	17.931	116	21.200	12,1 %	1,2	183
Bachum	851	1	100	< 0,1 %	0,1	100
Breitenbruch	209	-	-	-	-	-
Bruchhausen	3.094	18	6.700	3,8 %	2,2	372
Herdringen	3.659	10	2.400	1,4 %	0,7	240
Holzen	1.920	4	100	< 0,1 %	< 0,1	25
Hüsten	10.409	68	40.100	22,9 %	3,9	590
Müschede	2.676	3	600	0,3 %	0,2	200
Neheim	22.068	209	69.000	39,4 %	3,1	330
Niedereimer	1.796	15	27.100	15,5 %	15,1	1.807
Oeventrop	5.999	32	7.500	4,3 %	1,3	234
Rumbeck	1.098	-	-	-	-	-
Uentrop	307	-	-	-	-	-
Voßwinkel	2.314	4	300	0,2 %	0,1	75
Wennigloh	937	1	< 100	< 0,1 %	< 0,1	15
Summe	75.268	481	175.100	100 %	2,3	364

Quelle: Einzelhandelserhebung Arnberg, Februar bis April 2019; gerundete Werte; Einwohner Quelle: Stadt Arnberg Einwohner-Bestandsstatistik
VKF = Verkaufsfläche

- Die quantitativen Einzelhandelsschwerpunkte im Hinblick auf die Anzahl der Betriebe (209 bzw. 116 Betriebe) und die Verkaufsfläche (rund 69.000 bzw. 21.200 m²) liegen deutlich in den Stadtteilen Neheim und Arnberg.
- Im Stadtteil Hüsten befindet sich ein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt. Hier verteilen sich rund 40.100 m² Verkaufsfläche auf 68 Betriebe; die durchschnittliche Betriebsgröße ist deutlich höher als in Neheim oder Arnberg, was insbesondere auf das Vorhandensein relativ vieler großflächiger Betriebe an den Sonderstandorten zurückzuführen ist. Noch deutlicher zeigt sich das im Stadtteil Niedereimer, in dem wenige großflächige Betriebe und einige ergänzende kleinere Betriebe eine Verkaufsfläche von 27.100 m² vorhalten und somit im Schnitt ca. 1.800 m² Verkaufsfläche pro ansässigem Betrieb aufweisen.

- Weiterhin nennenswerte Einzelhandelsangebote weisen auch die Stadtteile Oeventrop (32 Betriebe / 7.500 m² VKF) und Bruchhausen (18 Betriebe / 6.700 m² VKF) auf.
- In den übrigen Stadtteilen beläuft sich das Angebot auf max. wenige hundert Quadratmeter Verkaufsfläche mit Ausnahme des Stadtteils Herdringen. In einigen Stadtteilen ist überhaupt kein Einzelhandelsbetrieb ansässig.
- Die Verkaufsfläche pro Einwohner stellt sich entsprechend der Verteilung der Verkaufsfläche und Einwohner über die Stadtteile ganz unterschiedlich dar. Während die Stadtteile Hüsten und Neheim mit Werten von 3,9 bzw. 3,1 m² / Kopf deutlich über dem bundesdurchschnittlichen Wert von ca. 1,5 bzw. dem landesweiten Durchschnittswert von 1,7 m² / Kopf liegen, liegen einige andere Stadtteile deutlich darunter. Eine Besonderheit ist auch hier der Stadtteil Nedereimer, der aufgrund seiner gewerblichen Prägung und der geringen Einwohnerzahl eine Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner von 15,1 m² anzeigt. Der gesamtstädtische Wert von 2,3 m² Verkaufsfläche pro Einwohner liegt deutlich über den Durchschnittswerten.

Neben dieser überwiegend quantitativen Betrachtung spielen für die Bewertung eines Einzelhandelsstandorts vor allem auch **qualitative** und **räumliche** Aspekte eine entscheidende Rolle. In einem weiteren Schritt wird das Einzelhandelsangebot der Stadt Arnsberg daher unter diesen Gesichtspunkten näher betrachtet.

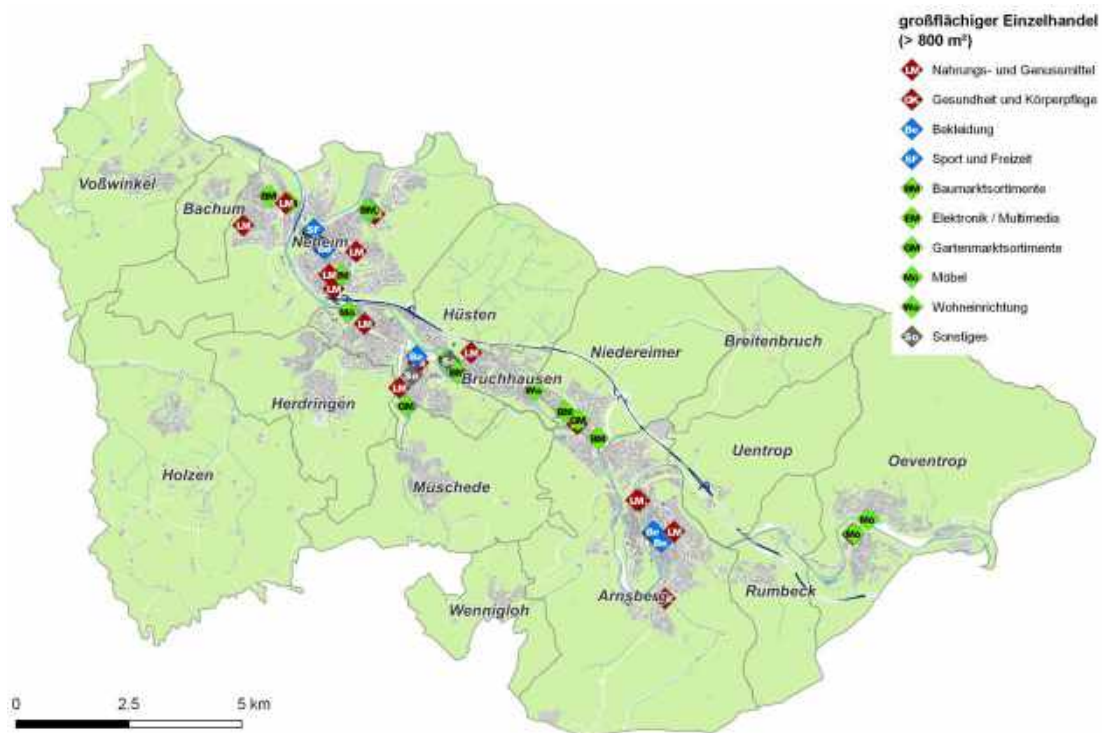
Großflächiger Einzelhandel in Arnsberg

- Aktuell existieren in Arnsberg **44 großflächige Anbieter**¹⁶ mit einer Verkaufsfläche von zusammen **ca. 117.200 m²**. Obwohl diese Betriebe nur rund 9 % aller Anbieter darstellen, umfassen sie **rund 70 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots**.
- Rund 64.100 m² Verkaufsfläche entfallen auf großflächige Betriebe der Hauptbranche Bau- und Gartenmarktsortimente, was auf die flächenintensiven Angebotsformen in dieser Warengruppe zurückzuführen ist. Die größten Anbieter in Arnsberg sind die Baumärkte Obi und Bauking sowie der Herbrügger Baustoffhandel (jeweils zwischen 11.000 und 12.500 m² Gesamtverkaufsfläche). Zusammen mit den kleineren Anbietern machen die Bau- und Gartenmärkte rund 55 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels aus.
- Mit 17 Betrieben und rund 22.300 m² Verkaufsfläche, d. h. rund 19 % der Verkaufsfläche der großflächigen Anbieter entfällt ein großer Anteil der großflächigen Betriebe auf Anbieter der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel. Hier sind in erster Linie die großen Lebensmittelanbieter (Discounter, Vollsortimenter und Verbrauchermarkt) zu nennen, die sowohl in städtebaulich integrierten Lagen, aber auch in peripheren, nicht integrierten Lagen zu finden sind.

¹⁶ Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Die relevante Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit gegeben ist, wenn eine Verkaufsfläche von 800 m² überschritten wird (Vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

- In der typischerweise zentrenrelevanten Sortimentsgruppe Bekleidung sind sieben großflächige Anbieter in Arnsberg vorhanden. Sie vereinen eine Verkaufsfläche von ca. 13.600 m² auf sich und machen damit rund 12 % der Fläche aller großflächigen Einzelhandelsbetriebe aus. Erwartungsgemäß befinden sich diese Anbieter in den Zentren und haben wichtige Magnetfunktionen für kleinere Geschäfte. Eine Ausnahme stellt hierbei der Anbieter Mode Cruse dar, der sich in städtebaulich integrierter Lage im Stadtteil Alt-Arnsberg befindet.
- Insgesamt befinden sich nur zehn der 44 großflächigen Anbieter in den Zentren, was an den üblicherweise knappen Flächenpotenzialen an solchen Standorten im Allgemeinen liegt. Die restlichen großflächigen Betriebe verteilen sich auf Sonderstandorte und weitere städtebaulich integrierte und nicht integrierte Einzellagen.

Karte 5: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Arnsberg



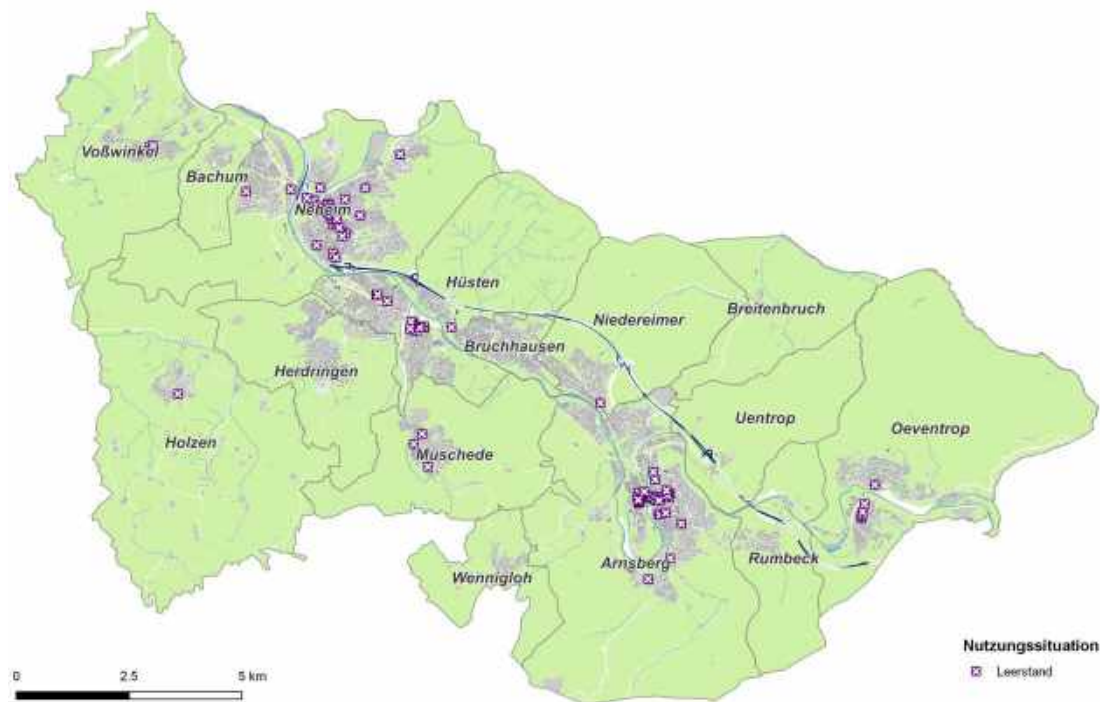
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

Leerstände in Arnsberg

- Zum Erhebungszeitpunkt Februar/März 2019 liegen im Stadtgebiet 116 Leerstände von Ladenlokale vor. Insgesamt belaufen sich die Verkaufsflächen dieser leerstehenden Lokale auf rund 27.200 m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von rund 19 % der Ladenlokale und 15 % der Verkaufsfläche.
- Markantester Leerstand ist eine etwa 10.000 m² große Teilfläche der ehemaligen Wohnwelt Wortmann. Weitere prägende Leerstände befinden sich vor allem in der Marktpassage, die nach Abschluss der Sanierungsarbeiten als Einzelhandelsflächen wieder genutzt werden.

- Rund 57 % der Ladenleerstände (66 Ladenlokale) befinden sich in zentralen Versorgungsbereichen (2009). Die Leerstände in Streulagen machen in Arnsberg hingegen 43 % (50 Ladenlokale) aus.
- Besonders von Leerstand gekennzeichnet ist der zentrale Versorgungsbereich Alt-Arnsberg. Hier stehen den 76 Einzelhandelsbetrieben 34 Leerstände gegenüber, was einer Leerstandsquote von 31 % entspricht. Die Leerstandsquote im zentralen Versorgungsbereich Neheim liegt dagegen bei rund 9 % (16 Leerstände).

Karte 6: Leerstände in Arnsberg



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

5.3 Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Arnsberg

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Arnsberger Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In Arnsberg kristallisieren sich folgende **räumlich funktionale Angebotsschwerpunkte** heraus, die in besonderem Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind:

5.3.1 Innenstadt Neheim

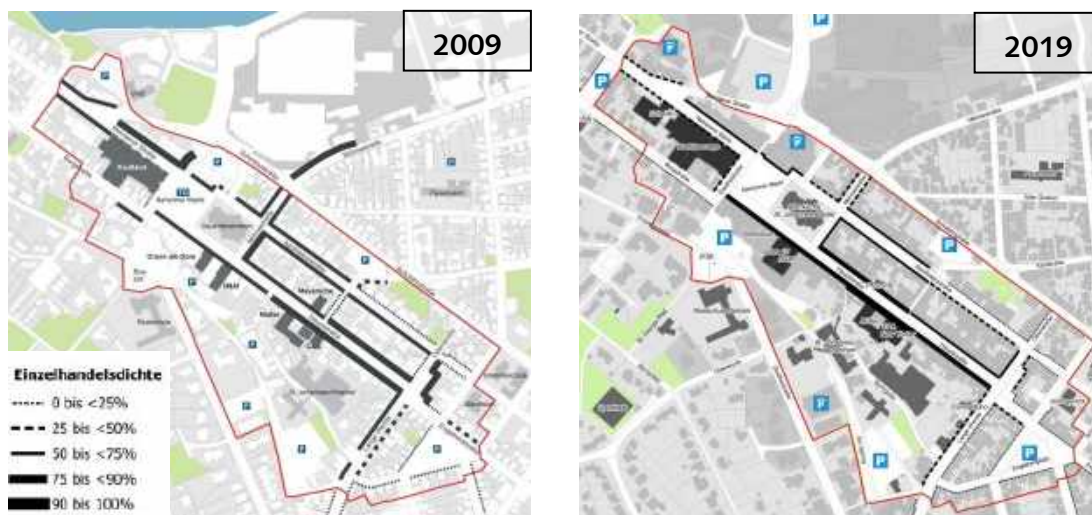
Die Innenstadt (Neheim) befindet sich im Zentrum des Stadtteils Neheim im nordwestlichen Bereich des Bereichs. Die räumliche Nähe zur Bundesautobahn 46, der Neheimer Busbahnhof und eine Vielzahl an öffentlichen Parkplätzen und Parkhäusern sprechen für eine gute verkehrliche Anbindung des Zentrums und zeigen auch die Bedeutung

der Neheimer Innenstadt als Einkaufsstandort. Der Neheimer Markt stellt den städtebaulichen und funktionalen Mittelpunkt des Zentrums dar, ansonsten konzentrieren sich die zentrenprägenden Nutzungen vor allem entlang der parallel verlaufenden Haupt- und der Apothekerstraße.

Die Neheimer Innenstadt bildet den bedeutendsten Einzelhandelsstandort in Arnberg. Mit 141 Betrieben entfallen ca. 29 % aller in Arnberg vorhandenen Einzelhandelsbetriebe auf die Neheimer Innenstadt. Das sind knapp doppelt so viele Betriebe wie im zentralen Versorgungsbereich Alt-Arnberg (vgl. Kapitel 5.3.2). Der Stadtteil Neheim weist eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 69.000 m² auf, wovon 25.500 m² auf den zentralen Versorgungsbereich entfallen. Die Neheimer Innenstadt weist damit seit 2008 einen leichten Verkaufsflächenrückgang um etwa 3 % auf. Dieser Wert spiegelt allerdings nicht die Entwicklungstendenz des zentralen Versorgungsbereichs wieder. So wird derzeit die Marktpassage umfangreich saniert und nach dem Umbau stehen einige tausend Quadratmeter zusätzlicher Verkaufsfläche für das Zentrum wieder zur Verfügung.

Im Vergleich zum Jahr 2008 kann in Bezug auf die Einzelhandelsdichte festgehalten werden, dass insbesondere die Randbereiche (z.B. Lange Wende, Möhnestraße und Mendener Straße) oft um mindestens eine Kategorie nach unten gestuft wurden, d.h., dass die Einzelhandelsdichte insgesamt abgenommen hat und andere Nutzungen im Verhältnis zugenommen haben. In bestimmten Teillagen der Innenstadt (z.B. am Engelbertplatz) spielt der Einzelhandel eine untergeordnete Rolle und es dominieren andere Nutzungen, wie beispielsweise Gastronomie, Dienstleistungen oder auch Leerstände.

Karte 7: Einzelhandelsdichte in der Innenstadt Neheim im Vergleich (Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs 2009)

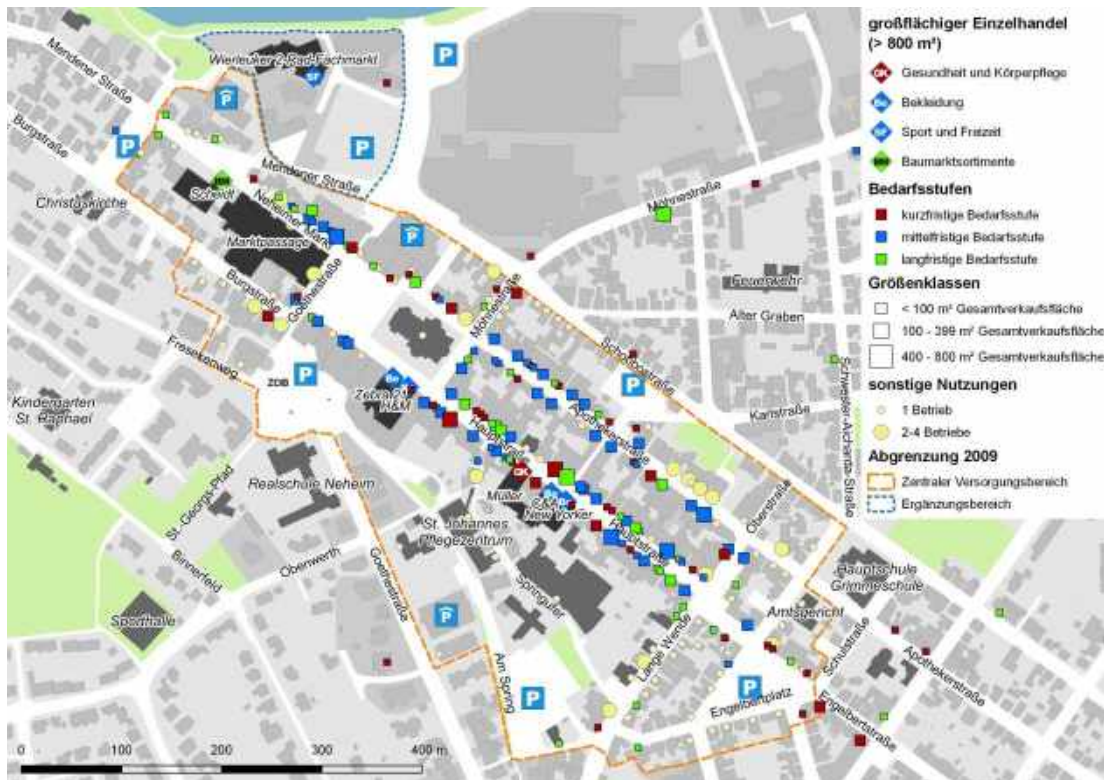


Quelle 2009: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Arnberg

2019: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

Durchgängig hohe Einzelhandelsdichten (mit bis zu 100 %) sind nach wie vor insbesondere in der oberen Hauptstraße zu finden.

Karte 8: Die Innenstadt Neheim



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

- Die **Hauptstraße** bildet die bedeutende zentrale Einzelhandelslage innerhalb der Neheimer Innenstadt und ist als Fußgängerzone ausgestaltet. Die städtebauliche Gestaltung ist weitgehend hochwertig. Die Hauptstraße weist in großen Teilen mit bis zu 100 % eine sehr hohe Einzelhandelsdichte in den Erdgeschosszonen auf. Auf der südlichen Seite sind eine Reihe größerer Filialisten angesiedelt wie beispielsweise H&M, Müller, New Yorker und C&A. Vereinzelt wird das Einzelhandelsangebot entlang der Hauptstraße durch Dienstleistungen ergänzt. Sortimentsschwerpunkte liegen in den innenstadttypischen Warengruppen Bekleidung und Schuhe, insgesamt herrscht aber ein ausgewogener Branchenmix vor. Größter Betrieb ist die Filiale der Modekette H&M, gefolgt von der Drogerie Müller und C&A.

Fotos 1 und 2: Einzelhandelslage Hauptstraße



Quelle: Junker+Krusse

- Die **Apothekerstraße** bildet einen weiteren zentralen Bereich in der Neheimer Innenstadt. Der als Einbahnstraße angelegte Bereich stellt mit einer Vielzahl kleinerer Anbieter eine gelungene Ergänzungslage zur Hauptstraße dar. Das Geschäft Inter-sport Lobenstein stellt den größten Anbieter in dieser städtebaulich aufgewerteten Lage dar. Insbesondere im südöstlichen Bereich der Apothekerstraße verlagert sich der Angebotsschwerpunkt von Einzelhandelsbetrieben hin zu Dienstleistern und gastronomischen Angeboten.

Fotos 3 und 4: Einzelhandelslage Apothekerstraße



Quelle: Junker+Kruse

- Der Bereich **Neheimer Markt** stellt den kulturellen Mittelpunkt der Innenstadt Neheim dar. Hier findet regelmäßig jeweils mittwochs und samstags ein hoch frequentierter Wochenmarkt in unmittelbarer Nähe zur Pfarrkirche St. Johannes-Baptist statt. Die Einzelhandelsdichte ist hier nicht so hoch wie beispielsweise in der Hauptstraße, dafür sind im Bereich des Neheimer Markts einige bedeutende Dienstleister wie z.B. die Sparkasse angesiedelt. Zusätzlich belebt wird der Bereich künftig wieder nach Fertigstellung der direkt angrenzenden Marktpassage, in der auch ein Verbrauchermarkt als Ankermieter geplant ist, wodurch das Zentrum auch wieder ein adäquates Lebensmittelangebot aufweisen würde.

Fotos 5 und 6: Einzelhandelslage Neheimer Markt



Quelle: Junker+Kruse

Das rund 25.500 m² Verkaufsfläche umfassende Einzelhandelsangebot in der Neheimer Innenstadt beinhaltet Waren aller Bedarfsstufen, wobei **Angebotsschwerpunkte im Bereich Bekleidung / Schuhe** auszumachen sind. In der Leitbranche Bekleidung stellt die Neheimer Innenstadt etwa die Hälfte des gesamtstädtischen Angebots, in der Warengruppe Schuhe/Lederwaren sindes sogar über 60 %. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt also deutlich in den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe. Allerdings wird auch ein umfassendes Angebot an Gesundheit- und Körperpflegeartikeln bereitgestellt, was in erster Linie durch den großflächigen Drogeriemarkt der Fa. Müller zu erklären ist. Weiterhin werden auf ca. 1.600 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel angeboten. Durch die Integration des Verbrauchermarkts in die Neheimer Innenstadt wird das Lebensmittelangebot adäquat repräsentiert. Die langfristige Warengruppe Wohneinrichtungsbedarf ist mit knapp 1.400 m² Verkaufsfläche ein weiterer Angebotsschwerpunkt.

Tabelle 9: Verkaufsflächenangebot in der Innenstadt Neheim

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundete Werte)	Anteil an Gesamt in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.565	5,0
Blumen (Indoor)/Zoo	225	4,8
Gesundheit und Körperpflege	2.025	31,0
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	920	33,0
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	4.735	10,4
Bekleidung	11.330	49,2
Schuhe/Lederwaren	2.455	62,2
GPK/Haushaltswaren	265	5,6
Spielwaren/Hobbyartikel	665	42,0
Sport und Freizeit	670	21,4
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	15.385	42,2
Wohneinrichtung	1.370	18,3
Möbel	245	1,7
Elektro/Leuchten	240	7,6
Elektronik/Multimedia	630	23,8
Medizinische und orthopädische Artikel	935	34,2
Uhren/Schmuck	570	70,8
Baumarktsortimente	885	2,0
Gartenmarktsortimente	5	0,0
Überwiegend langfristiger Bedarf	4.880	5,3
Gesamtsumme (inkl. Sonstiges)	25.500	14,3

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im Februar und März 2019

Das Einzelhandelsangebot im Neheimer Zentrum ist – wie für Innenstadtlagen dieser Stadtgrößen typisch – als Mix aus kleinteiligem, teils inhabergeführtem Einzelhandel und größeren Filialisten zu charakterisieren. Es handelt sich um ein differenziert aufgestelltes Zentrum mit ganz unterschiedlichen Teilbereichen und einer gehobenen Aufenthaltsqualität. Diverse Magnetbetriebe in Form von Filialisten, aber auch in Form des Wochenmarkts, sorgen für eine Belebung des Zentrums. Das Lebensmittelangebot verteilt sich derzeit auf eine Vielzahl kleinerer Anbieter, vor allem Betriebe des Lebensmittelhandwerks (v.a. Bäckereien). Perspektivisch ist hier mit einer Aufwertung und Bedeutungszunahme durch die Sanierung der Marktpassage zu rechnen.

Mit 25.500 m² Verkaufsfläche (rd. 14 % der Verkaufsfläche in Arnsberg) und 141 Einzelhandelsbetrieben (ca. 29 % aller Einzelhandelsbetriebe) ist die Innenstadt in Neheim **quantitativ gut aufgestellt**. Das hier vorhandene Angebot übernimmt **eine Versorgungsfunktion für Arnsberg**, insbesondere in den innenstadtrelevanten, mittelfristigen Warengruppen. Der Einzelhandel mit insbesondere zentrenrelevanten Sortimenten dient einer gesamtstädtischen und z. T. stadtübergreifenden Versorgung, sodass das hier vorgehaltene Angebot zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Arnsbergs beiträgt. Im Vergleich zur Untersuchung aus dem Jahr 2008 ist das innerstädtische Verkaufsflächenangebot insgesamt leicht rückläufig (- 16 Betriebe; -700 m² Verkaufsfläche (-3 %)), allerdings ist diese Aussage aufgrund der aktuell im Umbau befindlichen Marktpassage zu relativieren.

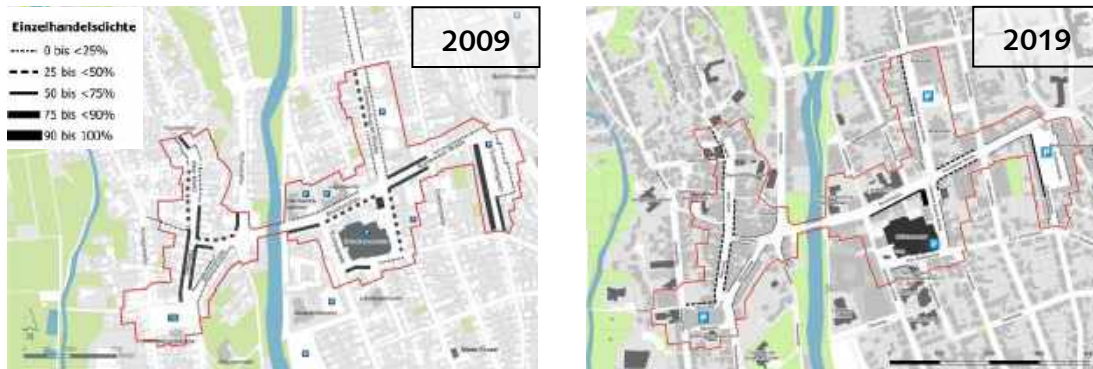
5.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Alt-Arnsberg

Der Stadtteil Alt-Arnsberg befindet sich im Südosten der Stadt. Das Zentrum erstreckt sich innerhalb der Ruhrschleife und hat einen zweigeteilten Charakter. Westlich befindet sich der Altstadtbereich mit den Lagen Alter Markt, Steinweg und Neumarkt. Östlich davon stellt das Brückencenter den zentralen Einzelhandelsmagneten dar, um den herum sich die Lagen Rumbecker Straße, Brückenplatz, Clemens-August-Straße und etwas abgesetzt der Gutenbergplatz befinden.

Das Zentrum Alt-Arnsberg stellt neben der Innenstadt in Neheim den zweiten großen Angebotsschwerpunkt im Arnsberger Stadtgebiet dar. Mit 76 Betrieben (ca. 16 % aller Betriebe) und etwa 11.300 m² Verkaufsfläche (ca. 7 % am Gesamtbestand) steht das Zentrum zwar quantitativ hinter der Innenstadt in Neheim zurück, hat aber dennoch eine gehobene Versorgungsfunktion über die Stadtteilgrenzen hinaus. Verglichen mit den Erhebungen aus dem Jahr 2008 kann konstatiert werden, dass die Zahl der Betriebe zwar um ca. 17 % zurückgegangen ist, die Verkaufsfläche im gleichen Zeitraum allerdings um ca. 16 % gestiegen ist (plus knapp 1.600 m² VKF).

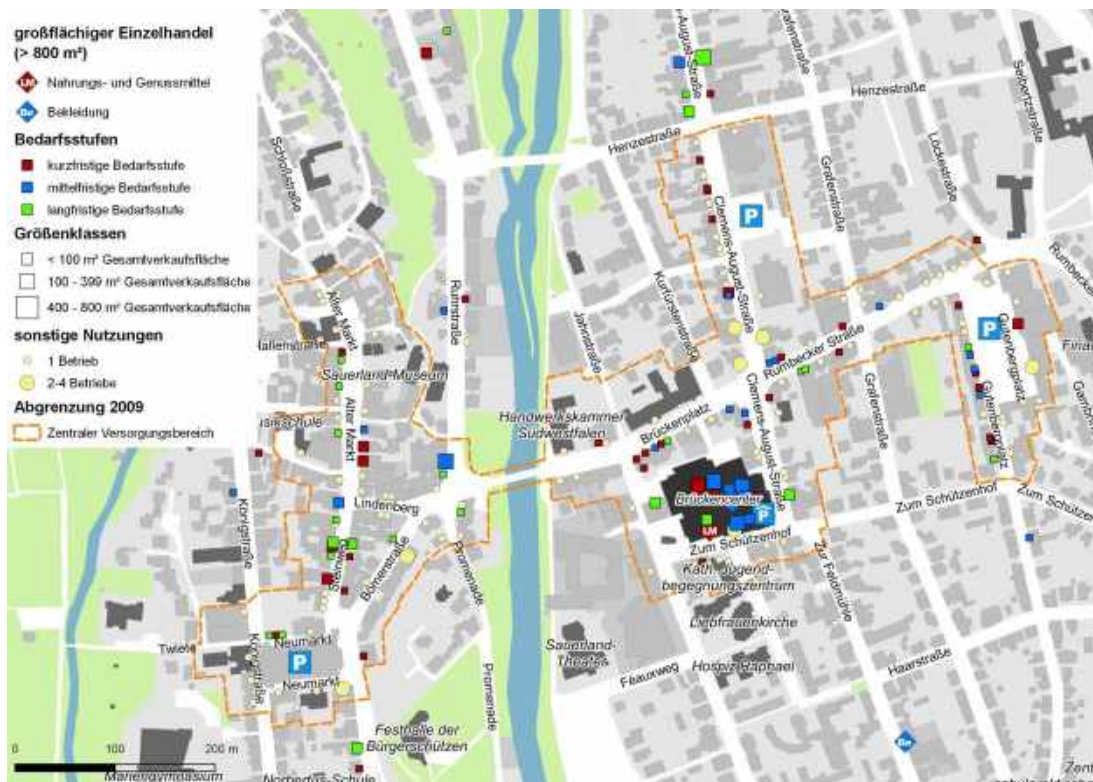
Im Vergleich zum Jahr 2008 kann in Bezug auf die Einzelhandelsdichte festgehalten werden, dass viele Bereiche (vor allem im östlichen Abschnitt) um mindestens eine Kategorie nach unten gestuft wurden, d.h., dass die Einzelhandelsdichte insgesamt abgenommen hat und andere Nutzungen im Verhältnis zugenommen haben. Beispiele hierfür sind der Brückenplatz und die Rumbecker Straße, der Steinweg, der Gutenbergplatz oder die Clemens-August-Straße.

Karte 9: Einzelhandelsdichte im Zentralen Versorgungsbereich Alt-Arnsberg im Vergleich (Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs 2009)



Quelle 2009: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Arnsberg
 2019: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

Karte 10: Der zentrale Versorgungsbereich Alt-Arnsberg



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

- Der Bereich **Steinweg/Alter Markt** ist gekennzeichnet durch eine geringe Dichte an Einzelhandelsbetrieben, insbesondere der Alte Markt wird dominiert von gastronomischen Angeboten. Der einzelhandelsbezogene Angebotsschwerpunkt liegt im südlichen Bereich des Steinwegs und ist gekennzeichnet durch kleinere Geschäfte, die oftmals inhabergeführt sind und sich am Standort über viele Jahre etabliert haben. Ein sortimentspezifischer Schwerpunkt ist nicht auszumachen, die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist durch einige kleinere Anbieter am stärksten vertreten. Der größte Anbieter in diesen Lagen ist das Schuhhaus Prange, gefolgt von Mici's Altstadt-Markt.

Fotos 7 und 8: Einzelhandelslage Alter Markt/Steinweg



Quelle: Junker+Kruse

- Der **Neumarkt** bildet das südwestliche Ende des zentralen Versorgungsbereichs Alt-Arnberg. Prägend für den Neumarkt sind der Parkplatz und die darunterliegende Tiefgarage. Der Parkplatz am Neumarkt ist Jahr für Jahr außerdem Veranstaltungsort für den Arnberger Weihnachtsmarkt. Ansonsten findet man hier nur wenige Einzelhandelsangebote und dafür mehrere Dienstleister und kulturelle Angebote. Unter anderem sind hier eine Tanzschule und der Kunstverein Arnberg ansässig.
- Das **Brückencenter** ist der bedeutendste Einzelhandelsmagnet in Alt-Arnberg. Östlich der Ruhr, zwischen Brückenplatz und der Straße Zum Schützenhof gelegen, vereinen hier 13 Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von etwa 6.600 m² auf sich. Die größten Anbieter sind Woolworth und Netto. Die Angebotsstruktur des Brückencenters ist geprägt von eher niedrigpreisigen und discountorientierten Anbietern. Außerdem ist das Center durch einige leerstehende Ladenlokale gekennzeichnet. Insgesamt sind etwa 1.200 m² Verkaufsfläche aktuell nicht vermietet.

Fotos 9 und 10: Einzelhandelslage Brückencenter



Quelle: Junker+Kruse

- Etwas abgesetzt, das östliche Ende des Zentrums bildend, befindet sich der **Gutenbergplatz**. Diese Einzelhandelslage weist kaum Bezug zu den anderen Schwerpunkten auf, was zu einer Dreiteilung des Zentrums führt (Altstadt westlich der

Ruhr, Neustadt um das Brückencenter östlich der Ruhr und der Gutenbergplatz). Gekennzeichnet ist der Gutenbergplatz vor allem durch kleinteilige Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Größter Anbieter ist der Bioladen Regebogen. Auf der westlichen Seite des Gutenbergplatzes findet sich eine Reihe kleinerer Anbieter. Ergänzend zum Einzelhandelsangebot sind einige Dienstleister ansässig. Das Einzelhandelsangebot an diesem Standort umfasst ca. 650 m² Verkaufsfläche, die sich auf zehn Einzelhandelsbetriebe verteilt.

Foto 11 und Foto 12: Einzelhandelslage Gutenbergplatz



Quelle: Junker+Krusse

Mit rund **11.300 m² Verkaufsfläche** umfasst das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Alt-Arnberg Waren aller Bedarfsstufen, die sortimentspezifischen Schwerpunkte liegen dabei in den Warengruppen Bekleidung (rund 3.700 m²) und Nahrungs- und Genussmittel (rund 2.100 m²). Ein weiterer relativer Schwerpunkt liegt im Bereich der medizinischen und orthopädischen Artikel.

Tabelle 10: Verkaufsflächenangebot im Arnsberger Zentrum

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundete Werte)	Anteil an Ge- samt in %
Nahrungs- und Genussmittel	2.075	6,6
Blumen (Indoor)/Zoo	180	3,8
Gesundheit und Körperpflege	1.085	16,6
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	535	19,2
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.875	8,5
Bekleidung	3.665	15,9
Schuhe/Lederwaren	550	13,9
GPK/Haushaltswaren	610	12,8
Spielwaren/Hobbyartikel	225	14,2
Sport und Freizeit	20	0,6
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	5.070	13,9
Wohneinrichtung	915	12,2
Möbel	260	1,8
Elektro/Leuchten	70	2,2
Elektronik/Multimedia	150	5,7
Medizinische und orthopädische Artikel	635	23,3
Uhren/Schmuck	135	16,8
Baumarktsortimente	130	0,3
Gartenmarktsortimente	65	0,4
Überwiegend langfristiger Bedarf	2.360	2,6
Gesamtsumme (inkl. Sonstiges)	11.305	6,5

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im Februar und März 2019

Insgesamt ist das Einzelhandelsangebot im Zentrum Alt-Arnsberg überwiegend kleinteilig strukturiert. Die einzigen beiden großflächigen Anbieter finden sich mit Woolworth und Netto im Brückencenter, ansonsten gibt es wenige frequenzerzeugende Anbieter. Die einzelnen Teilbereiche des Zentrums weisen aufgrund des unterbrochenen Einzelhandelsbesatzes kaum einen Zusammenhang auf. Insbesondere der östliche Bereich, rund um das Brückencenter, ist zudem stark vom motorisierten Verkehr geprägt und die Einzelhandelslagen entlang der Rumbecker Straße und der Clemens-August-Straße wirken vereinzelt und verstreut.

Mit 11.300 m² Verkaufsfläche (rd. 7 % der Verkaufsfläche in Arnsberg) und 76 Einzelhandelsbetrieben (ca. 16 % aller Einzelhandelsbetriebe) ist das Zentrum Alt-Arnsberg eher **quantitativ unterdurchschnittlich aufgestellt**. Das hier vorhandene Angebot übernimmt zwar **eine gewisse Versorgungsfunktion für Arnsberg** – der hier angesiedelte Einzelhandel mit insbesondere zentrenrelevanten Sortimenten dient einer stadtteilbezogenen Versorgung – allerdings kann Arnsberg auf Grund mangelnder attrakti-

ver Angebotsformen und einer bedeutenden Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt und im Umland die Versorgungsfunktion eines Stadtteilzentrums nur eingeschränkt erfüllen. Im Vergleich zur Untersuchung aus dem Jahr 2006 ist das innerstädtische Verkaufsflächenangebot insgesamt rückläufig (- 8 Betriebe; -1.000 m² Verkaufsfläche (-18 %)).

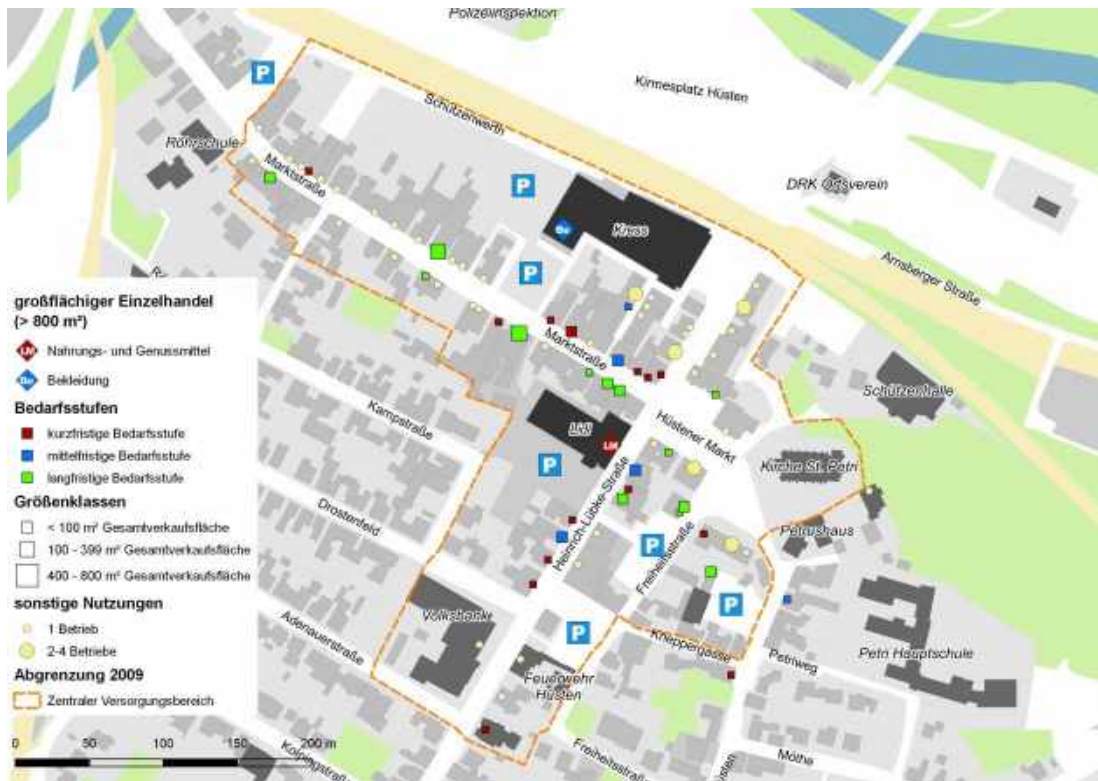
5.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Hüsten

Im Stadtteil Hüsten, zentral in der Stadt Arnberg gelegen, befindet sich mit dem Zentrum Hüsten ein weiterer Einzelhandelschwerpunkt. Das Zentrum liegt im östlichen Siedlungsbereich des Stadtteils. Der L-förmige zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen die Lagen Marktstraße und Heinrich-Lübke-Straße, der Hüstener Markt fungiert als verbindendes Gelenk ohne eigene nennenswerte Bedeutung hinsichtlich der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

Der zentrale Versorgungsbereich Hüsten hat eine stadtteilbezogene Versorgungsfunktion, aufgrund einiger Anbieter geht die Angebotsstruktur allerdings über die reine Nahversorgung hinaus. Insgesamt stellen 32 Betriebe eine Gesamtverkaufsfläche von rund 9.300 m². Flächenmäßig entspricht dies einem Anteil von nur etwa 5 % am Gesamtbestand der Stadt Arnberg. Gegenüber der letzten Erhebung aus dem Jahr 2008 ist die Verkaufsfläche von 5.200 m² allerdings deutlich gestiegen (+ 78 %). Zurückzuführen ist das vor allem auf die Neueröffnung des Modehauses Kress an der Marktstraße, welches die leerstehende Edeka-Immobilie übernahm und die Verkaufsfläche durch einen Anbau und das zusätzliche Obergeschoss deutlich anheben konnte. Zweiter großer Magnetbetrieb des Zentrums ist der gut integrierte Lebensmitteldiscounter Lidl an der Heinrich-Lübke-Straße. Abgesehen von diesen beiden Anbietern ist das Nebenzentrum Hüsten geprägt von kleinteiligen, oft inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben. Perspektivisch wird das Angebot im Zentrum durch einen weiteren Lebensmitteldiscounter (Aldi) auf der Fläche „Schützenwerth“ ergänzt.

Die **Marktstraße** weist insbesondere im nordwestlichen Teil einen relativ hohen Anteil an Leerständen auf. Generell ist das Einzelhandelsangebot in diesem Teilbereich wenig ausgeprägt und der Straßencharakter wird eher durch Dienstleister bestimmt. Der räumliche Einzelhandelschwerpunkt befindet sich in einem 100 m-Radius um den Kreuzungsbereich Marktstraße/Heinrich-Lübke-Straße/Hüstener Markt.

Karte 11: Der zentrale Versorgungsbereich Hüten



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

- Die **Marktstraße** führt aus nordwestlicher Richtung kommend in das Zentrum hinein und auf den Hüstener Markt zu. Die Haupteinkaufsstraße des Zentrums hatte nach der Edeka-Schließung 2008 zunächst mit Funktionsverlusten zu kämpfen. Seit der Eröffnung des Modehauses Kress im Jahr 2013 steht nun wieder ein frequenz-erzeugender Anbieter als Magnet für diese Einzelhandelslage zur Verfügung. Das Modehaus weist aufgrund seiner Größe regionale Bedeutung auf und dementsprechend große Parkplätze werden auch durch das Modehaus für seine Kundschaft bereitgehalten. Neben dem Modehaus Kress sind die Möbelgeschäfte Beckschäfer und „Der andere Laden“ die größten Anbieter. Darüber hinaus ist das Geschäft Landsknecht (medizinische und orthopädische Schuhe) durch sein regionales Einzugsgebiet besonders hervorzuheben. Die übrigen elf Anbieter weisen Verkaufsflächen von maximal 250 m² auf. Durch die sieben leerstehenden Ladenlokale beträgt die Leerstandsquote in der Marktstraße rund 32 %, wobei hauptsächlich der nordwestliche Bereich strukturelle Probleme aufweist und die vereinzelt Geschäfte in dieser Lage kaum Bezug zum Mittelpunkt des Zentrums aufweisen. Die sortimentspezifischen Schwerpunkte liegen in den Bereichen Bekleidung, Möbel sowie Nahrungs- und Genussmittel.

Fotos 13 und 14: Einzelhandelslage Marktstraße



Quelle: Junker+Kruse

- Die **Heinrich-Lübke-Straße** ist nach der Marktstraße die zweitbedeutendste Einzelhandelslage des Hüstener Zentrums. Frequenzerzeugender Magnetbetrieb ist hier der Lebensmitteldiscounter Lidl, der mit Abstand der größte Betrieb dieser Lage ist. Die übrigen acht Betriebe weisen geringere Verkaufsflächen auf und sind oftmals inhabergeführt. Der sortimentspezifische Schwerpunkt liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Mit der Volksbank (Hauptsitz in Arnberg) und der Sparkasse (Filiale) haben zwei große Finanzinstitute ihren Sitz an der Heinrich-Lübke-Straße und stellen eine funktionale Ergänzung dar.

Fotos 15 und 16: Einzelhandelslage Heinrich-Lübke-Straße



Quelle: Junker+Kruse

- Der **Hüstener Markt** stellt das Bindeglied (Gelenk) der beiden Haupteinkaufslagen Marktstraße und Heinrich-Lübke-Straße dar, hat jedoch kaum Bedeutung als Einzelhandelsstandort. Lediglich ein kleines Juweliergeschäft und ein Anbieter für medizinische und orthopädische Artikel sind hier zu finden. Ergänzend sind einige Dienstleistungsbetriebe am Hüstener Markt zu finden.

Fotos 17 und 18: Einzelhandelslage Hüstener Markt



Quelle: Junker+Kruse

Das rund 9.300 m² Verkaufsfläche umfassende Einzelhandelsangebot im Hüstener Zentrum beinhaltet Waren aller Bedarfsstufen, wobei **Angebotsschwerpunkte deutlich ausgeprägt** sind. Größere Verkaufsflächenangebote gibt es unter anderem in der zentrenprägenden Warengruppe Bekleidung durch den Modeanbieter Kress. Bei den langfristigen Bedarfsgütern sind Schwerpunkte in den Warengruppen Möbel und medizinische und orthopädische Artikel auszumachen. Ein weiterer Angebotsschwerpunkt liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmitteldiscounter Lidl).

Tabelle 11: Verkaufsflächenangebot im zentralen Versorgungsbereich Hüsten

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundete Werte)	Anteil an Ge- samt in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.045	3,3
Blumen (Indoor)/Zoo	20	0,4
Gesundheit und Körperpflege	370	5,7
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	205	7,4
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.640	3,6
Bekleidung	4.770	20,7
Schuhe/Lederwaren	365	9,3
GPK/Haushaltswaren	75	1,6
Spielwaren/Hobbyartikel	10	0,6
Sport und Freizeit	235	7,5
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	5.455	15,0
Wohneinrichtung	270	3,6
Möbel	1.215	8,5
Elektro/Leuchten	20	0,6
Elektronik/Multimedia	15	0,6
Medizinische und orthopädische Artikel	590	21,6
Uhren/Schmuck	45	5,6
Baummarktsortimente	85	0,2
Gartenmarktsortimente	-	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	2.240	2,4
Gesamtsumme (inkl. Sonstiges)	9.340	5,3

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im Februar und März 2019

Mit Ausnahme des regional bedeutsamen Anbieters Kress ist das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Hüsten überwiegend kleinteilig strukturiert und einigermaßen typisch für ein Zentrum dieser Größenordnung. Dem überwiegenden Anteil an inhabergeführten Fachgeschäften stehen nur wenige Filialisten gegenüber. Das Lebensmittelangebot wird seit der Schließung des Edeka-Markts vom Discounter Lidl bereitgestellt.

Mit 9.340 m² Verkaufsfläche (rd. 5 % der Verkaufsfläche in Arnberg) und 32 Einzelhandelsbetrieben (ca. 7 % aller Einzelhandelsbetriebe) ist das Nebenzentrum **quantitativ gut aufgestellt**. Das hier vorhandene Angebot übernimmt eine stadtteilbezogene Versorgungsfunktion und zeigt sich (abgesehen vom Modehaus Kress) gegenüber 2008 nur gering verändert. Durch die Schließungen der Drogeriefilialen der Anbieter Ihr Platz und Schlecker zeigt sich allerdings eine defizitäre Ausstattung in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege, die jedoch durch den Drogeriewarenanbieter Dronova aufgefangen werden kann. Auf die Fläche „Schützenwerth“ neben den An-

bieter Kress plant der Lebensmitteldiscounter Aldi zu verlagern, der sich derzeit in der Eichendorffstraße im Stadtteil Hüsten befindet.

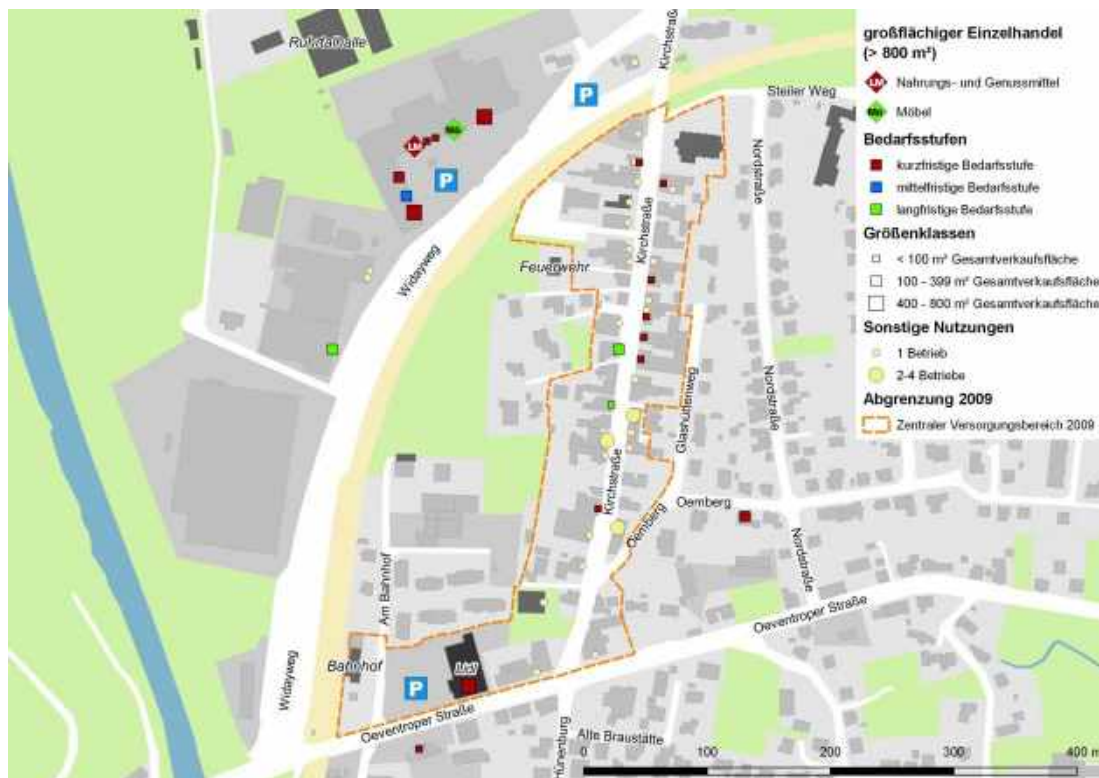
5.3.4 Zentraler Versorgungsbereich Oeventrop

Der zentrale Versorgungsbereich Oeventrop befindet sich im gleichnamigen Stadtteil im äußersten Osten des Arnberger Bereichs. Der Oeventroper Siedlungsraum teilt sich in einen Teil nördlich der Ruhr und einen Teil südlich davon auf. Das Zentrum befindet sich im südlichen Siedlungsbereich und erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Kirchstraße. Durch die Bahnschienen wird es vom nahegelegenen Sonderstandort Widaymarkt getrennt.

Kennzeichnend für das Oeventroper Zentrum ist die auf Nahversorgung ausgerichtete und nur wenige Betriebe umfassende Angebotsstruktur. Insgesamt vereinen zehn Betriebe rund 1.200 m² Verkaufsfläche auf sich. Der überwiegende Anteil davon entfällt auf die Filiale des Discounters Lidl ganz im Süden des zentralen Versorgungsbereichs an der Oeventroper Straße. Von der Lage her ist der Nahversorger deutlich abgesetzt zu den übrigen Anbietern entlang der Kirchstraße. Abgesehen von einem Fachgeschäft für medizinische und orthopädische Artikel weisen alle anderen Betriebe sehr geringe Verkaufsflächengrößen auf.

Im Vergleich zum Jahr 2008 kann festgestellt werden, dass die Gesamtzahl der Betriebe von 15 auf zehn zurückgegangen ist. Das gleiche gilt für die Verkaufsfläche (2008: rd. 1.800 m²), die um ca. 35 % zurückgegangen ist. Die konstante Anzahl an Leerständen lässt darauf schließen, dass ehemalige Einzelhandelsgeschäfte umgenutzt wurden. Aufgrund des geringen Angebots führen die fünf leerstehenden Ladenlokale zu einer Leerstandsquote von 33 %. Neben dem losen Besatz an Einzelhandelsbetrieben finden sich entlang der Kirchstraße eine Vielzahl an Dienstleistern und öffentlichen Einrichtungen.

Karte 12: Der zentrale Versorgungsbereich Oeventrop



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

- Die **Kirchstraße** ist die einzige Einzelhandelslage des Zentrums. Die Ortsdurchfahrt verläuft in Nord-Süd-Richtung und ist von einem losen Geschäftsbesatz gekennzeichnet, der insgesamt neun Betriebe umfasst. Es handelt sich größtenteils um inhabergeführte Fachgeschäfte mit Verkaufsflächengrößen von unter 100 m². Der sortimentsspezifische Schwerpunkt liegt hierbei in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und aufgrund zweier Apotheken im Bereich Gesundheit und Körperpflege. Größter Anbieter ist jedoch das Fachgeschäft Brillen & Hörgeräte Rotter.

Fotos 19 und 20: Einzelhandelslage Kirchstraße



Quelle: Junker+Krusse

- An der Oeventroper Straße, leicht abgesetzt vom restlichen Einzelhandelsangebot des Zentrums, befindet sich der Standort des **Nahversorgers Lidl**. Er stellt den Hauptteil des Verkaufsflächenangebots und übernimmt aufgrund seiner siedlungs-räumlich integrierten Lage eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil.

Fotos 21 und 22: Standort Lidl



Quelle: Junker+Kruse

Das nur rund 1.200 m² Verkaufsfläche umfassende Einzelhandelsangebot im Oeventroper Zentrum hat den Angebotsschwerpunkt in den Waren der kurzfristigen Bedarfsstufe und hier insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Bei den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe wird lediglich ein marginales Angebot in Form von Randsortimenten des Lebensmitteldiscounters angeboten.

Tabelle 12: Verkaufsflächenangebot im zentralen Versorgungsbereich Oeventrop

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundete Werte)	Anteil an Ge- samt in %
Nahrungs- und Genussmittel	750	2,4
Blumen (Indoor)/Zoo	45	1,0
Gesundheit und Körperpflege	150	2,3
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	30	1,1
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	975	2,1
Bekleidung	10	0,0
Schuhe/Lederwaren	-	-
GPK/Haushaltswaren	20	0,4
Spielwaren/Hobbyartikel	-	-
Sport und Freizeit	5	0,2
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	35	0,1
Wohneinrichtung	-	-
Möbel	-	-
Elektro/Leuchten	5	0,2
Elektronik/Multimedia	10	0,4
Medizinische und orthopädische Artikel	130	4,8
Uhren/Schmuck	30	3,7
Baumarktsortimente	5	0,0
Gartenmarktsortimente	-	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	180	0,2
Gesamtsumme (inkl. Sonstiges)	1.190	0,7

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im Februar und März 2019

Das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Oeventrop ist weitestgehend auf die Nahversorgung ausgelegt. In unmittelbarer Nähe zum städtebaulichen Zentrum Kirchstraße befindet sich der Sonderstandort Widaymarkt, der allerdings durch eine klare städtebauliche Barriere in Form einer Schienentrasse und Straße vom Siedlungsbereich und dem Zentrum abgegrenzt wird. Die Anbieter an diesem Sonderstandort bieten eine funktionale Ergänzung zum Oeventroper Zentrum. Ansässig sind dort unter anderem ein Rewe Ihr Kaufpark, eine Filiale des Dänischen Bettenlagers und die Drogeriemarktkette dm. Wenngleich dieser Standort auf Autokunden ausgerichtet ist, ergänzt er das Zentrum funktional im Bereich der Nahversorgung.

5.3.5 Weitere Angebotsschwerpunkte in Arnberg (Sonderstandorte)

Sonderstandort Im Ohl

Der Sonderstandort Im Ohl befindet sich im Gewerbegebiet zwischen Bergheim und Neheim, in der Nähe des Autobahnanschlusses Arnberg-Neheim und der Bundesstraße B7 gelegen. Der Sonderstandort umfasst zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 5.400 m² Verkaufsfläche. Zum einen handelt es sich dabei um den Lebensmitteldiscounter Aldi, zum anderen um den Betrieb Grünes Warenhaus Humpert.

Der Standort befindet sich in verkehrsgünstiger, städtebaulich nicht integrierter Lage und ist eindeutig auf Autokunden ausgerichtet. Er weist eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion auf, insbesondere jedoch für die angrenzenden Stadtteile Neheim und Bachum. Von den Siedlungsbereichen im näheren Umfeld ist der Standort entweder durch die Eisenbahntrasse oder durch die Bundesstraße separiert.

Karte 13: Der Sonderstandort Im Ohl



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

Gemäß des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnberg¹⁷ liegt der Sonderstandort in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Diese Bereiche sind aufgrund der besonderen Standortanforderungen insbesondere für emittierende und sonstige nicht wohnverträgliche Gewerbenutzungen vorzuhalten. 2009 wurde der Sonderstandort als zu sichernder, nicht jedoch als zu entwickelnder Sonderstandort im Standortmodell der Stadt Arnberg definiert.

¹⁷ Regionalplan, Stand 03/2012

Sonderstandort Tappeweg

Ebenfalls im Stadtteil Neheim gelegen befindet sich der Sonderstandort Tappeweg. Er befindet sich rund 600 m südlich der Neheimer Innenstadt und liegt gemäß Regionalplan Arnberg im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Kennzeichnend für diesen Sonderstandort ist das überwiegend nahversorgungsrelevante Angebot. Insgesamt vereinen die neun Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von rund 3.300 m² auf sich, wobei Lidl, Zoo & Co und Getränke Hoffmann die flächenmäßig größten Anbieter am Standort sind. Charakterisierend ist die nach innen ausgerichtete Struktur des Sonderstandorts mit einem großen Stellplatzangebot. Wenngleich der Standort als städtebaulich nicht integriert einzuordnen ist, übernimmt er dennoch eine (eingeschränkte) Nahversorgungsfunktion für die Bewohner Neheims. Bedeutend ist seine Funktion derzeit insbesondere aufgrund des temporär fehlenden Lebensmittelangebots in Form eines großflächigen Markts in der nahe gelegenen Innenstadt.

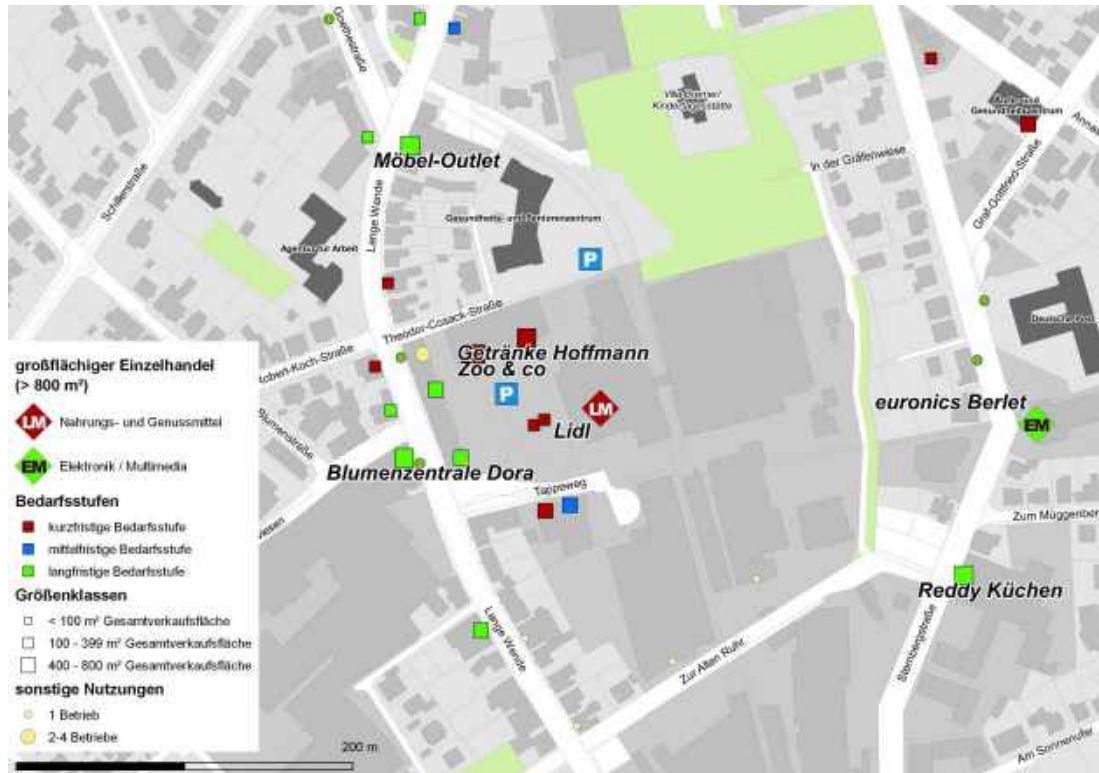
Tabelle 13: Verkaufsfläche am Sonderstandort Tappeweg

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundete Werte)
Nahrungs- und Genussmittel	1.690
Blumen (Indoor)/Zoo	470
Gesundheit und Körperpflege	130
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	50
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.340
Bekleidung	20
Schuhe/Lederwaren	-
GPK/Haushaltswaren	40
Spielwaren/Hobbyartikel	-
Sport und Freizeit	300
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	360
Wohneinrichtung	230
Möbel	20
Elektro/Leuchten	170
Elektronik/Multimedia	100
Medizinische und orthopädische Artikel	-
Uhren/Schmuck	-
Baumarktsortimente	30
Gartenmarktsortimente	<10
Überwiegend langfristiger Bedarf	550
Gesamtsumme (inkl. Sonstiges)	3.320

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im Februar und März 2019

Der Sonderstandort ist aus Norden und Süden über die Straße Lange Wende zu erreichen. In nur wenigen hundert Metern Entfernung in südlicher Richtung befindet sich zudem die Autobahnauffahrt Neheim-Süd zur Bundesautobahn A46, sodass ein Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz in unmittelbarer Nähe vorhanden ist. Das nähere Umfeld des Standorts ist östlich, südlich und westlich stark gewerblich geprägt, in nördlicher und nordwestlicher Richtung besteht hingegen ein Anschluss an Wohnsiedlungsbereiche, für die der Standort auch eine ergänzende Nahversorgungsfunktion hat.

Karte 14: Der Sonderstandort Tappeweg



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

Aufgrund seiner Struktur, der Autokundenorientierung und der von den übrigen Einzelhandelsbetrieben entlang der Langen Wende abgewandten Ausrichtung entfaltet der Sonderstandort Tappeweg kaum Synergieeffekte für angrenzende Bereiche. Im Einzelhandelskonzept von 2009 ist er als ein zu sichernder, nicht jedoch als zu entwickelnder Sonderstandort eingestuft worden.

Sonderstandort Möhnestraße

Der dritte Sonderstandort im Stadtteil Neheim befindet sich gut einen Kilometer nordöstlich der Neheimer Innenstadt an der Möhnestraße. Er befindet sich zwischen der Möhnestraße und der Landesstraße 745, wobei die Zufahrt zum Sonderstandort südlich über die Möhnestraße erfolgt. Die Autobahnauffahrt Neheim zur A46 ist vom Standort aus in nur drei Minuten mit dem Auto zu erreichen. Städtebaulich ist der Standort als nicht integriert einzuordnen, laut Regionalplan liegt er im Allgemeinen Siedlungsbe- reich (ASB). Mit knapp 20.000 m² Verkaufsfläche (verteilt auf zwei Betriebe) ist er quantitativ der Größte Sonderstandort im Arnberger Stadtgebiet.

Aufgrund der beiden Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im Bereich Baumarktsortimente ist der Sonderstandort Möhnestraße als Sonderstandort des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels einzustufen. Der Herbrügger Baustoffhandel ist der größere der beiden Betriebe und auch der flächenmäßig größte Betrieb in Arnberg, wobei auch der unmittelbar danebengelegene Herbrügger Baumarkt zu den fünf größten Einzelhandelsbetrieben Arnbergs gehört. Der warengruppenspezifische Schwerpunkt liegt im Bereich der langfristigen Bedarfsstufe. Der Standort übernimmt eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Zentrenrelevante Waren werden an diesem Standort nur als Randsortimente in geringem Umfang angeboten. Südlich der Möhnestraße, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sonderstandort, befindet sich mit Rewe Ihr Kaufpark ein großflächiger Lebensmittelbetrieb, der insbesondere für die Wohnsiedlungen Erlenbruch und Moosfelde eine wichtige Nahversorgungsfunktion hat und eine Erweiterung am Standort plant.

Karte 15: Der Sonderstandort Möhnestraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

Im Einzelhandelskonzept von 2009 ist der Bereich Möhnestraße aufgrund seiner Vorprägung als ein zu entwickelnder Sonderstandort des großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels eingestuft worden.

Sonderstandort Arnberger Straße West

Der Sonderstandort Arnberger Straße West befindet sich zentral im Arnberger Stadtgebiet im Stadtteil Hüsten gelegen. Südlich grenzt der Standort an die Eisenbahntrasse und die Ruhr. Nördlich und westlich wird er durch die Arnberger Straße begrenzt und im Südosten liegt eine kleine Wohnsiedlung, die den Standort vom Sonderstandort Arnberger Straße Ost trennt. Die Zufahrt erfolgt über die Arnberger Straße und durch

die überwiegende Ausrichtung auf Autokunden wird eine entsprechende Zahl an Stellplätzen am Standort bereitgehalten. Zwei großflächige Anbieter mit insgesamt rund 9.000 m² Verkaufsfläche prägen den Standort, der im Regionalplan im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegt.

Der Sonderstandort umfasst den Möbelanbieter Poco, der eine Teilfläche des ehemaligen Anbieters Wortmann besetzt und den Sonderpostenmarkt Thomas Philipps. Überwiegend werden demnach Sortimente des langfristigen, nicht zentrenrelevanten Bedarfs angeboten, die z.B. im Bereich Möbel eine Ergänzung zum Angebot in den Zentren darstellen. Thomas Philipps hält mit seinem Sortiment jedoch auch ein konkurrierendes Angebot in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten vor.

Karte 16: Der Sonderstandort Arnberger Straße West



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

Die Veränderung am Standort gegenüber dem Einzelhandelskonzept von 2009 ist die Schließung der ehemaligen Wortmann Möbelwelt. Eine große Teilfläche dieses ehemaligen Möbelanbieters steht derzeit noch leer. Im Einzelhandelskonzept von 2009 wurde bereits für den Fall der Schließung des Betriebs Wortmann Möbelwelt eine Empfehlung für die Entwicklung des Standorts mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel empfohlen.

Sonderstandort Arnberger Straße Ost

Unweit vom Sonderstandort Arnberger Straße West befindet sich der, im Vergleich zu 2009 neue, Sonderstandort Arnberger Straße Ost, der durch die Ansiedlung des Obi Baumarkts im Jahr 2014 in seiner heutigen Form entstanden ist. Das Umfeld des Standorts ist überwiegend gewerblich geprägt, im Regionalplan ist die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Zufahrt zum Sonderstandort, der im

Stadtteil Hüsten an der Grenze zu Bruchhausen liegt, erfolgt über die Arnberger Straße.

Prägend für den Sonderstandort Arnberger Straße Ost ist der Baumarkt Obi. Ergänzt wird das Angebot durch den Betrieb Fressnapf XXL und eine in den Baumarktkomplex integrierte Bäckereifiliale. Der Sonderstandort mit einem sortimentspezifischen Angebotsschwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich hat eine gesamtstädtische, die Zentren ergänzende Versorgungsfunktion und hält rund 12.000 m² Verkaufsfläche vor.

Karte 17: Der Sonderstandort Arnberger Straße Ost



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

Der Standort übernimmt eine wichtige zentrenverträgliche Ergänzungsfunktion gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen und der wohnortnahen Grundversorgung.

Sonderstandort Westring

Im Arnberger Stadtteil Bruchhausen befindet sich der Sonderstandort Westring, der über die gleichnamige Straße angefahren wird und ein überwiegend nahversorgungsrelevantes Angebot stellt. Aufgrund seiner Lage zwischen den Siedlungsschwerpunkten von Bruchhausen und Hüsten übernimmt der Standort insbesondere für diese beiden Stadtteile eine Versorgungsfunktion, die allerdings auch in das restliche Stadtgebiet wirkt, insbesondere seit der umfangreichen Modernisierung der Anbieter. Im Regionalplan Arnberg ist der Sonderstandort Bestandteil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Begrenzt wird er durch ein Sportzentrum im Westen und gewerbliche und industrielle Betriebe im Süden und Osten. Unweit nördlich des Standorts verläuft die Bundesautobahn A46.

Tabelle 14: Verkaufsfläche am Sonderstandort Westring

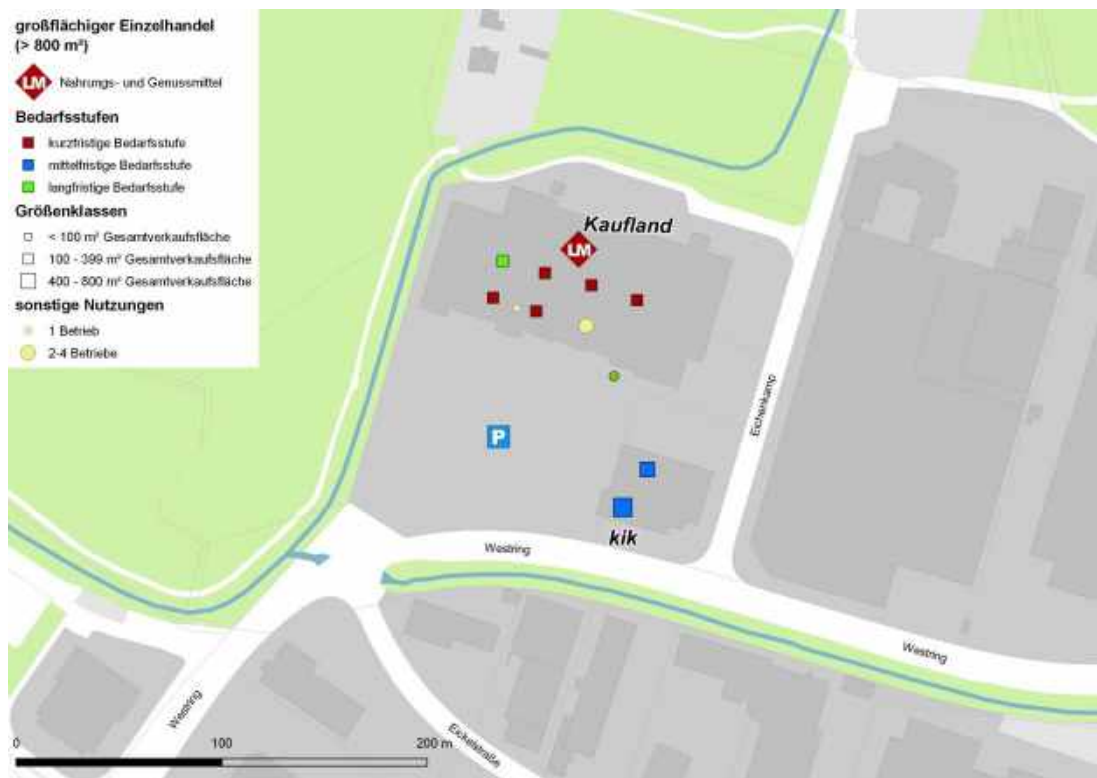
Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundete Werte)
Nahrungs- und Genussmittel	3.780
Blumen (Indoor)/Zoo	90
Gesundheit und Körperpflege	460
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	190
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	4.520
Bekleidung	870
Schuhe/Lederwaren	50
GPK/Haushaltswaren	300
Spielwaren/Hobbyartikel	80
Sport und Freizeit	<10
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.300
Wohneinrichtung	90
Möbel	-
Elektro/Leuchten	60
Elektronik/Multimedia	60
Medizinische und orthopädische Artikel	90
Uhren/Schmuck	-
Baumarktsortimente	50
Gartenmarktsortimente	30
Überwiegend langfristiger Bedarf	370
Gesamtsumme (inkl. Sonstiges)	6.210

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im Februar und März 2019

Der Verbrauchermarkt Kaufland stellt den Hauptbetrieb des Sonderstandorts Westring dar. Als weiterer Anbieter ist der Textildiscounter Kik zu nennen. Die übrigen sieben Anbieter am Sonderstandort Westring haben deutlich geringere Betriebsgrößen. Der Angebotsschwerpunkt liegt im nahversorgungsrelevanten Bereich. Ergänzend liegt ein Schwerpunkt im Bereich Bekleidung durch die Anbieter Kik und Ernsting's Famliy. In Form diverser Randsortimente bietet der Verbrauchermarkt eine Vielzahl von Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsstufen.

Damit tritt der Standort und dessen Anbieter mit gesamtstädtischer Versorgungsbedeutung in eine Konkurrenz zu den innenstadtrelevanten Angeboten in den Zentren und dem Lebensmittelangebot in städtebaulich integrierten Lagen, das der Nahversorgung dient. Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet in städtebaulich nicht integrierter Lage haben die Anbieter (insb. Kaufland) geringe Relevanz für die Nahversorgung. Demzufolge lautet die konzeptionelle Einordnung des Sonderstandorts, diesen nicht als Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels weiterzuentwickeln.

Karte 18: Der Sonderstandort Westring



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

Sonderstandort Widaymarkt

Der Sonderstandort Widaymarkt befindet sich im Stadtteil Oeventrop in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Oeventroper Zentrum. Durch die Barrierewirkung der Bahntrasse ist der Sonderstandort räumlich vom städtebaulich gewachsenen Zentrum getrennt. Die Zufahrt erfolgt über den Widayweg. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Warengruppen, wobei durch die Anbieter Dänisches Bettenlager und Takko hingegen auch Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufen vorhanden sind. Eine besondere Versorgungsfunktion, die in ihrer Bedeutung in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen hat, übernimmt der Standort für die Stadtteile Oeventrop und Rumbeck. Im Regionalplan Arnsberg ist der Standort Bestandteil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) und umfasst im näheren Umfeld weitere Einrichtungen von zentraler Bedeutung für den Stadtteil, wie die Schützenhalle und die Ruhrtalhalle.

Tabelle 15: Verkaufsfläche am Sonderstandort Widaymarkt

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundete Werte)
Nahrungs- und Genussmittel	2.160
Blumen (Indoor)/Zoo	80
Gesundheit und Körperpflege	620
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	90
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.940
Bekleidung	410
Schuhe/Lederwaren	< 10
GPK/Haushaltswaren	110
Spielwaren/Hobbyartikel	-
Sport und Freizeit	< 10
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	520
Wohneinrichtung	260
Möbel	600
Elektro/Leuchten	< 10
Elektronik/Multimedia	10
Medizinische und orthopädische Artikel	-
Uhren/Schmuck	-
Baumarktsortimente	< 10
Gartenmarktsortimente	20
Überwiegend langfristiger Bedarf	900
Gesamtsumme (inkl. Sonstiges)	4.390

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im Februar und März 2019

Der Vollsortimenter Rewe Ihr Kaufpark stellt den flächenmäßig größten Betrieb des Sonderstandorts Widaymarkt, der insgesamt ca. 4.400 m² Verkaufsfläche umfasst, dar. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird er ergänzt durch einen Getränkemarkt sowie eine Aldi-Filiale. Mit knapp 3.000 m² entfallen rund zwei Drittel der Verkaufsfläche am Sonderstandort Widaymarkt auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Weiterhin ansässig ist der Drogeriemarkt dm.

Karte 19: Der Sonderstandort Widaymarkt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

Verglichen mit den Daten des Einzelhandelskonzepts 2009 hat der Sonderstandort Widaymarkt einen beträchtlichen Verkaufsflächenzuwachs von rund 1.300 m² (bzw. rund 42 %) zu verzeichnen. Durch die Insolvenz der Fa. Schlecker wurde die Filiale am Standort Widaymarkt aufgegeben und mittlerweile durch die dm-Filiale mit größerer Verkaufsfläche ersetzt. Weiterhin eröffnete der Anbieter Dänisches Bettenlager seit 2009 in einem leerstehenden Lokal eines ehemaligen Möbelgeschäftes.

Als Handlungsempfehlung gab das Konzept von 2009 vor, den Standort nicht weiter als Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels zu entwickeln, da er aufgrund seines Schwerpunktes im nahversorgungsrelevanten Bereich und seiner nicht integrierten Lage keinen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leistet und stattdessen einen Konkurrenzstandort zu den städtebaulich integrierten Angeboten darstellt.

5.4 Wohnungsnaher Grundversorgung in Arnsberg

Derzeit führen in Arnsberg **161 Einzelhandelsbetriebe** Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment und zahlreiche weitere Betriebe als (dem Kernsortiment untergeordnetes) Randsortiment. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot entfallen rund **31.600 m² Verkaufsfläche** auf diese Warengruppe, was einem Anteil von rund **18 %** an der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Arnsberg entspricht. In der Gesamtschau für die Stadt Arnsberg ist eine **aus rein quantitativer Sicht zunächst gute Angebotsausstattung** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zu verzeichnen:

Tabelle 16: Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner	Anzahl der Betriebe NuG	VKF NuG in m ² (gerundet)	VKF NuG/EW in m ²
Arnsberg	17.931	43	7.700	0,43
Bachum	851	-	-	-
Breitenbruch	209	-	-	-
Bruchhausen	3.094	9	3.885	1,26
Herdringen	3.660	7	865	0,24
Holzen	1.920	3	55	0,03
Hüsten	10.408	22	5.120	0,49
Müschede	2.676	2	60	0,02
Neheim	22.068	53	9.650	0,44
Niedereimer	1.796	4	785	0,44
Oeventrop	5.999	14	3.210	0,54
Rumbeck	1.098	-	-	-
Uentrop	307	-	-	-
Voßwinkel	2.314	3	250	0,11
Wennigloh	937	1	15	0,02
Summe	75.268	161	31.595	0,42

Quelle: Einzelhandelserhebung Arnberg, Februar und März 2019; VKF = Verkaufsfläche; NUG = Nahrungs- und Genussmittel; Bundesdurchschnitt im Bereich NuG ca. 0,40 m²/EW

Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt **0,42 m² pro Kopf** und liegt somit leicht unter dem bundesweiten Durchschnittswert von 0,45 m². Mit rund **153 Mio. Euro Umsatz** entfallen rund **32 % des Gesamtumsatzes** des Arnberger Einzelhandels auf die Branche Nahrungs- und Genussmittel. Der **Zentralitätswert** von **0,83** zeigt jedoch, dass der Umsatz der lokalen Einzelhandelsbetriebe in der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel etwa 17 % unter dem sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen der Bevölkerung Arnbergs und somit **deutlich unterhalb des Orientierungswerts einer „Vollversorgung“** (Zielzentralität: 1,0) liegt. Nachfrageseitig induziert ergibt sich somit noch Entwicklungsspielraum, der allerdings aufgrund diverser Erweiterungsvorhaben¹⁸ und

¹⁸ Erweiterungsabsichten bestehen für den Rewe Ihr Kaufpark an der Ernst-König-Straße und die Aldi-Filiale, die in das Hüstener Zentrum verlagern will.

der baldigen Eröffnung eines Verbrauchermarkts im Neheimer Zentrum deutlich zu relativieren ist.

Die **qualitative Angebotsmischung** aus einem Verbrauchermarkt, sieben Supermärkten und dreizehn Lebensmitteldiscountern sowie ergänzenden Angeboten des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien...) und kleineren Lebensmittelläden (ca. 200 bis 400 m² Verkaufsfläche), Getränkefachmärkten, Kiosks und Tankstellenshops ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Der in Planung befindliche Verbrauchermarkt in der Marktpassage in Neheim wird das Angebot in der Innenstadt stärken. Teilweise entsprechen die Dimensionierungen der Anbieter nicht mehr heutigen Markterfordernissen und können deshalb in ihrer aktuellen Funktion nur bedingt als zukunftsfähig erachtet werden (vgl. Kapitel 5.2).

Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung spielt neben der quantitativen Ausstattung und strukturellen Zusammensetzung des Angebots an Nahrungs- und Genussmitteln vor allem die räumliche Verteilung dieses Angebots eine wichtige Rolle.

Eine gesicherte und ausreichende Grundversorgung der Wohnbevölkerung einer Stadt mit Nahrungs- und Genussmitteln setzt eine gute Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten vom Wohnort, insbesondere zu Fuß oder mit dem Fahrrad, voraus. Zur **räumlichen Bewertung** der Einzelhandelsstandorte wird daher die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 m als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wegschwelle für Fußgängerdistancen¹⁹. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs – v.a. mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln – i.d.R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. In der nachfolgenden Karte sind die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (ab einer Verkaufsfläche von 400 m², ohne Lebensmittelhandwerk, Getränkemarkt und Tankstellenshop/Kiosk) im Arnberger Stadtgebiet mit einer sogenannten Isodistanz²⁰ von 600 m dargestellt.

Die Isodistanzen der fußläufigen Einzugsbereiche der Anbieter überlappen sich in einigen Bereichen, sodass in diesen von einer guten räumlichen Versorgung der Bevölkerung ausgegangen werden kann (z.B. in Alt-Arnberg). Allerdings bestehen in einigen Bereichen auch Angebotslücken, die auf eine räumlich unzureichende Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln hinweisen. Außerdem gibt es einige Stadtteile, in denen überhaupt kein Angebot in Form eines strukturprägenden Lebens-

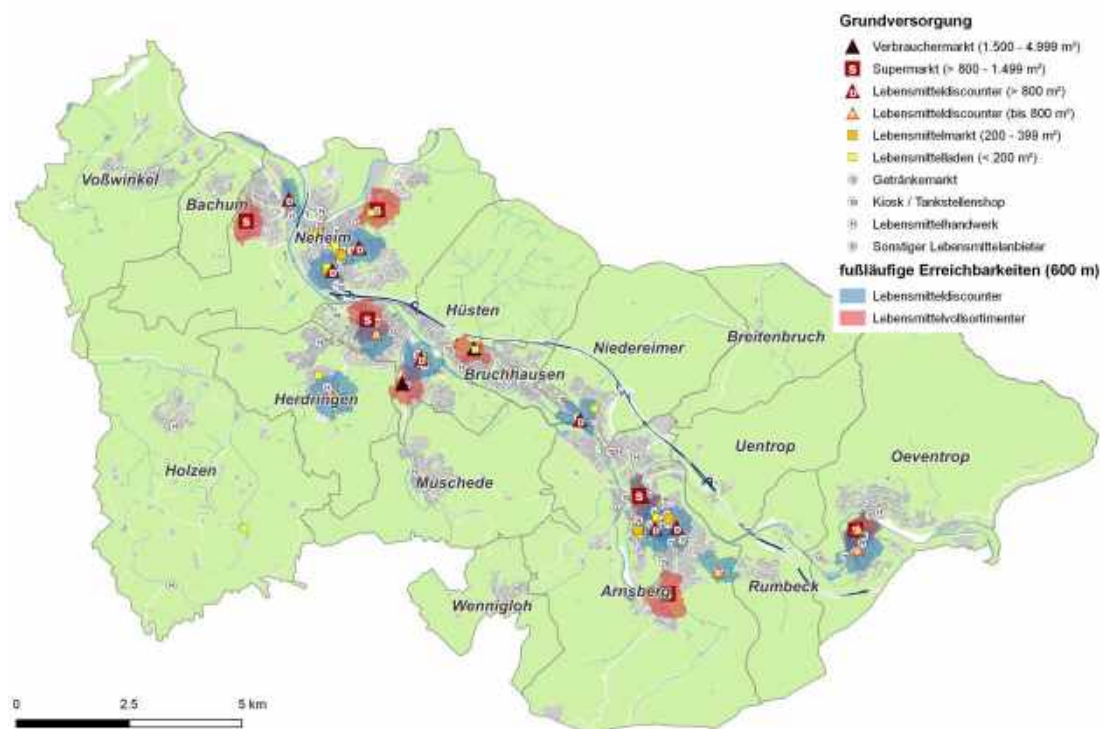
¹⁹ Auch der Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen nennt die zumutbare Grenze von 10 Gehminuten. Legt man eine Laufgeschwindigkeit von 5,4 km/h bzw. 1,5 m/s zu Grunde, wird in 10 Minuten eine Distanz von 900 m zurückgelegt. Vgl. Gem. Rd.Erl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft u.d. Ministeriums für Bauen und Wohnen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW) vom 22.09.2008

²⁰ Die Isodistanz bezeichnet die Verbindungslinien aller Orte, die von einem Ausgangspunkt aus in derselben Zeit zu erreichen sind. Hier werden anders als bei Luftlinien oder Radien tatsächlich existierende Wegebeziehungen zugrunde gelegt.

mittelmarkts vorhanden ist (u.a. Rumbeck, Müschede, Holzen und Voßwinkel), in denen die Schließung dieser Versorgungslücke aufgrund eines fehlenden bzw. unzureichenden Nachfragepotenzials jedoch unwahrscheinlich erscheint.

Durch den Einsatz eines Bürgerbusses, der die Strecken Hüsten-Müschede und Hüsten-Bruchhausen-Niedereimer bedient und u.a. einige Lebensmittelanbieter auf der Strecke anfährt, besteht für die Bewohner der Stadtteile die Möglichkeit den Versorgungseinkauf auch ohne PKW zu tätigen. Damit schließt der Bürgerbus, der sich auf eine bürgerschaftliche Initiative gründet, eine Lücke im ÖPNV und leistet in diesem Stadtbereich zudem einen wichtigen Beitrag zur Versorgung mit insbesondere Waren des täglichen Bedarfs.

Karte 20: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Arnsberg mit 600 m – Fußwegedistanzen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

Im Folgenden wird die wohnungsnahe Grundversorgung anhand einer näheren Betrachtung der Teilbereiche Stadtgebiet West, Stadtgebiet Mitte und Stadtgebiet Ost auf einer kleineren Maßstabsebene betrachtet, sodass die Versorgung der Bevölkerung in unterschiedlichen Stadtteilen und Siedlungsbereichen bewertet werden kann.

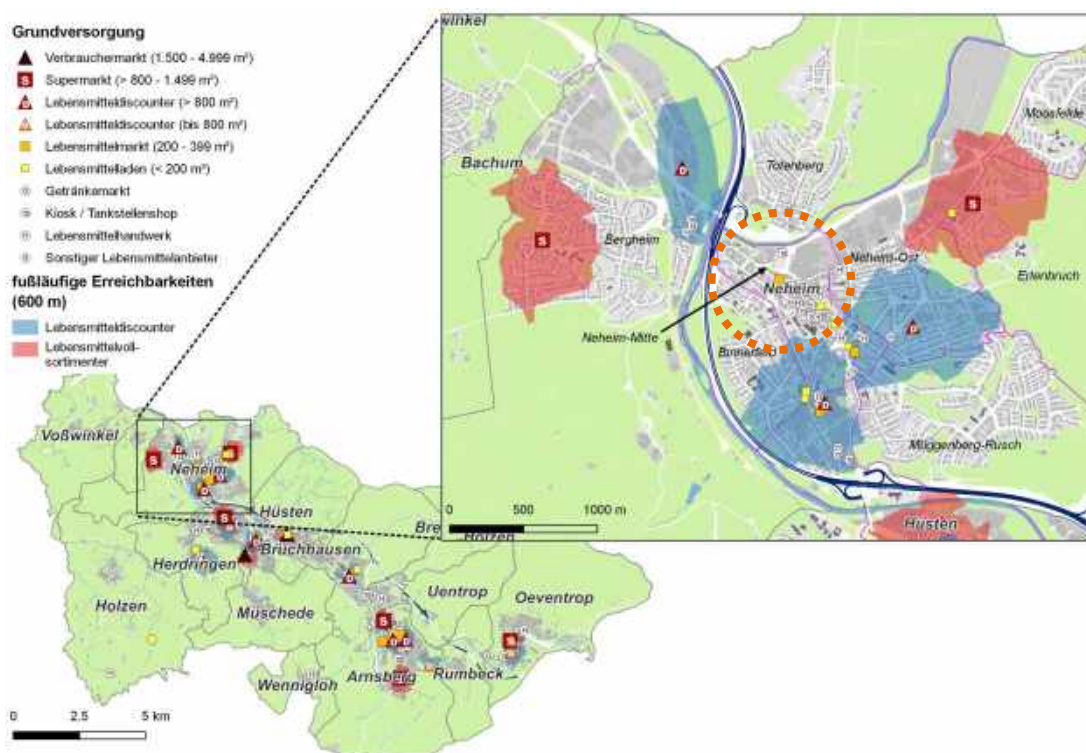
Stadtgebiet West

Der Teilbereich Stadtgebiet West umfasst die Stadtteile Holzen, Voßwinkel, Bachum und Neheim. In den Stadtteilen Voßwinkel und Holzen beschränkt sich die wohnungsnahe Grundversorgung lediglich auf Betriebe des Lebensmittelhandwerks und auf einen sehr kleinen Lebensmittelladen. Ein strukturprägender Anbieter ist in diesen beiden Stadtteilen nicht ansässig, ebenso wenig im Stadtteil Bachum, sodass in diesem Stadt-

bereich ca. 5.100 Einwohner keine Möglichkeit haben sich fußläufig mit Lebensmitteln zu versorgen.

Im einwohnerstärksten Stadtteil Neheim stellt sich ein differenziertes Bild dar. Insgesamt gibt es hier fünf strukturprägende Lebensmittelanbieter, die aufgrund ihrer räumlichen Verteilung große Teile der Siedlungsbereiche versorgen. Lediglich die sehr kleinen Bezirke wie beispielsweise Totenberg, Müggenberg-Rusch oder Teile von Bergheim weisen räumliche Versorgungslücken auf. In der Innenstadt von Neheim ist eine temporäre Angebotslücke auszumachen, die allerdings perspektivisch durch die geplante Eröffnung eines großflächigen Lebensmittelanbieters in der Marktpassage geschlossen werden kann (siehe Karte). Das Neheimer Zentrum fungiert perspektivisch als Grundversorgungsstandort für beispielsweise die Einwohner Totenbergs.

Karte 21: Räumliche Versorgungssituation im Stadtgebiet West



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

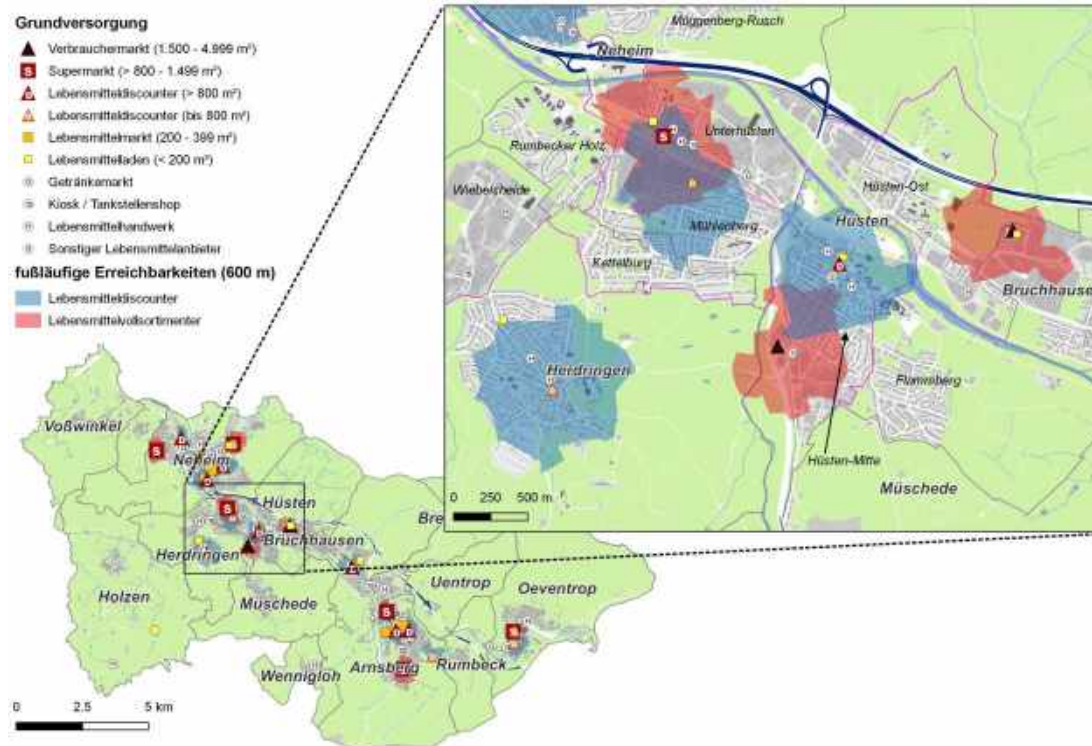
Stadtgebiet Mitte

Zum Teilbereich Stadtgebiet Mitte zählen die Stadtteile Hüsten, Herdringen, Müschede und Bruchhausen. Müschede ist hier der einzige Stadtteil ohne strukturprägenden Nahversorger. Fußläufig erreichbar sind für die knapp 2.700 Einwohner von Müschede lediglich Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Mit dem Bürgerbus, der Müschede mit Hüsten verbindet, erreichen die Bewohner Müschesdes den nächstgelegenen Lebensmittelanbieter Rewe in Hüsten.

Die Bewohner des Stadtteils Herdringen sind durch einen neu eröffneten Lebensmittel-discounter räumlich gut versorgt. Auch hier wird das Angebot durch Bäckereien und einen kleinen Lebensmittelladen ergänzt.

Der Stadtteil Bruchhausen weist aufgrund des Sonderstandorts Westring und des dort ansässigen Verbrauchermarkts Kaufland mit 1,26 m² eine sehr hohe Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner auf. Allerdings ist der Verbrauchermarkt, der eine stadtweite Versorgungsbedeutung besitzt, an einem städtebaulich nicht integrierten Standort lokalisiert, sodass er nur einen eingeschränkten Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leistet.

Karte 22: Räumliche Versorgungssituation im Stadtgebiet Mitte



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

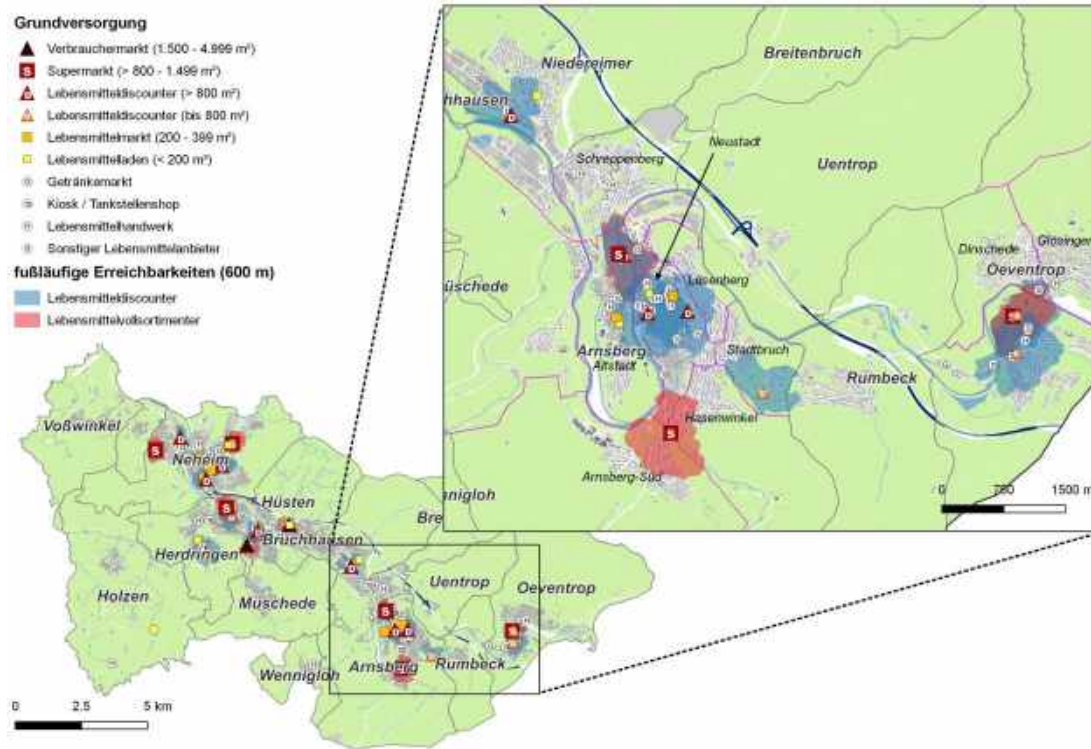
Der Stadtteil Hülen verfügt mit den Lebensmitteldiscountern Lidl und Aldi, dem Supermarkt Edeka Weber an der Bahnhofstraße sowie dem Verbrauchermarkt Rewe Ihr Kaufpark über vier strukturprägende Anbieter, die einen wichtigen Beitrag für die wohnungsnah Grundversorgung in Hülen leisten. Aldi plant die Verlagerung in den zentralen Versorgungsbereich von Hülen, im Zuge dessen er sich erweitern will. Dies würde einerseits zwar eine Einschränkung der Versorgungssituation der Einwohner im Bezirk Mühlberg bedeuten, würde auf der anderen Seite allerdings für eine wünschenswerte Stärkung des Zentrums von Hülen sorgen. Darüber hinaus existieren nur kleinere räumliche Versorgungslücken in Teilbereichen von Bezirken mit zum Teil sehr geringen Einwohnerzahlen.

Stadtgebiet Ost

Der definierte Bereich Stadtgebiet Ost umfasst die Stadtteile Wennigloh, Arnberg, Niedereimer, Breitenbruch, Uentrop, Rumbeck und Oeventrop. Die Stadtteile Wennigloh, Rumbeck, Uentrop und Breitenbruch verfügen alle nicht über einen strukturprägenden Nahversorger, was insbesondere auf das Nachfragepotenzial (jeweils unter 1.100 Einwohner pro Stadtteil) zurückzuführen ist.

Im Stadtteil Niedereimer findet sich eine Filiale des Lebensmitteldiscounters Aldi²¹, für die Erweiterungsabsichten am aktuellen Standort an der Wannestraße bestehen. Es handelt sich hierbei jedoch um einen städtebaulich nicht integrierten Standort, dessen direktes Umfeld nicht von Wohnbebauung gekennzeichnet ist. Nichtsdestotrotz übernimmt der Aldi eine wichtige Grundversorgungsfunktion für die Einwohner von Niedereimer.

Karte 23: Räumliche Versorgungssituation im Stadtgebiet Ost



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

Die zentralen Siedlungsbereiche des Stadtteils Arnsberg sind aufgrund der sechs strukturprägenden Lebensmittelbetriebe räumlich gut versorgt. Im Zentrum kommt es sogar zur mehrfachen Überlappung der 600 m-Isodistanzen, was ein Indiz für eine sehr gute Versorgungssituation ist, die durch eine Vielzahl von Betrieben des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelmärkten und –läden verstärkt wird. Allerdings existieren auch einige unterversorgte Bezirke wie beispielsweise der Schreppenberg, dessen 2.800 Bewohner auch aufgrund der Topographie in den zentral gelegenen Siedlungsbereichen keinen fußläufig zu erreichenden Nahversorger haben.

Für den östlichsten Stadtteil Oeventrop kann von einer guten räumlichen Versorgungssituation gesprochen werden. Hier finden sich mit Filialen der Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi sowie einem Supermarkt der Fa. Rewe drei strukturprägende Lebensmittelbetriebe in einem engen räumlichen Kontext. Das führt dazu, dass sich auch in diesem Bereich die Isodistanzen der Anbieter überlappen. Lediglich im Bereich der nördlich

²¹ Anbieter mit Erweiterungsabsichten

der Ruhr liegenden Bezirke Dinschede und Glösingen ist kein adäquates Lebensmittelangebot zu finden, so dass rund 3.900 Einwohner unterversorgt sind.

Zwischenfazit – wohnortnahe Grundversorgung:

In der gesamtstädtischen Betrachtung zeigt sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine aus quantitativer Sicht zunächst gute, leicht unterdurchschnittliche Versorgungssituation.

Mit Blick auf eine möglichst wohnungsnahe, fußläufig erreichbare Versorgung ist eine weitgehend ausgewogene räumliche Verteilung des Angebots zu erkennen. Es zeigen sich jedoch Attraktivitätsdefizite hinsichtlich der Flächengrößen und -struktur einiger Märkte, was sich bereits in Erweiterungs- und Verlagerungsabsichten unterschiedlicher Betreiber äußert. Diese sind stets kritisch hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Entwicklungsperspektive der zentralen Versorgungsbereiche und der bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet zu prüfen.

Räumliche Versorgungslücken bestehen insbesondere im westlichen und mittleren Stadtgebiet in einigen Stadtteilen (mit zum Teil geringer Mantelbevölkerung) und in kleineren Bezirken sowie Siedlungsrandbereichen.

Aufgrund der Topographie und der Barrieren und Zäsuren im Stadtgebiet (Ruhr (schleife), Straßen und Bahngleise, die das Siedlungsband durchschneiden) liegen einige Standorte von Lebensmittelmärkten in siedlungsräumlicher Randlage, da die Rahmenbedingungen häufig keine (vorbildlich) städtebaulich integrierten Standorte ermöglichen. Diese Anbieter entfalten an ihrem jeweiligen Standort zumeist jedoch eine wichtige Versorgungsfunktion für angrenzende räumlich unterversorgte Siedlungsbereiche, die nicht über das nötige Nachfragepotenzial verfügen, damit sich dort Versorgungseinrichtungen ansiedeln.

5.5 Fazit der aktualisierten Angebots- und Nachfrageanalyse

- Mit **481 Einzelhandelsbetrieben** auf rund **175.000 m² Verkaufsfläche** präsentiert sich die Stadt Arnsberg in der Gesamtbetrachtung über alle Warengruppen derzeit zunächst mit einer **überdurchschnittlichen quantitativen Angebotsausstattung**. Umgerechnet auf aktuell rund 75.300 Einwohner ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von rund 2,3 m² je Einwohner**, was im bundesweiten Vergleich (Bundesdurchschnitt: 1,4 m² / EW) und im landesweiten Vergleich (NRW: 1,7 m² / EW) einen deutlich überdurchschnittlichen Wert darstellt. Seit der letzten Erhebung aus dem Jahr 2008 ist ein Zuwachs der Verkaufsfläche um rund 30.000 m² zu verzeichnen. Dies ist unter anderem auf Veränderungen bei diversen großflächigen Betrieben mit Baumarktsortimenten zurückzuführen (z.B. Neueröffnung Obi, Öffnung des Herbrügger Baustoffhandels für Endverbraucher,...).
- In Arnsberg sind grundsätzlich Angebote in allen Hauptbranchen zu finden. Aus quantitativer Sicht zeigen sich in der mittelfristigen Bedarfsstufe nachfrageseitig bedingte Entwicklungsspielräume in den Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel (Zentralität: 0,42) und Sport und Freizeit (Zentralität: 0,76). In der langfristigen Bedarfsstufe verzeichnen die Warengruppen Möbel (Zentralität: 0,67) und Elektronik / Multimedia (Zentralität: 0,54) unterdurchschnittliche Angebotsausstattungen, die auf einen gewissen Entwicklungsspielraum hindeuten. Im kurzfristigen Bedarf gelingt es dem Arnsberger Einzelhandel, seine Bevölkerung zu annähernd 100 % zu versorgen. Im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit der Realisierung der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen annähernd eine Vollversorgung der Arnsberger Bevölkerung hergestellt (perspektivische Zentralität: **0,94**). Im Bereich der **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** ist rechnerisch ein deutlicher Kaufkraftzufluss auszumachen (Zentralität: **1,41**).
- Die Stadt Arnsberg weist ein im bundesweiten wie regionalen Vergleich **durchschnittliches Kaufkraftniveau** (Kaufkraftkennziffer: 99,45) auf. Die Bevölkerung verfügt demnach über ein **einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von ca. 480 Mio. Euro**. Demgegenüber steht ein jährlicher **Umsatz von rund 471 Mio. Euro** im Arnsberger Einzelhandel, so dass sich im Verhältnis eine **Zentralitätskennziffer** über alle Warengruppen von rund **0,98** ergibt. Per Saldo fließt demnach Kaufkraft geringfügig aus Arnsberg ins Umland ab. Hohe Zentralitäten und **Kaufkraftzuflüsse** zeigen sich vor allem in den mittelfristigen Warengruppen Bekleidung und Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren sowie der langfristigen Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel. Im **Vergleich zum Jahr 2009** ist die Zentralitätskennziffer von 1,03 auf 0,98 leicht gesunken. **Steigerungen** ergeben sich vor allem in der kurzfristigen Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie den langfristigen Warengruppen Wohneinrichtung, medizinische und orthopädische Artikel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente. **Rückläufige Zentralitäten** sind vor allem in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Möbel sowie Elektronik / Multimedia zu verzeichnen. Dabei spielen neben Neuansiedlungen oder Erweiterungen (z. B. Modehaus Kress oder Baumarkt Obi) bzw. Betriebsaufgaben (z.B. Wohnwelt Wortmann) auch die Summe kleinteiliger Entwicklungen sowie eine **ungleiche Entwicklung von Umsatz und Kaufkraft in-**

nerhalb der Branchen eine Rolle.

- Bedeutendster Angebotsstandort ist die **Neheimer Innenstadt (ca. 26.000 m² Verkaufsfläche)**, welche in quantitativer Hinsicht mit Abstand **das größte Einzelhandelsangebot aller Standorte** bereithält. Mit 141 Einzelhandelsbetrieben finden sich hier knapp doppelt so viele wie im nächstgrößeren Zentrum in Alt-Arnsberg (76). Insbesondere im Bereich der Haupteinkaufslage Hauptstraße finden sich einige größere Filialisten, die gut in die kompakten städtebaulichen Strukturen integriert sind. Die Innenstadt von Neheim zeichnet sich insgesamt durch einen **hohen Grad an multifunktionaler Nutzungsmischung** aus Einzelhandel, öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen sowie Kultur- und Gastronomieangeboten aus. Eine besondere Belebung erfährt die Innenstadt mittwochs und samstags, wenn neben dem Sauerländer Dom der **Wochenmarkt** geöffnet ist. Einen besonders hohen Anteil an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche und damit ein besonders breites Angebotsspektrum verzeichnet die Neheimer Innenstadt in den Warengruppen **Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Spielwaren / Hobbyartikel sowie Uhren / Schmuck**.
- Weitere bedeutende zentrale Bereiche finden sich in **Alt-Arnsberg** und in **Hüsten**, mit rund 11.000 bzw. 9.000 m² Verkaufsfläche. Das Zentrum Alt-Arnsberg hat mit **strukturellen Problemen** zu kämpfen, bedingt durch eine Teilung in mehrere Teilbereiche, die keinen klaren räumlichen Bezug zueinander aufweisen, sowie eine erhöhte Leerstandsquote und eine starke Prägung durch den motorisierten Individualverkehr.
- Eine Betrachtung der **qualitativen und funktionalen Angebotsstruktur** zeigt Optimierungspotenzial für den Einkaufsstandort Arnsberg. Das Angebot in einigen Branchen weist – bereits in einer rein *quantitativen* Betrachtung – gewisse Entwicklungspotenziale auf (z.B. Möbel, Elektronik / Multimedia). In einer *qualitativen* Betrachtung wird darüber hinaus deutlich, dass in einigen Branchen strukturelle Verbesserungen sinnvoll sind. So sind die guten quantitativen Werte in der Hauptbranche GPK / Haushaltswaren beispielsweise vor allem auf Randsortimente außerhalb der Innenstadt (Neheim) zurückzuführen, während das innerstädtische Fachangebot ausbaufähig erscheint.
- Aufgrund der ausgeprägten wettbewerblichen Konkurrenzsituation zu anderen Mittel- und Oberzentren (v.a. Dortmund) innerhalb der Region beschränkt sich das **Einzugsgebiet** des Einzelhandelsstandorts Arnsberg vor allem auf benachbarte Kommunen und hier insbesondere auf das Grundzentrum Ense und das Mittelzentrum Sundern. Dies wird auch durch die aktuelle **Kundenherkunftserhebung** bestätigt. Rund 80 % der Kunden des Arnsberger Einzelhandels stammen aus Arnsberg selbst, aus Ense oder aus Sundern.
- Mit Blick auf eine räumlich ausgewogene **wohntnahe Grundversorgung** (Nahversorgung) zeigt sich eine über die Gesamtstadt zufriedenstellende Versorgungssituation. Insgesamt ergibt sich eine quantitativ gute Angebotsausstattung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Räumliche Versorgungsdefizite sind lediglich in den kleineren, ländlich geprägten Stadtteilen und in Siedlungsrandbereichen auszu-

machen. In einer qualitativen Betrachtung des Angebots zeigt sich Optimierungsbedarf, da einige Lebensmittelmärkte (insbesondere Discounter) hinsichtlich Flächengröße und Sortimentsstruktur und Außendarstellung nicht mehr zeitgemäß aufgestellt sind. Einige Anbieter planen derzeit eine Erweiterung.

- In Arnsberg existiert eine Reihe von **Sonderstandorten**, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind und hinsichtlich ihrer Größe zwischen rund 3.000 und rund 20.000 m² Verkaufsfläche variieren. Auch hinsichtlich ihrer Angebotsstruktur unterscheiden sich die Sonderstandorte. Während unter anderem die Sonderstandorte Möhnestraße, Arnsberger Straße West und Arnsberger Straße Ost ihren Schwerpunkt in Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe (z.B. Bau- und Gartenmarktsortimente, Möbel) haben, gibt es auch Sonderstandorte, die ihren Schwerpunkt in nahversorgungsrelevanten Branchen haben (v.a. Nahrungs- und Genussmittel). Dazu zählen unter anderem die Sonderstandorte Widaymarkt, Westring und Tappeweg. Teilweise können solche städtebaulich nicht integrierten Standorte einen ergänzenden Beitrag zur Grundversorgung der Bevölkerung leisten, auf der anderen Seite sind sie als Konkurrenzstandort zu den zentralen Bereichen allerdings stets kritisch zu sehen, insbesondere wenn sie einen hohen Anteil zentrenrelevanter Warengruppen führen und keinen räumlich-funktionalen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen aufweisen (z.B. Sonderstandort Westring).

Zusammenfassung der Angebotsanalyse:

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Arnsberger Einzelhandel aus rein quantitativer Sicht eine leicht überdurchschnittliche Angebotsstruktur aufweist. Während viele Warengruppen hohe Zentralitätswerte aufweisen, die auf Kaufkraftzuflüsse aus dem Arnsberger Umland hindeuten, bestehen u.a. in den Warengruppen Möbel und Elektronik / Multimedia Entwicklungsspielräume.

Eine differenzierte Betrachtung der Angebotsstruktur unter qualitativen und funktionalen Aspekten zeigt Verbesserungspotenzial. Dies betrifft sowohl funktionale Entwicklungsspielräume in bestimmten Angebotssegmenten als auch Optimierungsbedarf hinsichtlich der Angebotsmischung (attraktive Filialisten des Standard- bis höherwertigen Angebotssegments) insbesondere im Alt-Arnsberger Zentrum.

Arnsberg wird seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion für die Stadt und Region vor dem Hintergrund der dargelegten z.T. schwierigen Ausgangslage gerecht. Die Konkurrenzsituation im weiter gefassten Umland (insb. die Ruhrgebetsstädte, allen voran Dortmund) ebenso wie eine gewisse bestehende Konkurrenzsituation der drei relativ starken größten zentralen Versorgungsbereiche untereinander hemmen bestimmte Entwicklungen in Arnsberg.

Die Entwicklung der Innenstadt Neheim ist als positiv zu bewerten, seine Versorgungsfunktion im Wesentlichen zu sichern. Das Zentrum in Alt-Arnsberg hingegen hat mit strukturellen Problemen, wie einer hohen Leerstandsquote, zu kämpfen. Das Hüstener Zentrum wird seiner Versorgungsfunktion mehr als gerecht und die geplante Verlagerung des Aldi ins Zentrum stärkt es perspektivisch zusätzlich.

6 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Arnberg

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der aktuellen mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2038) des Einzelhandels in Arnberg erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Arnberg fließen folgende Faktoren ein:

Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse angestellt (vgl. dazu Kapitel 4 und 5). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotssituation sind hier von Bedeutung.

Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern/Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität²² ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die zukünftige Entwicklung in Arnberg von einer konstanten Flächenproduktivität ausgegangen. Der nominale Umsatz im Arnberger Einzelhandel wird in Abhängigkeit der Entwicklungen einzelhandelsrelevanter Kennwerte, unter Einbeziehung durchschnittlicher Flächenproduktivitäten und dem Einfluss des Onlinehandels voraussichtlich nur gering ansteigen.

Bevölkerungsentwicklung in Arnberg bis 2038

Für die Stadt Arnberg liegt ein Demographiebericht nebst Bevölkerungsprognose des Fachbereichs Jugendhilfe- und Schulentwicklungsplanung aus dem Jahr 2019²³ vor. Dieser stellt auf das Basisjahr 2018 (ca. 75.300 Einwohner) ab.

²² Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche.

²³ Quelle: Stadt Arnberg Demographiebericht 2019; FB 3 Jugendhilfe- und Schulentwicklungsplanung

In allen dort dargestellten Varianten/Szenarien gibt es einen deutlichen Rückgang der Gesamtbevölkerung:

- worst case Szenario: - 9,31 % (- 7.010 EW)
- best case Szenario: - 7,9 % (- 5.949 EW)
- Hauptvariante: - 8,45 % (- 6.363 EW)

Neben der quantitativen Betrachtung werden auch Veränderungen innerhalb der Altersgruppen betrachtet. Es sind deutliche Zuwächse bei den älteren Bevölkerungsgruppen über 60 Jahren abzulesen, während Bevölkerungsverluste voraussichtlich bei Kindern, Jugendlichen (unter 20 Jahre) und Erwachsenen 20-60 Jahre (starke Schrumpfung der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter) zu erwarten sind²⁴.

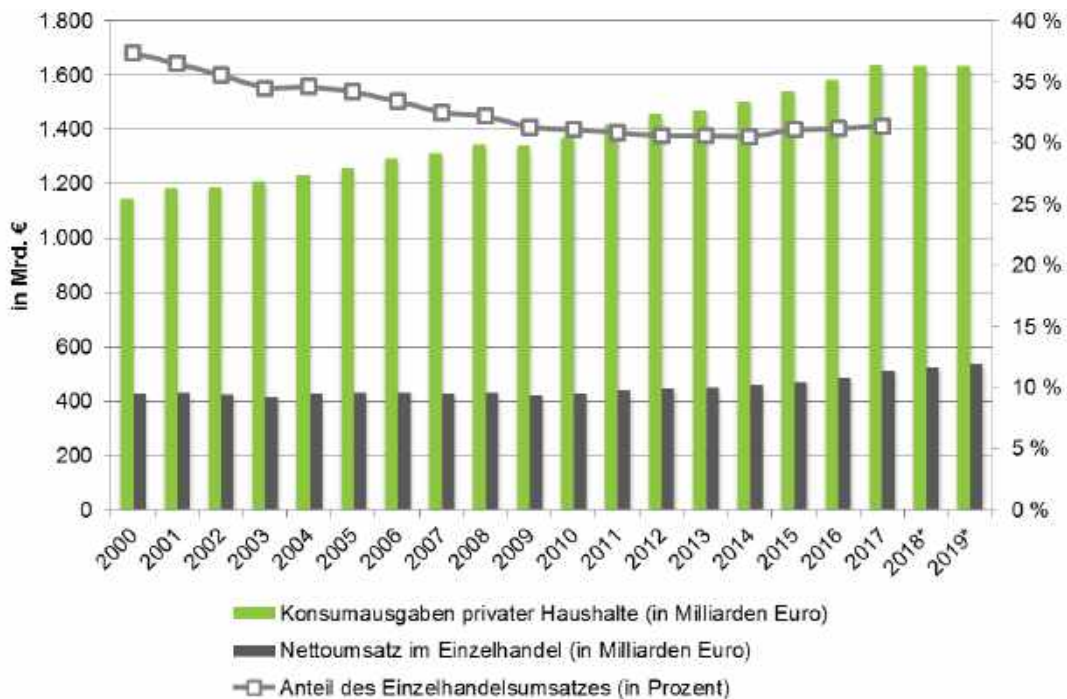
Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Konsumausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen von privaten Einkommen bzw. den daraus resultierenden privaten Konsumausgaben,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabeanteile nach Warengruppen).
- Ein zusätzlicher Faktor in diesem Zusammenhang ist der Anteil der Ausgaben, die nicht dem stationären Einzelhandel, sondern dem Onlinehandel zufließen.

²⁴ Quelle: Stadt Arnsberg Demografiebericht 2019; FB 3 Jugendhilfe- und Schulentwicklungsplanung, Seite 41

Abbildung 2: Anteil des Einzelhandelsumsatzes an privaten Konsumausgaben



Quelle: Statistisches Bundesamt; Hauptverband des Deutschen Einzelhandels; EHI Retail Institute, März 2019; * = vorläufiges Ergebnis / Prognose

Folgende bundesdeutsche Entwicklungen sind darzustellen:

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um jährlich ca. zwei Prozent gestiegen.²⁵
- Deutlich zugenommen haben die Konsumausgaben u.a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit 1990 um mehr als zehn Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell weniger als einem Drittel (29 % im Jahr 2010) zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend²⁶.
- In der Summe stagnieren somit die einzelhandelsrelevanten Ausgaben weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen Einzelhandelsumsatz, der seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen -2 und +2 % nur ein sehr geringes Wachstum aufweist (2010: rund 400 Mrd. Euro)²⁷. Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden.

Jedoch müssen auch **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** bzw. im Onlinehandel berücksichtigt werden, d.h. es muss eine Prognose erfolgen, die sich verändernde Ausgabenanteile in den einzelnen Warengruppen, die dem stationären Einzelhandel oder anderen Vertriebskanälen potenziell zufließen, berücksichtigt.

²⁵ Statistisches Bundesamt; Hauptverband des Deutschen Einzelhandels; EHI Retail Institute, März 2019

²⁶ ebenda

²⁷ ebenda

Entwicklung des E-Commerce

Ein zusätzlicher Faktor, der hinsichtlich der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Konsumausgaben zu berücksichtigen ist, ist der Anteil der Ausgaben, die nicht dem stationären Einzelhandel, sondern dem Online-Handel zufließen.

Auf den interaktiven Handel (Versandhandel und Internethandel) entfällt laut HDE-Jahresbilanz ein Anteil von ca. 10,2 % am Gesamtumsatz des Einzelhandels im engeren Sinne (2018). Die Prognose für 2019 geht von einer weiteren Steigung auf 10,9% aus. Dabei bewegt sich der Anteil des Online-Handels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bislang unter 1 %, in typischen zentrenrelevanten Warengruppen wie Neue Medien, Unterhaltungselektronik, Bücher, Spiel- und Sportartikel, Bekleidung und Schuhe werden allerdings Anteile von z.T. deutlich mehr als 10 % Anteil am Gesamtumsatz des Einzelhandels generiert.

Es ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Online-Handels profitieren. Gemäß den Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland wurden im Jahr 2019 gut zwei Drittel (ca. 70 %) des im interaktiven Handel²⁸ erzielten Umsatzes in den Warengruppen Bekleidung, Elektronikartikel und Telekommunikation, Computer/Zubehör/Spiele/Software, Haushaltswaren und -geräte, Möbel, Lampen und Dekoration, Schuhe sowie Bücher/Ebooks/Hörbücher erwirtschaftet.²⁹ Alle übrigen Sortimentsgruppen³⁰ leisteten einen deutlich untergeordneten Beitrag zum Gesamtumsatz des interaktiven Handels. Diese seit jeher „onlineaffinen“ Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig die Umsatzzahlen und -anteile im Onlinehandel bestimmen.

²⁸ Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Online-Handel“ auch der Vertriebsweg „Versandhandel“ zu zählen.

²⁹ Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland (bevh), Abruf unter www.statista.de Warengruppen im Online-Handel nach dem Umsatz in Deutschland in den Jahren 2016 bis 2019 (in Millionen Euro), Zugriff Februar 2020

³⁰ Differenziert in insgesamt 16 weitere Sortimentsgruppen: Hobby-, Sammel- und Freizeitartikel, Spielwaren, Bürobedarf, Drogerieartikel, Bau- und Gartenmarktartikel, Kfz- und Motorradzubehör, Tierbedarf, Lebensmittel, Uhren und Schmuck, Haus- und Heimtextilien, Medikamente, Sonstiges

Abbildung 3: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2018 (mit Prognose für 2019*)



Quelle: EHI Retail Institute auf der Grundlage von Daten des Handelsverbands Deutschland (HDE), veröffentlicht Januar 2019; * = Prognose

Bei der Ermittlung künftiger Verkaufsflächenpotenziale ist vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen zu berücksichtigen, dass die rechnerischen quantitativen Entwicklungspotenziale, die im Rahmen der Modellrechnung auf dem gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen basieren, nicht in vollem Umfang vom stationären Einzelhandel abgeschöpft werden. Dieser fällt tendenziell niedriger aus, da ein gewisser Umsatzanteil dem Onlinehandel zufließt, welcher jedoch nicht allein aus „pure-players“ besteht, sondern vor allem auch Multichannel-Konzepte umfasst. Das heißt, stationäre Einzelhändler nutzen neben dem Angebot und Verkauf ihrer Waren in einem Geschäft vor Ort auch zunehmend andere – online-basierte – Vertriebskanäle.

Folglich fließen die aus dem stationären Einzelhandel „wegbrechenden Umsätze“ nicht zu 100 % in den „reinen“ Onlinehandel ab. Über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z.B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. Im Non-Food-Handel entfielen 2016 rund 22 % auf reine Online Handelsumsätze, 15 % sind dabei völlig losgelöst von Offline-Kanälen. Weitere 7 % werden zwar online bestellt, jedoch sucht der Kunde vorher noch einmal ein Geschäft auf. 50 % der Non-Food-Umsätze sind reine Offline-Umsätze, bei denen das Internet nicht beteiligt war. Am stärksten legen derzeit und in den nächsten Jahren die Multi-Channel-Umsätze zu, die inklusive Showrooming bereits 35 % der Non-Food-Umsätze ausmachen³¹.

Die dargestellten Trends zeigen, dass der Onlinehandel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären

³¹ Vgl. Heinemann, G.: Die Neuerfindung des stationären Einzelhandels, Mönchengladbach, 2017, S. 16

ren Einzelhandels sein kann. Vor allem gilt es in erster Linie, unter Berücksichtigung neuer Möglichkeiten aufgrund der Digitalisierung, die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u.a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebots die städtischen Zentren zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

In Arnsberg ist insbesondere ein Betrieb zu nennen (Hofladen Sauerland), der sich als stationär Einzelhändler seit einiger Zeit auch dem Onlinehandel öffnet und ein sehr erfolgreiches Konzept präsentiert. Der Hofladen Sauerland mit drei Filialstandorten in der Region verfügt sowohl über niedergelassene Verkaufsstätten (eine davon in Neheim), als auch über einen eigenen Onlineshop mit bundesweiter Lieferung. Zudem gibt es eine Online Plattform mit Sitz in Arnsberg, über die der Kunde online bei lokal/regional ansässigen Einzelhändlern bestellen kann (Flobee). Der Einkauf wird ebenfalls geliefert.

Zielzentralitäten für das Jahr 2038

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion Arnsbergs als Mittelzentrum sowie der regionalen Wettbewerbssituation. Entsprechend ist von einer über das eigene Stadtgebiet hinausgehenden zentralörtlichen Versorgungsfunktion auszugehen. Insbesondere für die im angrenzenden Grundzentrum Ense lebende Bevölkerung übernimmt die Stadt Arnsberg eine wichtige einzelhandelsbezogene Versorgungsfunktion und darüber hinaus auch für Wickede, Möhnesee, Meschede, Sundern und Balve.

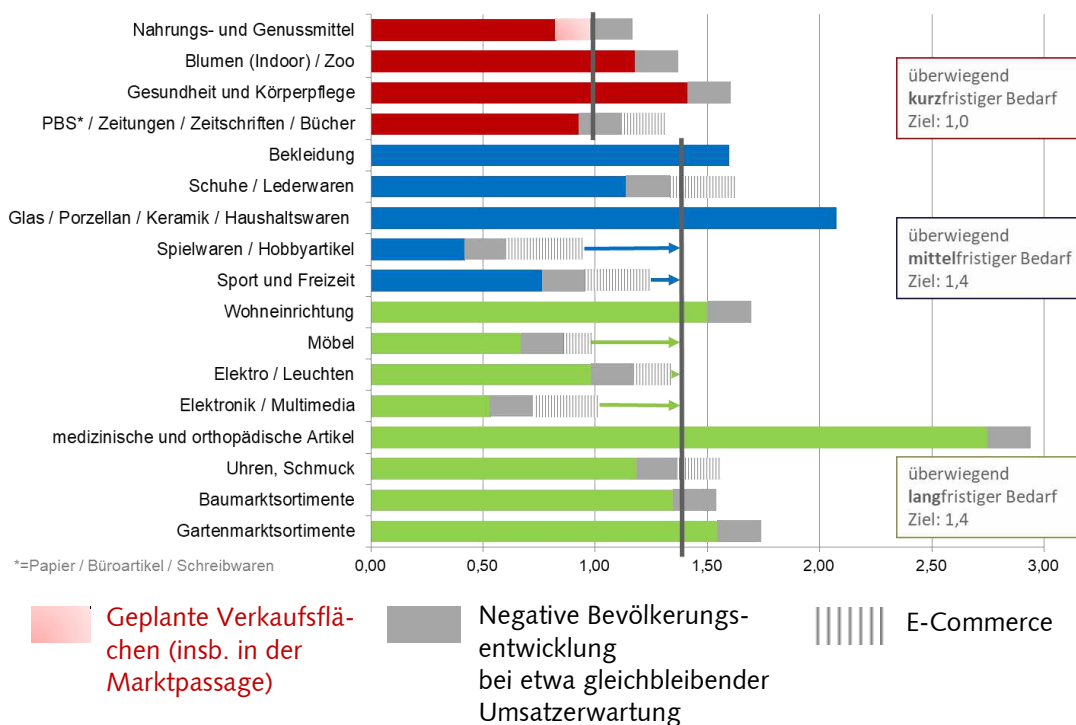
Unter Berücksichtigung dieser Aspekte lassen sich folgende Zielzentralitäten definieren:

- Im Hinblick auf eine optimale Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen des **überwiegend kurzfristigen Bedarfs** wird eine Zielzentralität von 1,0 angenommen. Dieser Wert wird heute in den Warengruppen Gesundheits- und Körperpflege und Blumen (Indoor)/Zoo bereits erreicht bzw. nennenswert überschritten. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind aus quantitativer Sicht zunächst Entwicklungsspielräume erkennbar. Relativierend muss angeführt werden, dass mit der Realisierung der geplanten Verkaufsflächen im Stadtgebiet annähernd eine Vollversorgung der Arnsberger Bevölkerung gewährleistet wird. So kommen allein in der Innenstadt durch die Eröffnung eines Verbrauchermarkts rund 3.500 m² Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel hinzu. In allen bestehen strukturelle Optimierungsmöglichkeiten unter qualitativen wie räumlichen Aspekten.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** werden Zielzentralitäten von 1,4 angenommen, die die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Arnsberg in der Region widerspiegeln. Die angesetzten Werte werden in den Warengruppen Spielwaren/ Hobbyartikel und Sport und Freizeit deutlich unterschritten, was auf nennenswerte Entwicklungsspielräume hindeutet. Im Bereich Schuhe/Lederwaren wird das Delta zwischen Status Quo und Ziel durch die negative Bevölkerungsentwicklung in Verbindung mit etwa gleich bleibender Umsatzerwartung weitestgehend aufgebraucht. Der rechnerische Entwicklungsspielraum im Bereich Spielwaren wird eben-

falls zu einem erheblichen Anteil durch den Onlinehandel in Verbindung mit dem Bevölkerungsrückgang minimiert, so dass es eher unrealistisch erscheint, dass sich ein Spielwarengeschäft in der Neheimer Innenstadt ansiedeln wird.

- Im **langfristigen Bedarfsbereich** werden Zielzentralitäten von 1,4 angenommen, die der unterschiedlichen Relevanz dieser Branchen für das mittelzentrale Einzugsgebiet Rechnung tragen. So sind in den Branchen Wohneinrichtung, Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente beispielsweise durchaus weitläufige Verflechtungen mit dem Einzugsbereich zu erwarten, während in den Branchen medizinische und orthopädische Artikel die jeweils „eigenen“ Angebote insbesondere in den umliegenden Mittelzentren eine Rolle spielen können. In der Warengruppe Elektronik/Multimedia besteht zudem eine ausgeprägte Konkurrenz zum Onlineversandhandel. Ein relevantes quantitatives Steigerungspotenzial ist vor allem in der Branche Möbel ablesbar. Darüber hinaus bestehen Arrondierungsmöglichkeiten für überwiegend kleinteilige Ergänzungen.

Abbildung 4: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Arnsberg als rein quantitative Orientierungsgröße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der errechneten Zentralitätskennziffern in Arnsberg

Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Stadt Arnsberg aus rein quantitativer Sicht in einigen Branchen absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in relevanten Größenordnungen. Das trifft insbesondere auf die Warengruppen **Spielwaren/Hobbyartikel, Sport und Freizeit, Möbel** und **Elektronik/Multimedia** zu.

Aber auch gute quantitative Zentralitäten in den übrigen Warengruppen bedeuten nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung

eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzepts kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebots auch über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Entwicklung dem **Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche (allen voran der Innenstadt in Neheim)** dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zuge dachte Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Zusätzliche Kaufkraft kann grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten von zentralen Versorgungsbereichen bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat somit lediglich einen „Orientierungscharakter“. Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

Mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept wird eine klare politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte auch weiterhin beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglichen auch zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzel-

handelsentwicklung in der Stadt Arnsberg und stellen für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt,

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- ...sie die zentralörtliche Funktion Arnsbergs als Mittelzentrum und die Versorgungssituation in der Stadt sichern und verbessern,
- ...sie die zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere die Innenstadt in Neheim) und Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken,
- ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen,
- ...die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird,
- ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen.

7 Fortschreibung der Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts für Arnsberg

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsperspektiven (vgl. Kapitel 6) zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume** nach wie vor für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben.

Weiterhin sind Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten zugeordnet sind, kritisch zu bewerten.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Neheimer Innenstadt zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzende Einzelhandelsstandorte zentrenverträglich weiterzuentwickeln. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Arnsberg umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Ziele der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kapitel 7.1)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 7.2)
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 8.1)
- Sonderstandorte und Empfehlungen zu deren zentrenverträglichen Weiterentwicklung (vgl. Kapitel 8.3)
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 8.4)
- Arnsberger Sortimentsliste (vgl. Kapitel 9)
- Steuerungsgrundsätze/Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kapitel 10)

7.1 Fortschreibung der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung

Bereits im Einzelhandelskonzept des Jahres 2009 wurden – basierend auf der damaligen einzelhandelsspezifischen Situation in Arnsberg und den daraus resultierenden Bewertungen – übergeordnete Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandelsentwicklung definiert. Nach Aktualisierung der Grundlagenanalysen, in Anbetracht der zwischenzeitlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Erfahrungen im Umgang mit dem Einzelhandelskonzept ist zu empfehlen, an den grundlegenden Zielen zur Einzel-

handelsentwicklung festzuhalten und diese – entsprechend der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation – fortzuschreiben und anzupassen.³²

Konkret wird folgender überarbeiteter Zielkatalog vorgeschlagen, welcher der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Arnberg zugrunde zu legen ist:

1 Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion (Mittelzentrum)

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Arnberg bleibt weiterhin die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit erfüllt (Einzelhandelszentralität von 0,98).

Ansiedlungs- und Veränderungsanfragen – insbesondere auch von Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Angeboten – offenbaren ein anhaltendes Investitionsinteresse für den Standort Arnberg. Eine Entwicklung von Standorten außerhalb der städtebaulich dafür vorgesehenen Versorgungsstandorte würde eine Angebotsverschiebung auch in städtebaulich nicht integrierte Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Arnberg bleibt es daher, einer räumlichen „Schieflage“ und daraus resultierenden ausgeprägten innerkommunalen Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt zu begegnen und die mittelzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch auszubauen. Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang insbesondere auf der Innenstadt (Neheim) als „Aushängeschild“ der Stadt sowie auf einer zentrenverträglichen Entwicklung der Sonderstandorte. Dabei ist auch weiterhin ein dichter attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix in der Innenstadt ergänzt durch weitere zentrenaffine Nutzungen wie Dienstleistungen und Gastronomie von hoher Bedeutung für die lokale und überörtliche Attraktivität eines Einkaufsstandorts und die Kundenbindung insbesondere der zentrenrelevanten Sortimente.

2 Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation der Stadt Arnberg ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt (Neheim) und den beiden Stadtteilzentren (Besonderes Stadtteilzentrum Alt-Arnberg und Stadtteilzentrum Hüsten) sowie grundversorgungsrelevanten Sortimenten im Nahversorgungszentrum (Oeventrop inkl. Ergän-

³² Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nach wie vor nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

zungsbereich Nahversorgung Widaymarkt) und an ergänzenden Versorgungsstandorten.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder eine Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z. B. am Standort Weststraße, wo eine hohe Angebotskonzentration an zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu konstatieren ist) zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb schüren.

Für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, den Stadtteilzentren Alt-Arnsberg und Hüsten und dem Nahversorgungszentrum Oeventrop (inkl. Ergänzungsbereich Widaymarkt) auf der einen sowie den ergänzenden Sonderstandorten (insbesondere jene mit ergänzenden nicht zentrenrelevanten Angeboten) auf der anderen Seite ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote angestrebt werden kann.

3 Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Arnsberger Innenstadt (Fokussierung auf die Innenstadt Neheim)

Die europäische Stadttradition weist insbesondere den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Die Innenstadt in Neheim stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt Arnsberg dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Wohnen etc.) auszeichnet. Quantitativ wird die Innenstadt in Neheim dieser Funktion gerecht. Seit 2008 gab es eine Reihe von Entwicklungen in der Innenstadt, jüngst wird die Marktpassage umfangreich saniert. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität einer Innenstadt und sollte in Arnsberg weiterhin gestärkt werden, insbesondere vor dem Hintergrund der polyzentralen Struktur in Arnsberg. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen in der Neheimer Innenstadt zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung der Innenstadt bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf die Neheimer Innenstadt gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Stadt Arnsberg, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den Einzelhandelsstandort Innenstadt ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen bzw. -größenstrukturen, anzustreben. Die Ansiedlung moderner Filialisten und Magnetbetriebe sowie weiterer Fachgeschäfte mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten kann zu einem gut strukturierten Angebotsmix aus inhabergeführten Fachgeschäften und überregionalen Filialisten und somit zur Attraktivierung des zentra-

len Versorgungsbereichs Innenstadt sowie dem Einzelhandelsstandort Arnberg allgemein beitragen.

4 Erhalt und Ausbau der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Arnberger zentralen Versorgungsbereiche

Die **Attraktivität** eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die *Quantität* des Einzelhandelsangebots (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die *Qualität* des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Arnberg auch zukünftig attraktiv zu gestalten und längerfristig zu sichern. Ein Ziel bleibt es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen, das der Versorgungsfunktion der Stadt Arnberg innerhalb der Region gerecht wird.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Prioritäten**. Unter dieser Prämisse ist die Funktionsvielfalt aller zentraler Versorgungsbereiche in Arnberg zu sichern und zu stärken (insbesondere das Besondere Stadtteilzentrum Alt-Arnberg).

5 Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch ein Netz funktionsfähiger Nahversorgungsstandorte

Es soll eine wohnungsnah (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden. Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzepts. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch insbesondere im ländlichen Raum betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten³³ gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf Siedlungsrandbereiche mit geringen Einwohnerzahlen zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Arnberger Stadtgebiet zu schaffen bzw. zu erhalten. Ein primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte zu erhalten und (soweit es geht) qualitativ zu verbessern und zu stärken.

6 Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Einzelhandelsstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe (Sonderstandorte) mit regionaler Ausstrahlungskraft

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an allen Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist jeweils die Verträglichkeit und Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen und

³³ Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

Empfehlungen zu überprüfen. An geeigneten städtebaulich nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet sind Angebotsausweitungen in nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach einer solchen positiven Einzelfallprüfung prinzipiell möglich, Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind an nicht integrierten Standorten jedoch in der Regel auszuschließen.

7 Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine mögliche Entwicklungsoption.

8 Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß des stadtentwicklungspolitischen Leitbildes einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Insbesondere eine kompakte Innenstadt mit kurzen Wegen ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadtentwicklung, keine zusätzlichen Handelsstandorte – an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten – zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Arnsberg (vgl. Kapitel 6) besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten (Agglomerationen) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der bestehenden ergänzenden Sonderstandorte. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche (vgl. Kapitel 8) bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen und haben ggf. einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es auch vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Arnsberg entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

7.2 Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells

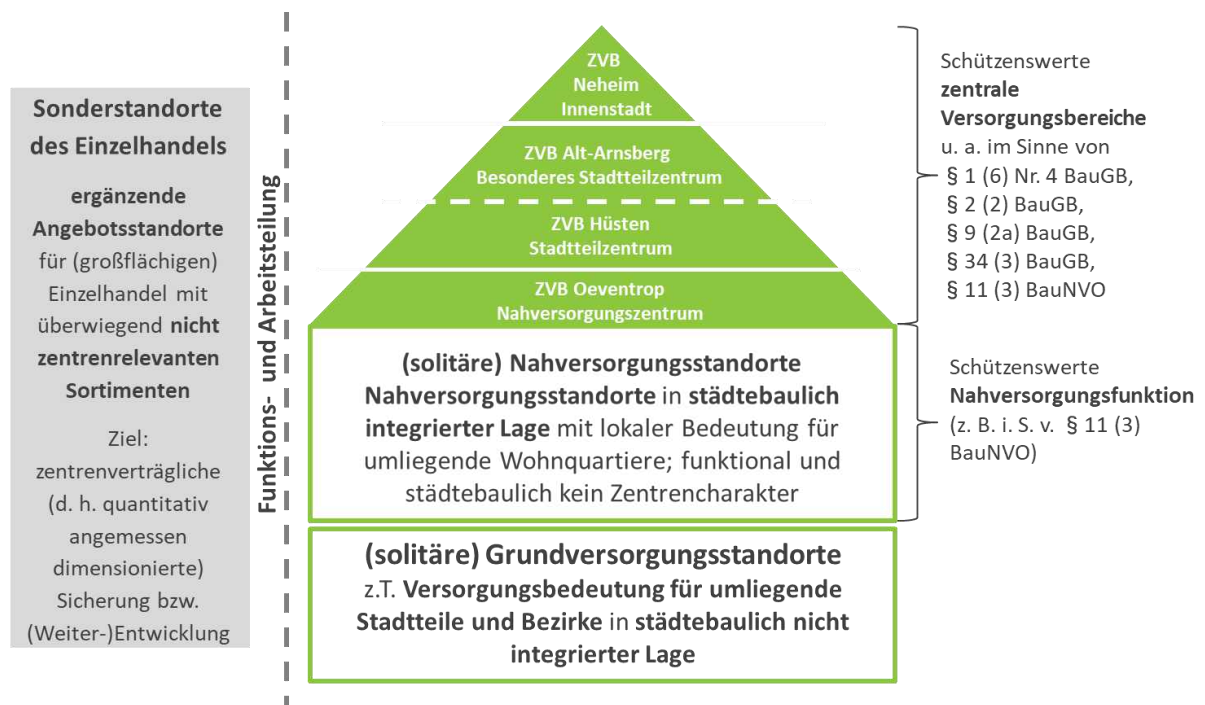
Auf Basis der in der Nachfrage- und Angebotsanalyse gewonnenen Erkenntnisse, dem räumlichen Entwicklungsleitbild für die Stadt Arnberg sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Arnberger Stadtgebiet unter **städtebaulichen** und **funktionalen Gesichtspunkten** in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet.

Das Entwicklungsleitbild „räumlich-funktionale Gliederung“, d. h. räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Arnberg in Abhängigkeit von Größen- und Sortimentsstrukturen, ist in sich konsequent und hat sich bewährt. Es erfolgen klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Stadtgebiet. Hierdurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, die auch die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt berücksichtigt. Der Einzelhandel wird weiterhin in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Arnberger Stadtgebiet konzentriert. Eine stringente Steuerung seitens der Stadt Arnberg innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Angebotsstandorts in das **weiterentwickelte Standortstrukturmodell** haben das derzeitige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Standorts. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll.

Als Grundgerüst des aktuellen Standortstrukturmodells dient die bereits im Jahr 2009 festgelegte Standortstruktur des Arnberger Einzelhandels, die in ihren Grundzügen beibehalten sowie unter Berücksichtigung der seitdem eingetretenen einzelhandelsseitigen Entwicklungen fortgeschrieben wird. Aktuell sind folgende Standortkategorien im Stadtgebiet vorzufinden:

Abbildung 5: Standortstrukturmodell für die Stadt Arnsberg



Quelle: eigene Darstellung

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (in Neheim)

Dieser Zentrentyp soll vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet sein:

- gesamtstädtische und regionale Versorgungsbedeutung,
- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Dienstleistungen.

Die **Innenstadt (in Neheim)** wird nach wie vor als **zentraler Versorgungsbereich** mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung³⁴ entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren.

³⁴ „Zentrale Versorgungsbereiche‘ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich‘ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...]. Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch [...] zu verstehen, [...] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. [...] Dem Bereich muss [...] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. [...]. Hiervon ausgehend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche‘ angesehen werden: Innenstadtzentren [...] Nebenzentren [...] Grund- und Nahversorgungszentren

Zentraler Versorgungsbereich „Besonderes Stadtteilzentrum“ Alt-Arnberg und „Stadtteilzentrum“ Hüsten

Dieser Zentrentyp soll vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet sein:

- Versorgungsfunktion für den Stadtteil (ggf. darüber hinaus) (Versorgungsgebiet von rund 5.000 – 10.000 Einwohnern),
- Breites Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituation (Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelgeschäft und Lebensmittelhandwerksbetriebe),
- Ergänzende Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (z. T. in geringer Tiefe und Breite),
- zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen und sonstige öffentliche Einrichtungen) vorhanden.

Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“ Oeventrop

Dieser Zentrentyp soll vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet sein:

- Versorgungsfunktion für den Ortsteil bzw. umliegende Wohngebiete (Versorgungsgebiet von rund 5.000 – 10.000 Einwohnern),
- breites Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituation (in der Regel mindestens ein Lebensmittelvollsortimenter und -discounter vorhanden),
- ergänzende kleinflächige Anbieter und Randsortimente aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, hinsichtlich der gesamten Warenpalette lückenhaft und wenig differenziert,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- geringes bzw. eingeschränktes Dienstleistungsangebot,
- ggf. vereinzelt Gastronomie.

Sonderstandort Ergänzungsbereich Widaymarkt (Nahversorgung)

- Anbieter Sonderstandort ergänzen den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Oeventrop funktional im Baustein der Nahversorgung,
- z.T. gesamtstädtische und regionale Versorgungsbedeutung,
- Einzelhandelsangebot beschränkt sich innerhalb des kurzfristigen Bedarfsbereichs auf die Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren und weitere nahversorgungsrelevante Sortimente (als Randsortimente der Lebensmittelmärkte, jedoch nicht als eigenständiger Betrieb)

[...]“ (Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05). vgl. hierzu ergänzend die Ausführungen in Kapitel 8.

- Darüber hinaus kein zusätzlicher ergänzender Einzelhandel über den Bestand hinaus (insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Warengruppen).

Der gemäß dem **Einzelhandelskonzept 2009 eingestufte zentrale Versorgungsbereich Vosswinkel** (Nahversorgungszentrum) wird zukünftig nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich eingestuft (vgl. Kapitel 8.2). In seinem jetzigen Angebot verfügt er aktuell nicht über das notwendige strukturprägende Mindestangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich mit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus reichenden Versorgungsfunktionen. Im Falle von Ansiedlungen (insbesondere eines Nahversorgers) kann perspektivisch die Funktion als **Nahversorgungszentrum** (wieder) aufgenommen werden.

(Solitäre) Nahversorgungsstandorte

Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (auch) fußläufigen Nahversorgung der Arnsberger Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung auswirken.

In Arnsberg sind derzeit folgende Angebotsstandorte als solitäre Nahversorgungsstandorte zu definieren:

- Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter in Neheim-Bergheim (derzeit Combi, Slepstraße)
- Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter in Neheim (Erlenbruch) (derzeit Rewe-Ihr Kaufpark in der Ernst-König-Straße) **mit Erweiterungsabsichten**
- Großflächiger Lebensmitteldiscounter in Neheim (derzeit Netto, Am Schindellehm)
- Nicht großflächiger Lebensmitteldiscounter in Herdringen (derzeit Netto, Kreuzstraße) **neu eröffnet 2019**
- Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter in Hüsten (derzeit Edeka, Von-Lilien-Straße)
- Verbund aus großflächigem Lebensmittelvollsortimenter und -discounter in Alt-Arnsberg (derzeit Rewe-Ihr Kaufpark und Lidl, Ruhrstraße) **Lidl plant Erweiterung**
- Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter in Alt-Arnsberg (derzeit Aldi, Zum Schützenhof) **ggf. Erweiterungsabsichten**
- Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter in Alt-Arnsberg (derzeit Edeka, Teutenburg)

- Nicht großflächiger Lebensmitteldiscounter in Alt-Arnberg (derzeit Netto, Feldmark); **Perspektivisch** durch Wohnbauentwicklung **städtebaulich integriert**

Sonstige Grundversorgungsstandorte

Als sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen – primär für PKW-orientierte Kundenschaft – der ergänzenden Grundversorgung der Arnberger Bevölkerung, die nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich geleistet werden kann. Da diese Standorte aber aufgrund ihrer Lage keinen Beitrag zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung leisten, stellen sie im Umkehrschluss auch kein bauleitplanerisches Schutzgut dar.

In Arnberg sind auf Basis der Bestandserhebung die Angebotsstandorte des derzeitigen

- Nicht großflächigen Lebensmitteldiscounters in Hüsten (derzeit Aldi, Eichendorffstraße) **mit Verlagerungsabsichten (inkl. Erweiterung) in das Stadtteilzentrum von Hüsten**
- Großflächigen Lebensmittelvollsortimenters in Hüsten (derzeit Rewe-Ihr Kaufpark, Zum Schloßpark); **jüngst erweitert**
- Großflächigen Lebensmitteldiscounters in Nedereimer (derzeit Aldi, Wannestraße) **mit Erweiterungsabsichten**

als sonstiger Grundversorgungsstandort in städtebaulich nicht integrierter Lage zu definieren.

In Hinblick auf die **Neuansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben sollte auf städtebaulich nicht integrierte Standorte in der Regel nicht zurückgegriffen werden.

Sonderstandorte

Diese Angebotsstandorte sind vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- Mindestens teilstädtische(s) und teilweise auch überörtliche(s) Einzugsgebiet/Versorgungsbedeutung,
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, regelmäßig hoher Verkaufsflächenanteil nicht zentrenrelevanten Einzelhandels, zudem auch Sortimente der Grundversorgung (zumeist in Form von Lebensmittelmärkten) vorhanden,
- autokundenorientierte Standorte in peripherer Lage,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i. d. R. kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot.

Entsprechend der vorangestellten Kriterien können die Angebotsstandorte Im Ohl (weitestgehend), Möhnestraße, Arnberger Straße West und Ost, als ergänzender Sonderstandorte bezeichnet werden. Diese Standorte dienen zukünftig als funktionale Ergänzungsstandorte für überwiegend (großflächigen) nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Aufgrund der hohen bestehenden Angebotsausstattungen und der daraus resultieren-

den innerkommunalen Konkurrenzsituation sind Angebotsausweitungen an diesen Standorten in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) mit Blick auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgung an städtebaulich integrierten Standorten restriktiv zu behandeln bzw. kritisch zu prüfen.

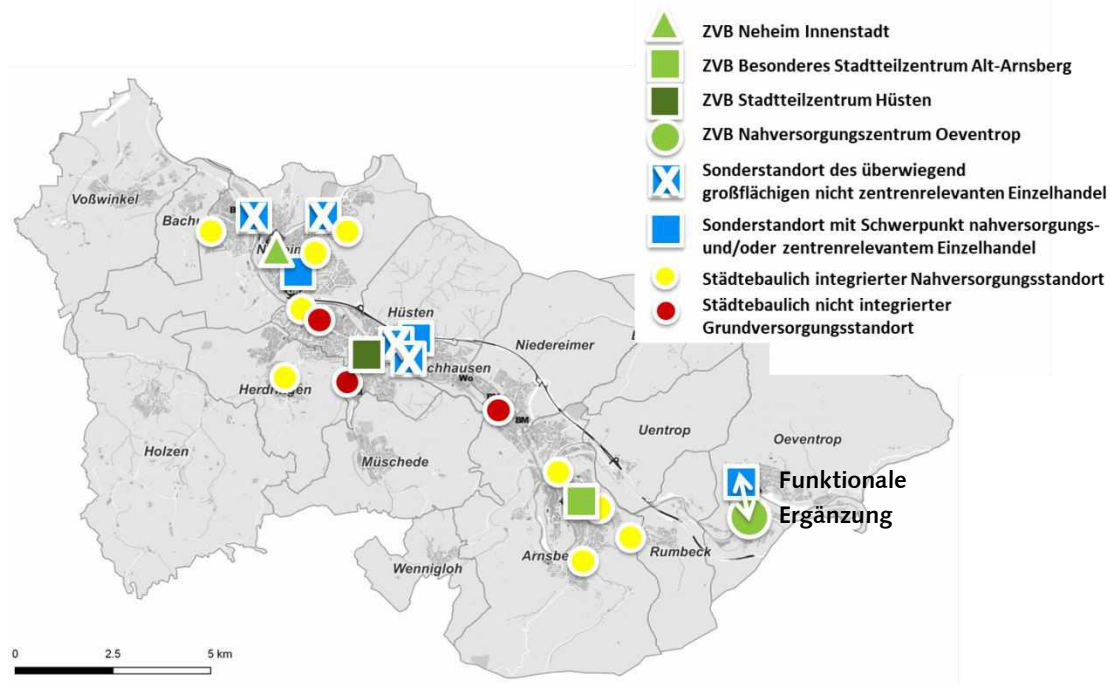
Trotz der weitreichenden Einzugsgebiete und ihrer Versorgungsfunktion können die Sonderstandorte aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Lage sowie städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Struktur nicht als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche i.S.v. § 34 (3) oder auch § 2 (2) bzw. 9 (2a) BauGB eingestuft werden.

Den Sonderstandorten Tappeweg und Westring kommt durch ihr schwerpunktmäßiges Angebot im Bereich der nahversorgung- und zentrenrelevanten Sortimente keine ergänzende Funktion zu. Sie konkurrieren in Teilen mit den Angeboten in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Nahversorgungsstandorten.

Dem Sonderstandort Widaymarkt kommt durch seine Ergänzungsfunktion zum Nahversorgungszentrum Oeventrop mit Blick auf nahversorgungsrelevante Angebote eine Sonderstellung zu.

Die räumliche Verteilung der zuvor definierten, versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche in Arnsberg stellt sich wie folgt dar:

Karte 24: Perspektivische Standortstruktur in Arnsberg



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

8 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Arnsberg

8.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition des zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandelskonzepts für Arnsberg dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde oder Stadt zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.³⁵ Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Stadtteilzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.³⁶

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

³⁵ vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

³⁶ vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur³⁷ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

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

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!³⁸

Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen

Mittlerweile ist auch weitgehend die Frage geklärt, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Arnberg dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung/Entwicklung der Innenstadt (Neheim) sowie die Sicherung der hierarchisch abgestuften zentralen Versorgungsbereiche und einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandelskonzepts für Arnberg ist als **zentraler Versorgungsbereich** jener Bereich im Stadtgebiet zu verstehen, der eine funktionale Einheit mit einem breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bildet.

Wichtige Abgrenzungskriterien eines zentralen Versorgungsbereiches ist der Besitz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben

³⁷ vgl. u. a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

³⁸ Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen

funktionalen Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** heranzuziehen sind.

Funktionale Kriterien

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

Städtebauliche Kriterien

- städtebaulich integrierte Lage (wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage)
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

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

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Die Abgrenzungen wurden auf Basis der bestehenden Abgrenzungen aus dem Jahr 2009, der vorgestellten Kriterien und mit Kenntnis der zum Zeitpunkt der Bearbeitung erkennbaren Grundstückszuschnitte vorgenommen. Sie dienen als klare räumliche Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“). Ausnahmsweise sind Modifikationen dieser Abgrenzungen dann möglich und städtebaulich sinnvoll, wenn sie – unter Einbeziehung der Ziele und Ansiedlungsregeln dieses Einzelhandelskonzepts – folgende Kriterien beachten:

- Die Erweiterungsfläche dient der Stärkung der bestehenden Strukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.
- Sie muss unmittelbar an die bisherige Abgrenzung angrenzen.
- Die geplante Nutzung auf der Erweiterungsfläche hat ihre funktionale Ausrichtung (Eingangssituation) eindeutig zur Erschließungsachse des zentralen Versorgungsbereichs; (Vermeidung einer „zweiten Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Arnsberger Sortimentsliste; siehe Kapitel 9) unabdingbar.

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 7.1 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung vorgenommen. Unter Berücksichtigung der benannten Abgrenzungskriterien sind die im Jahr 2009 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche Arnsbergs überprüft worden.

8.1.1 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Neheim



Quelle: Junker+Kruse

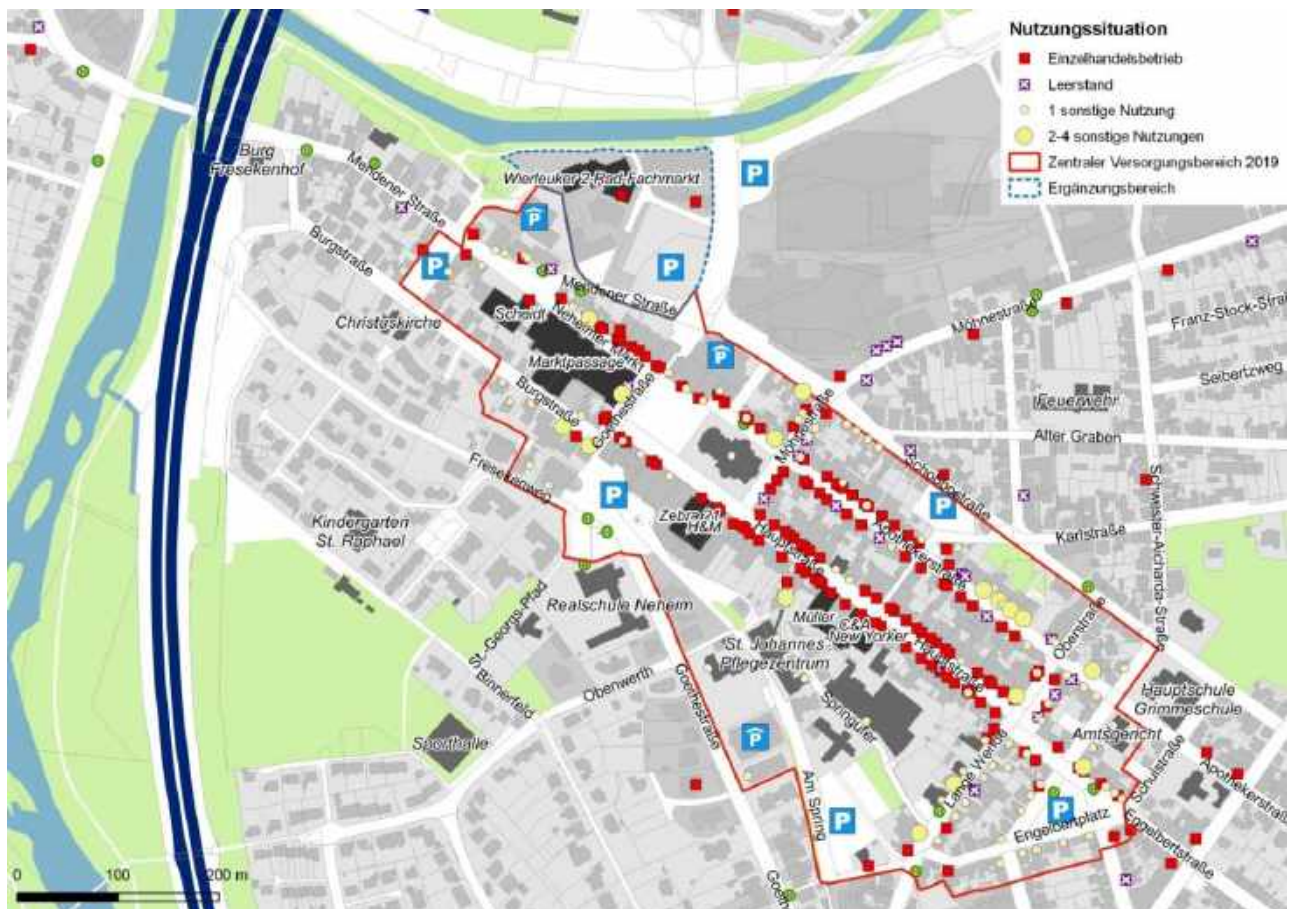
Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtteil Neheim ■ Ausdehnung zwischen Gransauplatz im Nordwesten und Engelbertplatz im Südosten (ca. 850 m), Schobbostraße im Norden und Goethestraße im Süden (ca. 300 m) ■ Hauptstraße, Apothekerstraße, Neheimer Markt, Mendener Straße, Lange Wende
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ zentrale Innenstadt / Hauptzentrum ■ regionaler Wettbewerb mit anderen Kommunen wie Dortmund, Hamm oder Soest ■ innerstädtischer Wettbewerb, insb. mit Besonderem Stadtteilzentrum Alt-Arnberg (ca. 10 km Entfernung) ■ rd. 3 km Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Hüsten (Stadtteilzentrum)
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadt Arnberg (= 75.270 Einwohner³⁹) ■ umliegende Kommunen (Wickede, Ense, Möhnesee, Warstein, Meschede, Sundern, Balve, Menden) (rund 185.600 Einwohner)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 25.500 m² (14,3 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ umfassendes und vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen ■ diverse Einzelhandelsmagneten (H&M, C&A, Müller, Depot u.a.) ■ Angebotsschwerpunkt im Sortiment Bekleidung (44 % der innerstädtischen Verkaufsfläche) ■ derzeitiges Nahversorgungsdefizit durch Sanierung

³⁹ Quelle: Stadt Arnberg, Stand: Dezember 2018

	<p>und dementsprechend Leerstand der Marktpassage (Wiedereröffnung inkl. neuem Verbrauchermarkt geplant für das Jahr 2020)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Hauptstraße als Hauptlage der Innenstadt (hoher Filialisierungsgrad, Standort der wesentlichen Einzelhandelsmagneten, hohe Frequenz), Fußgängerzone ■ Neheimer Markt als Standort der Marktpassage und des Wochenmarkts, Veranstaltungsort, Fußgängerzone ■ Apothekerstraße u.a. als Nebenlage mit höherwertigeren Angeboten, vielfach Spezialgeschäfte und Facheinzelhandel, Einbahnstraße ■ Mendener Straße u.a. als Nebenlage mit mehreren (Innenstadt-)Fachmarktkonzepten, Beginn Fußgängerzone ■ Lange Wende u.a. als Nebenlage mit abnehmender Einzelhandelsbedeutung, geprägt durch Facheinzelhandel, Einbahnstraße ■ Möhnepark als Ergänzungsbereich zum zentralen Versorgungsbereich
<p>Verkehrliche Einordnung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ überörtlich erschlossen über die Bundesautobahn A 46 (Anschlussstelle Nr. 62) und über die Bundesstraße B 7, innerstädtisch u.a. über die Werler Straße, Mendener Straße, Möhnestraße, Goethestraße und Lange Wende ■ Stellplätze: mehrere Parkplätze und Parkhäuser (Parkhaus Möhnepforte, Parkhaus Trilux und Parkhaus Goethestraße) im Umfeld der Innenstadt, in den Randbereichen Parken im Straßenraum ■ Anschluss an den zentralen Busbahnhof (Kreuzungsbereich Goethestraße / Fresekenweg) ■ weitere Bushaltestellen an der Mendener Straße und am Engelbertplatz
<p>Städtebauliche Situation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ kompakte Einzelhandelsstruktur ■ Kernbereich zwischen den markant gestalteten Eingangsbereichen Neheimer Markt und Bexley-Platz ■ Geschäftsbereich gekennzeichnet durch geschlossene Randbebauung ■ parallel verlaufende Einzelhandelslagen (z.B. Apothekerstraße) ermöglichen attraktiven Rundlauf ■ Schaffung attraktiver Stadtbausteine und marktüblicher Verkaufsflächengrößen ■ städtebaulicher Mittelpunkt: Neheimer Markt/Dom

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zu prognostizierende Bedeutungs- und Frequenzzunahme durch Sanierung der Marktpassage ▪ städtebauliche Dominante mit hohem Symbol- und Identifikationswert: Sauerländer Dom ▪ Hauptlage mit hochwertiger Gestaltung des öffentlichen Raumes ▪ Hauptlage als „Flaniermeile“ mit hohem Maß an Einkaufsatmosphäre ▪ Lange Wende, Engelbertstraße und Engelbertplatz mit geringer Aufenthaltsqualität und minderem Gestaltungsgrad
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mittelzentrale Versorgungsfunktion und Nahversorgungsfunktion für Wohnbevölkerung im Stadtteil
Änderungen gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2009	<ul style="list-style-type: none"> ▪ weitgehende Bestätigung der Abgrenzung von 2009 ▪ Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs um den Bereich Gransauplatz

Karte 25: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Neheim



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für die Innenstadt:

- **Sicherung** und Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt
- Sicherung der Nahversorgungsfunktion, Abrundung/Ergänzung des zukünftigen Lebensmittelangebots z.B. durch weiteren Markt denkbar (bspw. Biosortiment)
- Ausbau des zentrenrelevanten Angebots zur verstärkten Profilierung der Innenstadt als *das* Hauptzentrum von Arnberg
- Sortimentsspezifische Potenziale (Quelle: Modellrechnung) in den Warengruppen Spielwaren, Hobbyartikel, Bastelbedarf; Sport und Freizeit; Unterhaltungselektronik und Elektrogeräte
- Durchmischung des Angebots mit gastronomischen Einrichtungen
- Gezielte und gesteuerte Ansiedlung von insbesondere großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und oder nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten am **Ergänzungsbereich Möhnepark**
Maßgabe: Verbesserung der/Schaffung einer Anbindung an die Innenstadt, Einfügen der Planung in die innerstädtischen Strukturen, Auslösen von Synergien, Ausschluss städtebaulich negativer Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbe- reich Innenstadt (Einzelfallprüfung)
- **Verkaufsoffene Sonntage** als flankierende Maßnahme **zum Erhalt der Funkti- onsvielfalt und zur Stärkung der Innenstadt** empfohlen

8.1.2 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Besonderes Stadtteilzentrum Alt-Arnberg



Quelle: Junker+Krusse

Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtteil Arnberg ■ Ausdehnung von der Alt-Arnberger Altstadt im Westen bis zum Gutenbergplatz im Osten ■ Alter Markt, Steinweg, Neumarkt, Lindenberg, Brückenplatz, Europaplatz, Clemens-August-Straße, Rumberker Straße, Gutenbergplatz
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ innerstädtischer Wettbewerb, insb. mit Innenstadt Neheim (ca. 10 km Entfernung) ■ rd. 5 km Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Oeventrop (Nahversorgungszentrum) ■ rd. 6,5 km Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Hüsten (Stadtteilzentrum)
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 17.930 Einwohner im Stadtteil Arnberg⁴⁰ ■ Versorgungsfunktion ansonsten u.a. für die Stadtteile Rumbeck, Uentrop, Breitenbruch, Wennigloh sowie Oeventrop; auch gesamtstädtische Versorgungsfunktion durch einzelne Anbieter/Einrichtungen
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 11.300 m² (6,5 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen (z.T. mit fehlender Tiefe), Sortimentsschwerpunkte bei Bekleidung (32,4 % der Verkaufsfläche im ZVB) und Nahrungs- und Genussmittel (18,4 %) ■ dreigeteilten Zentrums, in dem die unterschiedlichen Einzelhandelslagen (Altstadt, Brückencenter, Bereich um Gutenbergplatz) kaum Bezug zueinander aufweisen

⁴⁰ Quelle: Stadt Arnberg, Stand: Dezember 2018

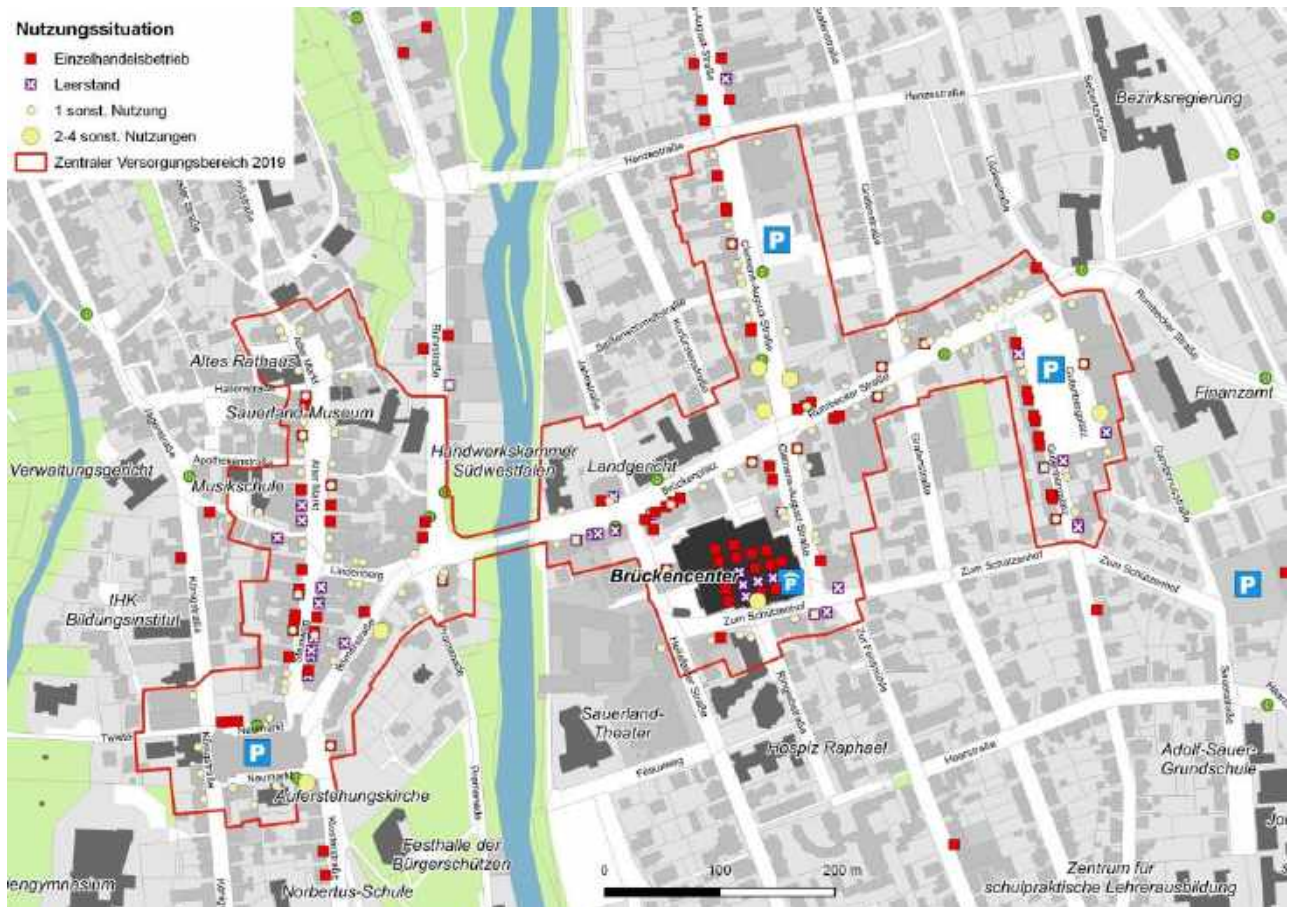
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ saniertes Brückencenter als Magnet und räumliches Scharnier des Zentrums (rd. 6.600 m² Verkaufsfläche, überwiegend Anbieter mit niedrigem Preisniveau, u.a. Woolworth, Tedi, darüber hinaus fünf Leerstände mit insg. 1.200 m²) ▪ Einzelhandel ansonsten mit durchschnittlichem Angebotsniveau, z.T. auch hochpreisige (Spezial-) Angebote ▪ Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung wird durch den Discounter im Brückencenter in Ergänzung zu einer Vielzahl auch höherwertigerer Fachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe gewährleistet
<p>Verkehrliche Einordnung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ überörtlich über die Bundesautobahn A 46 (Anschlussstelle Nr. 66) und die Bundesstraße B 229 erschlossen, innerstädtische Anbindung u.a. über die Jägerstraße, Ruhrstraße und Rumbecker Straße ▪ Stellplätze: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiefgarage in der Altstadt (Neumarkt) ▪ Brückencenter mit Parkhaus ▪ in den Randbereichen straßenbegleitende Stellplätze ▪ Bushaltestellen in der Clemens-August-Straße, am Brückenplatz, an der Ruhrstraße und am Neumarkt
<p>Städtebauliche Situation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ schwierige topographische Voraussetzungen ▪ sehr große Ausdehnung des (einzelhandelsrelevanten) Zentrums ▪ langgestrecktes Geschäftszentrum mit geringer Konzentration und insgesamt geringen Einzelhandelsdichten ▪ insgesamt: deutlich aufgewertete städtebauliche und funktionale Anbindung der zwei bis drei innerstädtischen Teilbereiche durch die städtebauliche Aufwertung des Kernbereichs rund um den Brückenplatz (öffentlicher Raum) und das Brückencenter, dennoch weiterhin schwierige Ausgangsbedingungen für eine Optimierung
<p>Versorgungsfunktion</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ als besonderes Stadtteilzentrum gesamt- und insbesondere teilstädtische Versorgungsfunktion und Nahversorgungsfunktion für Wohnbevölkerung im Stadtteil ▪ herausgehobene gesamtstädtische und regionale

Versorgungsbedeutung durch eine Vielzahl an öffentlichen (Verwaltungs-) Einrichtungen (u.a. Sitz der Bezirksregierung Arnberg, Verwaltungsgericht, Handwerkskammer Südwestfalen, IHK Arnberg - Hellweg-Sauerland, Handelsverband NRW Südwestfalen e.V.)

- **dreigeteiltes Zentrum mit unterschiedlichen Funktionen der drei Teilbereiche:**
 - historische Altstadt** im Westen, Stadterweiterung im Osten bestehend aus dem **Bückencenter** am Brückenplatz und angrenzenden Straßen und dem etwas abgesetzten **Gutenbergplatz**
- **historische Altstadt:**
 - Innerhalb der Ruhrschleife auf einem Berg Rücken liegende historische und identifikationsbildende Keimzelle der Arnberger Stadtentwicklung.
 - kleinteilige Bebauungsstruktur und mittelalterlicher Stadtgrundriss
 - Vielzahl an historischer Bausubstanz
 - hohes Maß an städtebaulicher Attraktivität
 - gute kulturelle Infrastruktur mit entsprechend hohem touristischen Anziehungspotenzial (Kloster Wedinghausen, Auferstehungskirche, Sauerland-Museum, Alter Markt)
 - Der Bereich Steinweg/ Alter Markt ist geprägt durch eine geringe Dichte an oft inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben. Ein sortimentspezifischer Schwerpunkt ist nicht auszumachen. Am Neumarkt finden sich nur wenige Einzelhandelsbetriebe.
 - Steinweg/Alter Markt als wichtiger Gastronomiestandort
 - Insbesondere touristische Versorgungsbedeutung
- **Östliches Zentrum (Brückenplatz/Clemens-August-Straße)**
 - Bei Gründung und Entwicklung der Neustadt als Standort für die preußische Verwaltung zu Beginn des 19. Jahrhundert bildete die Clemens-August-Straße/ Hellefelder Straße und Brückenplatz/ Rumbecker Straße das rückgrat- und zentrenbildende Achsen-

	<p>kreuz der Stadtentwicklung. Aus dieser Zeit findet sich auch noch historische Bausubstanz.</p> <ul style="list-style-type: none">■ Kleinere und großflächige Anbieter des insbesondere kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Hervorzuheben ist insbesondere das Brückencenter mit u.a. den Anbietern Woolworth, Netto, und Rossmann. Gesamt VK rd. 6.600 m²■ standardisierte und vermehrt preisorientierte Angebote■ deutliche städtebauliche Aufwertung des öffentlichen Raums im Bereich Brückenplatz■ Versorgungsfunktion: Bedeutendster Einzelhandelsstandort innerhalb des Zentrums mit kurzfristigen- und mittelfristigen Waren für den Stadtteil; vorrangiger Bereich zur Ansiedlung insbesondere großflächiger Einzelhandelsbetriebe <p>■ Gutenbergplatz</p> <ul style="list-style-type: none">■ Klar abgrenzbare als Ensemble geplante Platzsituation mit platzbegleitender verdichteter Geschäfts- und Wohnbebauung der 1950er/60er Jahre■ Kleinteilige Anbieter mit insbesondere nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Gesamt VK rd. 650 m²), Wochenmarkt, einige ergänzende Dienstleister■ Versorgungsfunktion: Nahversorgungsfunktion mit den Waren des täglichen Bedarfs. <p>Die drei Teilbereiche sollten zukünftig hinsichtlich ihrer Versorgungsbedeutung gestärkt werden.</p>
<p>Änderungen gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2009</p>	<ul style="list-style-type: none">■ Sanierung Brückencenter und städtebauliche Aufwertung Brückenplatz■ Bestätigung der Abgrenzung aus dem Jahr 2009

Karte 26: Zentraler Versorgungsbereich Besonderes Stadtteilzentrum Alt-Arnsberg



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für das Besondere Stadtteilzentrum Alt-Arnsberg:

- **Sicherung und behutsame Weiterentwicklung** als Stadtteilzentrum insb. für den östlichen Stadtbereich
- Sicherung der Nahversorgungsfunktion
- Weitere Entwicklung zentrenrelevanter Angebote und Magnetbetriebe
- Verbesserung der Attraktivität und Außendarstellung der Einzelhandelsgeschäfte
- Wiederbelebung der Einzelhandelsleerstände auch durch Umnutzungen
- Forcierte Profilierung über die Standortvorteile Altstadt, Tourismus und Verwaltung (als das Besondere am Stadtteilzentrum)
- Zur Bekämpfung der strukturellen Probleme, insbesondere der Leerstandssituation u.a. Verkaufsoffene Sonntage als flankierende Maßnahme zum Erhalt und zur Stärkung des Besonderen Stadtteilzentrums empfohlen

8.1.3 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Hüsten



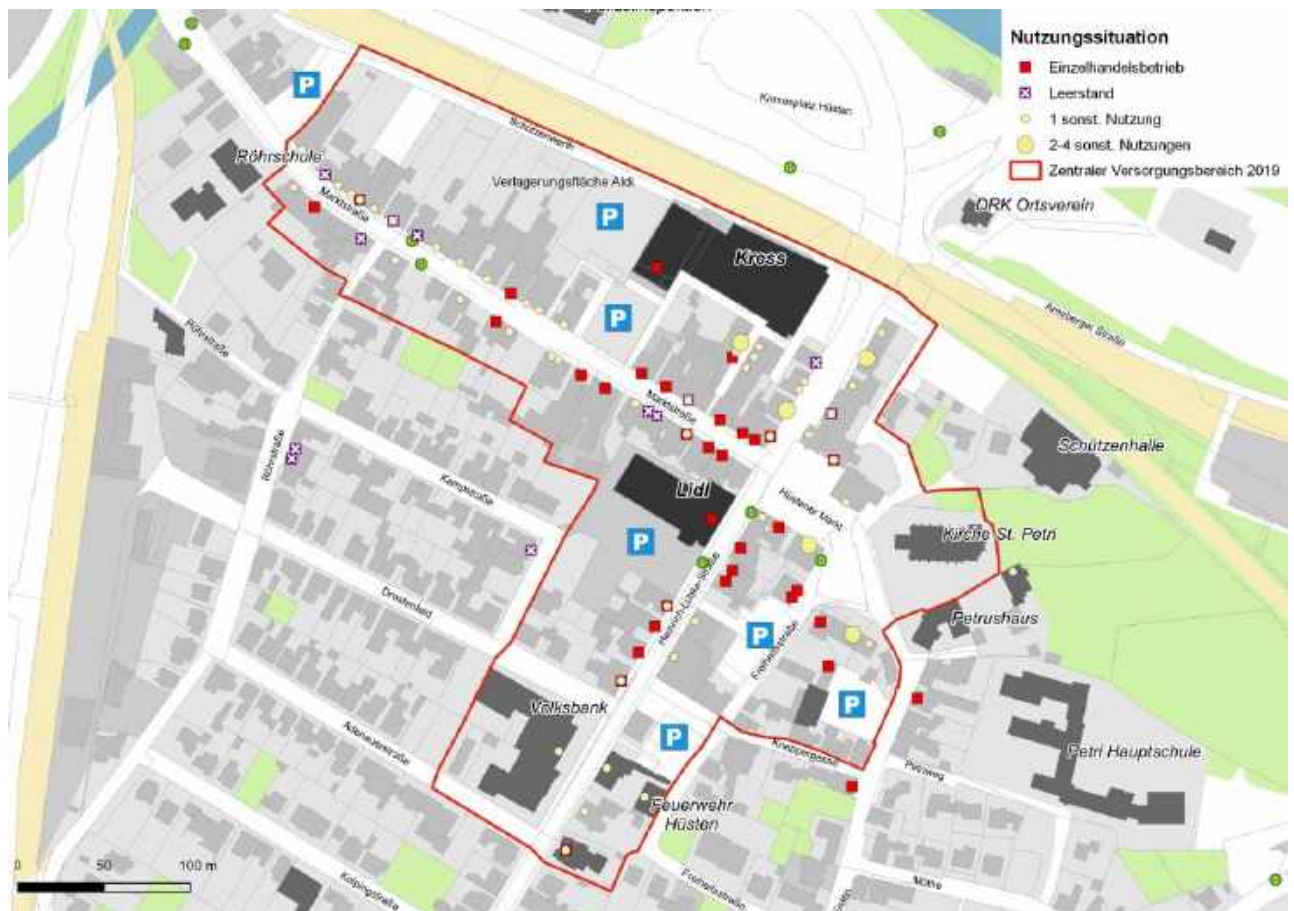
Quelle: Junker+Krusse

Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtteil Hüsten ■ Ausdehnung über die Heinrich-Lübke-Straße zwischen Adenauerstraße und Hüstener Markt (250 m) sowie über die Marktstraße zwischen Hüstener Markt und Schützenwerth (600 m)
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ rd. 3 km Entfernung zur Innenstadt Neheim ■ rd. 6,5 km Entfernung zum Besonderen Stadtteilzentrum Alt-Arnsberg
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 10.400 Einwohner im Stadtteil Hüsten⁴¹ ■ Versorgungsfunktion u.a. für Müschede und Holzen
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 9.300 m² (5,3 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sortimentsschwerpunkt in der Warengruppe Bekleidung (51,1 % der Verkaufsfläche im ZVB), maßgeblich bestimmt durch das regional bedeutsame Modehaus Kress (ca. 4.700 m² Gesamtverkaufsfläche) ■ gut integrierter Lebensmitteldiscounter Lidl an der Heinrich-Lübke-Straße als Frequenzerzeuger ■ kleinstrukturierter Facheinzelhandel, vermehrt Leerstände (insb. in der Marktstraße) ■ Potenzialfläche für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters im nördlichen Bereich des Zentrums (Schützenwerth)

⁴¹ Quelle: Stadt Arnsberg, Stand: Dezember 2018

<p>Verkehrliche Einordnung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ überörtliche Erschließung durch Anbindung an die Bundesstraße B 229 und die Bundesautobahn A 46 (Anschlussstelle Nr. 64) ▪ große Stellplatzanlage am Schützenwerth ▪ weitere, straßenbegleitende Stellplätze ▪ Bushaltestellen am Hüstener Markt und in der Marktstraße
<p>Städtebauliche Situation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ verdichteter Einzelhandelsbesatz nur im Kreuzungsbereich zwischen Marktstraße und Heinrich-Lübke-Straße ▪ insbesondere in westlicher Richtung abnehmende Gesamtattraktivität und geringer Erhaltungs- und Pflegezustand der Gebäude in der Marktstraße, zudem erhöhte Leerstandsquote ▪ Hüstener Markt mit geringer Bedeutung in Bezug auf Einzelhandel ▪ Heinrich-Lübke-Straße trotz erfolgter Umgestaltungsmaßnahmen vom Durchgangsverkehr geprägt
<p>Versorgungsfunktion</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (eingeschränkte) Versorgungsfunktion für das mittlere Stadtgebiet, Nahversorgung wird durch anässigen Lebensmitteldiscounter bereit gestellt (perspektivisch ggf. durch zusätzlichen Discounter ergänzt)
<p>Änderungen gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2009</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestätigung der Abgrenzung aus dem Jahr 2009

Karte 27: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Hüsten



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für das Stadtteilzentrum Hüsten:

- Sicherung und **Ausbau als Stadtteilzentrum** für Hüsten und die angrenzenden Stadtteile
- Sicherung der Nahversorgungsfunktion
- Weitere Entwicklung zentrenrelevanter Angebote und Sicherung des Magnetbetriebes

Entwicklung der Potenzialfläche am Schützenwerth:

- Weiterhin Entwicklungspotenzial in der rückwärtigen Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, Parkplatz bereits durch Mode Kress in Teilen besetzt; weitere Fläche für Lebensmitteldiscounter, der dorthin verlagern will
- Ansiedlung Mode Kress: Hohe Bedeutung für die Belebung des Stadtteilzentrums

Zusätzlich: Nachverdichtung des Zentrums durch Wiederbelebung der Leerstände (ggf. Umnutzung brachgefallener Einzelhandelsflächen)

8.1.4 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Oeventrop

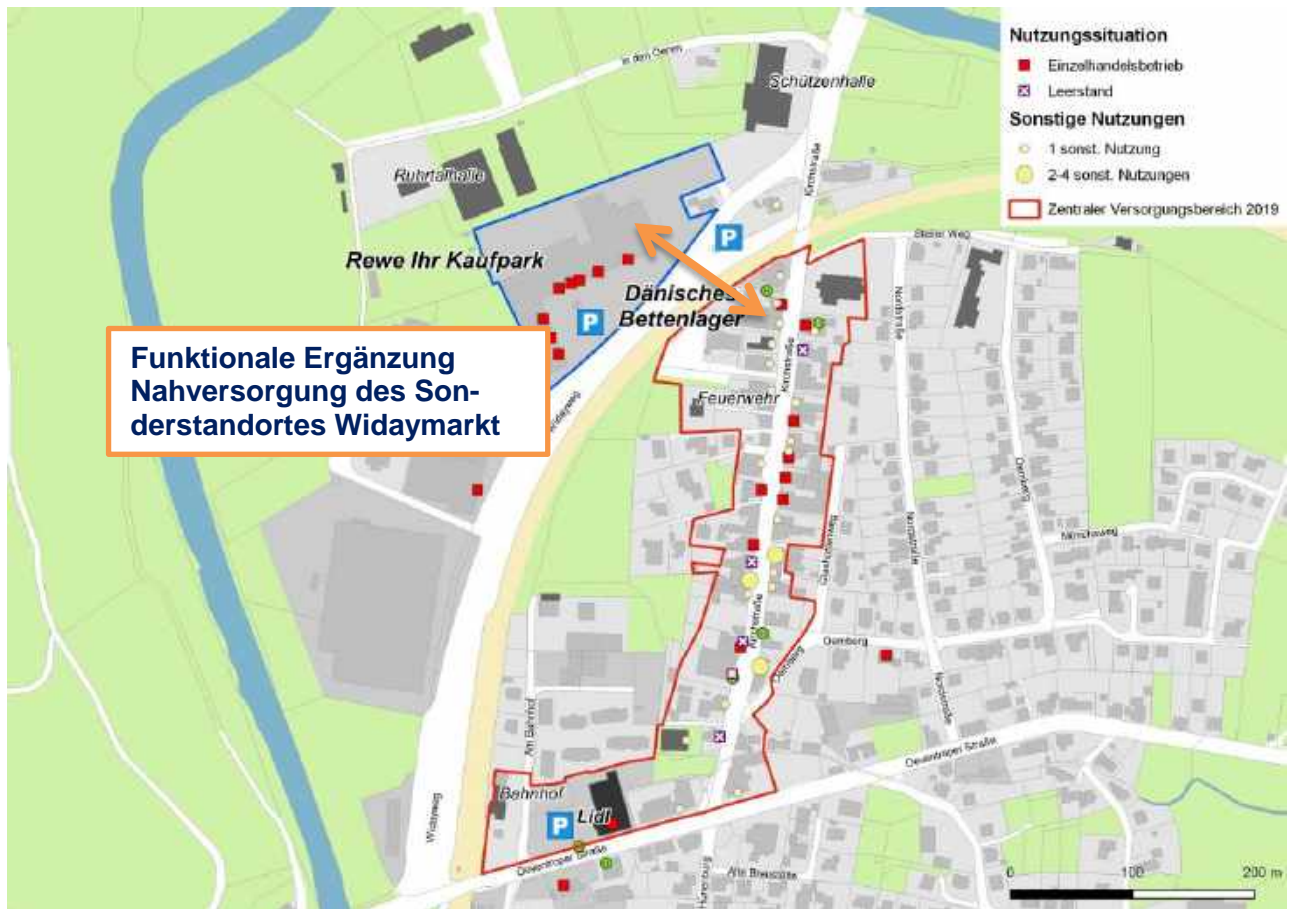


Quelle: Junker+Krusse

Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtteil Oeventrop ■ Ausdehnung vom Bahnhof Oeventrop entlang der Nordseite der Oeventroper Straße bis zur Kirchstraße (150 m), ab dort beidseitig der Kirchstraße in nördliche Richtung bis zum Bahnübergang (500 m)
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ direkte Nachbarschaft zum Sonderstandort Widaymarkt, funktionale Ergänzung im Bereich Nahversorgung <ul style="list-style-type: none"> ■ kleines Einkaufszentrum mit ca. 4.400 m² Gesamtverkaufsfläche (u.a. Rewe Ihr Kaufpark, Aldi, dm) ■ rd. 5 km Entfernung zum Besonderen Stadtteilzentrum Alt-Arnberg
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ ca. 6.000 Einwohner im Stadtteil Oeventrop
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1.200 m² (0,7 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) ■ ca. 4.400 m² am benachbarten Sonderstandort Widaymarkt
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sortimentsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (63 % der Verkaufsfläche im ZVB) ■ Lebensmitteldiscounter Lidl als Frequenzbringer an der Oeventroper Straße ■ Ansonsten sehr kleinteiliger Facheinzelhandel entlang der Kirchstraße, zudem viele Leerstände

<p>Verkehrliche Einordnung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ überörtliche Anbindung durch die Bundesautobahn A 46 (Anschlussstelle Nr. 67) ▪ innerstädtische Erschließung über die Oeventroper Straße, die Glösinger Straße und die Kirchstraße ▪ Anbindung an die L 541 und L 735 ▪ Kirchstraße mit straßenbegleitenden Stellplätzen ▪ fußläufige Anbindung an den Bahnhof Oeventrop ▪ ÖPNV-Haltepunkte in der Kirchstraße
<p>Städtebauliche Situation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gewachsenes Zentrum mit offener Bebauungsstruktur ▪ städtebaulicher Mittelpunkt: Heilige Familie Kirche ▪ loser Einzelhandelsbesatz entlang einer Durchgangsstraße ▪ ergänzende öffentliche Einrichtungen (z.B. Stadtteilbüro, Feuerwehr) und einzelhandelsaffine Dienstleister (z.B. Friseur, Finanzdienstleister) ▪ hohe Leerstandsquote, geringe Einzelhandelsdichten ▪ Funktionale Ergänzung des Sonderstandort Widaymarkt
<p>Versorgungsfunktion</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahversorgung für die Bevölkerung im umliegenden Siedlungsgebiet (durch den in Randlage befindlichen Lebensmitteldiscounter); ergänzende Funktion im Bereich der Nahversorgung durch Anbieter an Sonderstandort Widaymarkt
<p>Änderungen gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2009</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestätigung der Abgrenzung aus dem Jahr 2009

Karte 28: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Oeventrop



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für das Nahversorgungszentrum Oeventrop:

- Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Angebote und Sicherung des Magnetbetriebes
- Etablierung ergänzender kleinteiliger Angebote mit Waren des mittelfristigen Bedarfs
- Nachverdichtung des Zentrums u.a. durch Reaktivierung der Leerstände
- Konzentration weiterer Einzelhandelsnutzungen auf das Nahversorgungszentrum,
- Aufwertung des öffentlichen Raumes: Instandsetzung der Gehwege, Erneuerung des Stadtmobiliars
- Entwicklungen am Ergänzungsstandort Widaymarkt restriktiv hinsichtlich der Ansiedlung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente

- Die ergänzende Funktion des Widaymarkts bezieht sich **ausschließlich auf die Nahversorgung**. Die entsprechenden Betriebe (derzeit Lebensmitteldiscounter Aldi, Lebensmittelvollsortimenter Rewe Ihr Kaufpark und Drogeriemarkt dm) erfüllen diese dem Standort zugesprochene Funktion bereits hinreichend, **so dass es derzeit kein Entwicklungserfordernis für diesen Standort gibt**.
- Der Sonderstandort ist weder Bestandteil des Nahversorgungszentrums Oeventrop noch ein eigenständiger zentraler Versorgungsbereich; er bleibt in der konzeptionellen Einstufung ein Sonderstandort.

8.2 Ehemaliger zentraler Versorgungsbereich Vosswinkel

Der im Konzept aus dem Jahr 2009 abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Voßwinkel** kann aufgrund seines derzeitigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden. Im Vergleich zur Ausstattung im Jahr 2009 zeigt sich, dass das Angebot mittlerweile deutlich zurückgegangen ist, wobei insbesondere die Schließung der örtlichen Schlecker-Filiale eine Lücke im Bereich der Nahversorgung hinterlassen hat, die aktuell nicht adäquat gefüllt werden kann. Zudem weist das städtebauliche Zentrum keinen Nahversorger im Sinne eines größeren Lebensmittelanbieters auf, der die Funktion für ein Nahversorgungszentrum übernehmen könnte.

Die in der Rechtsprechung definierten „idealtypischen“ Ausstattungsmerkmale von Nahversorgungszentren sowie die funktionalen und städtebaulichen Kriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches werden derzeit an diesem Angebotsstandort nicht erfüllt. Im Falle von Ansiedlungen (insbesondere eines Nahversorgers) kann perspektivisch die Funktion als **Nahversorgungszentrum** aufgenommen werden.

Von gutachterlicher Seite wird zunächst empfohlen, die Steuerungsmöglichkeiten des Einzelhandelskonzepts den örtlichen Gegebenheiten anzupassen und diesen Angebotsstandorte nicht als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen. Das bedeutet allerdings nicht, dass zukünftig keine Erweiterungen bestehender Betriebe oder Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit insbesondere auch nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an diesem Angebotsstandort stattfinden können, sofern sie sich nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Versorgungsstrukturen in Arnberg auswirken (vgl. hierzu Steuerungsgrundsatz in Kapitel 10.1).

Der Erhalt des noch bestehenden kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Angebots sowie eine mögliche quantitative Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung sind nach wie vor wünschenswert.

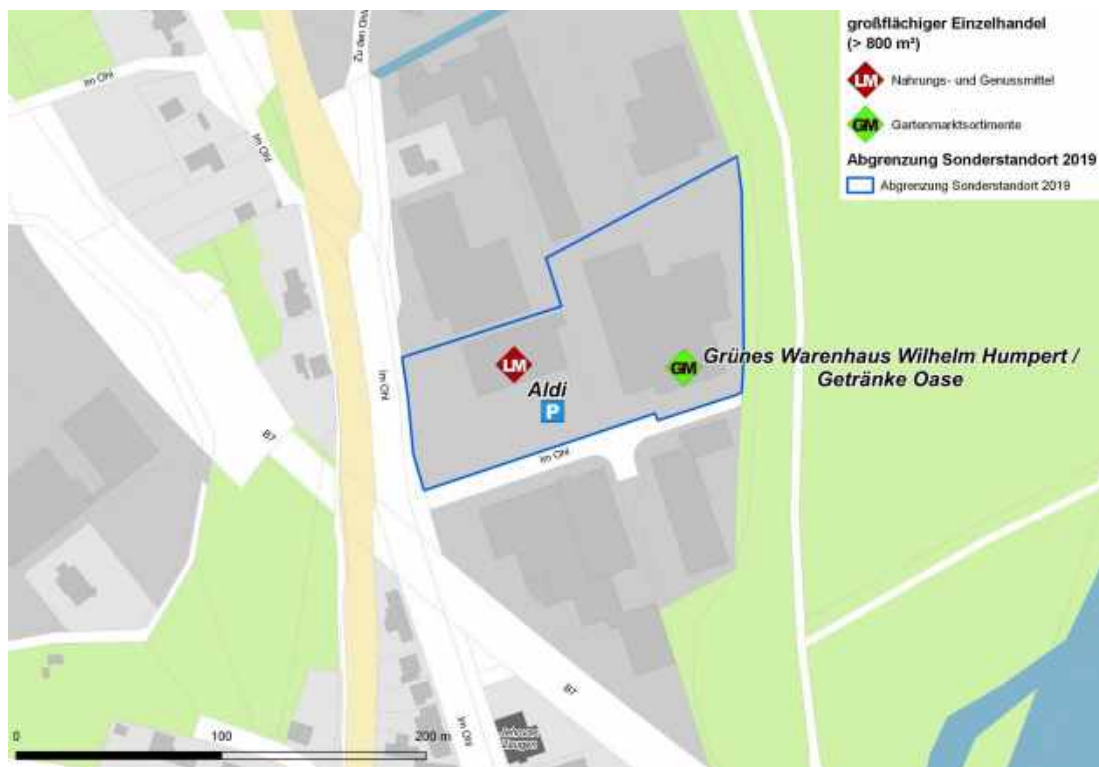
8.3 Sonderstandorte des Einzelhandels in Arnberg

Im Sinne der Ergänzungsfunktion ist eine zentrenverträgliche Sicherung und Weiterentwicklung einiger Sonderstandorte in Arnberg möglich. Das bedeutet, dass der perspektivische Entwicklungsschwerpunkt bei der Sicherung und ggf. dem Ausbau von Fachmarktangeboten mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment liegen soll.

Sonderstandort im Ohl

Der Sonderstandort zeichnet sich sowohl durch ein nahversorgungsrelevantes Angebot aus in Form des Lebensmitteldiscounters Aldi als auch durch ein nicht zentrenrelevantes Sortiment (Gartencenter Grünes Warenhaus Humpert). Im Bereich der nicht zentrenrelevanten Angebote hat der Sonderstandort eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Eine Nahversorgungsbedeutung des Lebensmittelanbieters ist aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet und der Entfernung zu den Wohnstandorten kaum gegeben. Gemäß des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnberg⁴² liegt der Sonderstandort in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Diese Bereiche sind aufgrund der besonderen Standortanforderungen insbesondere für emittierende und sonstige nicht wohnverträgliche Gewerbenutzungen vorzuhalten. 2009 wurde der Sonderstandort als zu sichernder, nicht jedoch als zu entwickelnder Sonderstandort im Standortmodell der Stadt Arnberg definiert. Dieser Zielstellung kann auch 2019 gefolgt werden.

Karte 29: Sonderstandort Im Ohl



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0
 Hinweis: die Abgrenzung von Sonderstandorten hat – anders als bei zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kapitel 7.1.) keine rechtlich bindende Wirkung. Neuansiedlungen oder Erweiterungen können die dargestellten Grenzen im Bedarfsfall – beispielsweise unter Einbeziehung angrenzender Grundstücke/Parzellen – überschreiten.

Fortführung der Entwicklungsziele und -empfehlungen aus dem Jahr 2009:

- Die bestehenden Anbieter genießen Bestandsschutz; Umstrukturierungen innerhalb des Bestandes sind möglich,

⁴² Regionalplan, Stand 03/2012

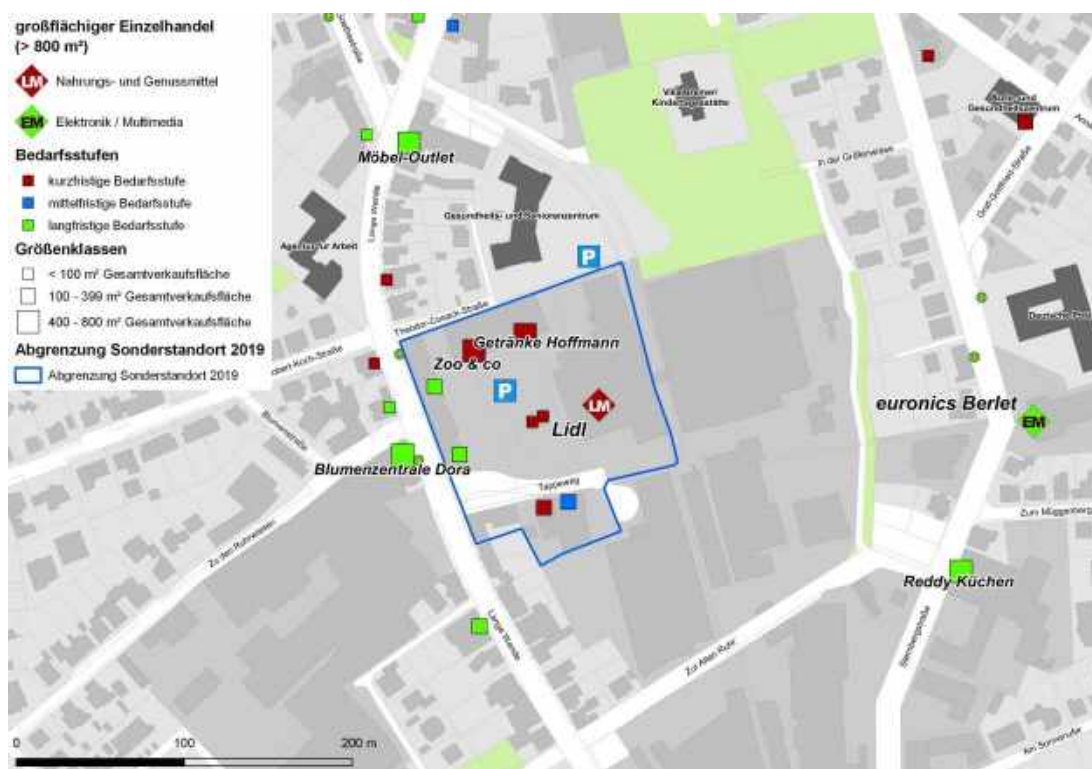
- **Keine Weiterentwicklung über den Bestand hinaus in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten,**
- Im Kernsortiment (Gartenmarktsortimente) des Anbieters Grünes Warenhaus ist eine Verkaufsflächenerweiterung möglich,
- Künftige Entwicklungen müssen vor dem Hintergrund der Ziele und Ansiedlungsregeln des Einzelhandel- und Zentrenkonzepts auf **nicht zentrenrelevante Sortimente abstellen.**

Der Sonderstandort ist **bereits hinsichtlich der Entwicklungsziele über das Planungsrecht ausreichend gesichert.**

Sonderstandort Tappeweg

Der Sonderstandort Tappeweg bildet einen bedeutenden quantitativen Verkaufsflächenschwerpunkt im Stadtteil Neheim. Aus Einzelhandelssicht ist er aufgrund der hohen Anteile an üblicherweise zentrenprägenden Warengruppen (u.a. in den Bereichen Lebensmittel, Elektronik und Multimedia, Wohneinrichtung) ein Konkurrenzstandort zum innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich. Im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente kommt ihm jedoch eine gewisse Nahversorgungsfunktion für angrenzende Wohnstandorte zu, wenngleich der Sonderstandort als städtebaulich nicht integriert (Definition vgl. Glossar im Anhang) einzustufen ist.

Karte 30: Sonderstandort Tappeweg



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0
 Hinweis: die Abgrenzung von Sonderstandorten hat – anders als bei zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kapitel 7.1.) keine rechtlich bindende Wirkung. Neuansiedlungen oder Erweiterungen können die dargestellten Grenzen im Bedarfsfall – beispielsweise unter Einbeziehung angrenzender Grundstücke/Parzellen – überschreiten.

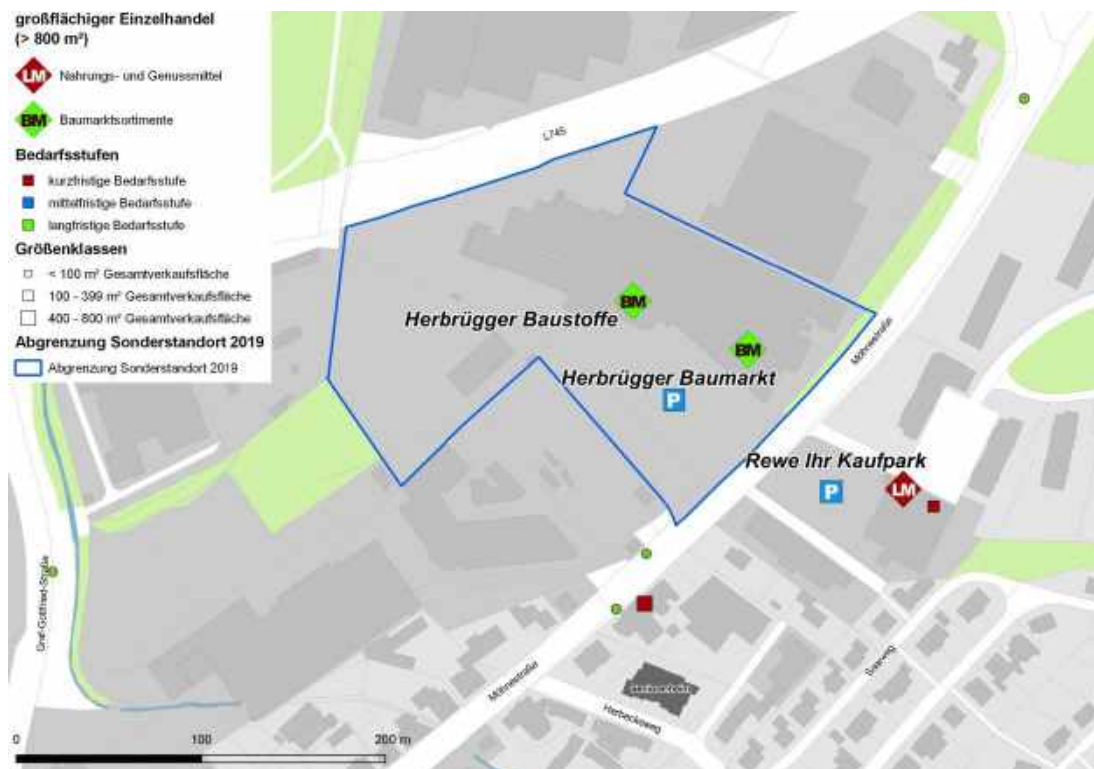
Fortführung der Entwicklungsziele und -empfehlungen aus dem Jahr 2009:

- Am Standort soll zukünftig im Hinblick auf die Entwicklung insbesondere der Innenstadt (in Neheim) **keine weitere Ansiedlung mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel** unabhängig von der Größenordnung stattfinden.
- Die bestehenden Anbieter genießen Bestandsschutz. Umstrukturierungen innerhalb des Bestandes sind möglich, die Umwandlung von zentrenrelevantem Einzelhandel in nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ist möglich (perspektivisch wünschenswert im Sinne der Entwicklungsziele des Konzepts),
- Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist an diesem Standort i.S. des Konzepts zulässig.

Der Sonderstandort ist **hinsichtlich der Entwicklungsziele planungsrechtlich abgesichert**.

Sonderstandort Möhnestraße

Aufgrund des über die Stadtgrenzen hinausreichenden Einzugsgebietes und der hohen Verkaufsflächenausstattung ist der Sonderstandort an der Möhnestraße (Herbrügger Baumarkt und Baustoffhandel) ein bedeutender Sonderstandort innerhalb der Stadt Arnberg. Zukünftig ist für den Sonderstandort Möhnestraße weiterhin eine konsequente und in Bezug auf zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente restriktive Ansiedlungspolitik seitens der Arnberger Stadtplanung fortzuführen.

Karte 31: Sonderstandort Möhnestraße

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0
Hinweis: die Abgrenzung von Sonderstandorten hat – anders als bei zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kapitel 7.1.) keine rechtlich bindende Wirkung. Neuansiedlungen oder Erweiterungen können die dargestellten Grenzen im Bedarfsfall – beispielsweise unter Einbeziehung angrenzender Grundstücke/Parzellen – überschreiten.

Fortführung der Entwicklungsziele und -empfehlungen aus dem Jahr 2009

- Sicherung und konsequente (Weiter-) Entwicklung als **zentrenverträglicher Ergänzungsstandort in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen und der Nahversorgungsstrukturen**,
- Die bestehenden Anbieter genießen Bestandsschutz; Umstrukturierungen innerhalb des Bestandes sind möglich,
- Erweiterung im Kernsortiment (Baumarktsortimente) möglich,
- Dimensionierung der zentrenrelevanten Randsortimente weiterhin zentrenverträglich gestalten,
- **Keine Ansiedlung nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote** (als eigenständige Einheiten)

Eine planungsrechtliche Absicherung (Überplanung als Sondergebiet mit Verkaufsflächenfestsetzungen) ist hinsichtlich der Entwicklungsziele erforderlich⁴³.

Sonderstandort Arnsberger Straße West

Der Sonderstandort zeichnet sich sowohl durch ein nicht zentrenrelevantes Angebot in Form des Möbelmarkts Poco als auch durch zentrenrelevante Sortimente (Sonderpostenmarkts Thomas Philipps). Der Mietvertrag mit dem Anbieter endet 2022. Im Bereich des Möbelangebots hat der Sonderstandort eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Er ist momentan der einzige Möbelanbieter im Stadtgebiet. Am Sonderstandort stehen derzeit rund 10.000 m² Verkaufsfläche leer (Teilfläche des ehemaligen Anbieters Möbel Wortmann).

⁴³ Der Bereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt; die planungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich jedoch nach § 34 BauGB.

Karte 32: Sonderstandort Arnberger Straße West



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0

Hinweis: die Abgrenzung von Sonderstandorten hat – anders als bei zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kapitel 7.1.) keine rechtlich bindende Wirkung. Neuansiedlungen oder Erweiterungen können die dargestellten Grenzen im Bedarfsfall – beispielsweise unter Einbeziehung angrenzender Grundstücke/Parzellen – überschreiten.

Fortführung der Entwicklungsziele und -empfehlungen aus dem Jahr 2009:

- Die bestehenden Anbieter genießen Bestandsschutz; Umstrukturierungen innerhalb des Bestandes sind möglich,
- **Keine Weiterentwicklung über den Bestand hinaus in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten,**
- Mit Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Anbieter Thomas Phillips im Jahr 2022, **soll die Fläche nur mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel nachgenutzt werden.**
- Im Kernsortiment (Möbel) des Anbieters Poco ist eine Verkaufsflächenerweiterung möglich.
- Entwicklung der leerstehenden Verkaufsfläche mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (zentrenverträgliche Gestaltung der Randsortimente),
- Es erscheint jedoch unter heutigen Gesichtspunkten unrealistisch, dass die momentan leerstehende Teilfläche als Fläche für Einzelhandel wieder belegt werden kann,
- Neuausrichtung der Nutzungen am Standort wäre denkbar (Wohnen, Sport und Gesundheit)

- Künftige Entwicklungen müssen vor dem Hintergrund der Ziele und Ansiedlungsregeln des Einzelhandel- und Zentrenkonzepts auf **nicht zentrenrelevante Sortimente abstellen**.

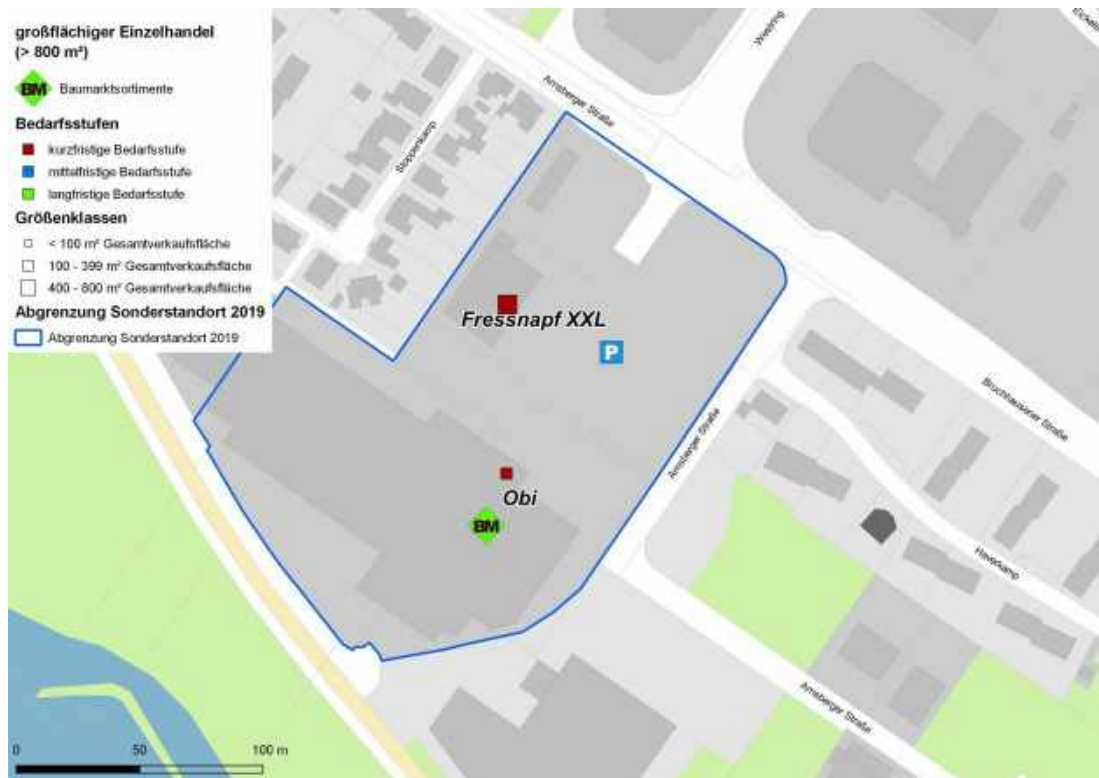
Der Sonderstandort ist **zunächst hinsichtlich der Entwicklungsziele über das Planungsrecht ausreichend gesichert**⁴⁴.

Sonderstandort Arnberger Straße Ost

Aufgrund der hohen Verkaufsflächenausstattung ist der Sonderstandort an der Arnberger Straße Ost (Baumarkt Obi und Fressnapf XXL) ein bedeutender, relativ neuer, Sonderstandort innerhalb der Stadt Arnberg.

Zukünftig ist für den Sonderstandort Arnberger Straße Ost eine konsequente und in Bezug auf zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente restriktive Ansiedlungspolitik seitens der Arnberger Stadtplanung fortzuführen.

Karte 33: Sonderstandort Arnberger Straße Ost



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0
 Hinweis: die Abgrenzung von Sonderstandorten hat – anders als bei zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kapitel 7.1.) keine rechtlich bindende Wirkung. Neuansiedlungen oder Erweiterungen können die dargestellten Grenzen im Bedarfsfall – beispielsweise unter Einbeziehung angrenzender Grundstücke/Parzellen – überschreiten.

⁴⁴ Bis zum Auslaufen des Mietvertrags mit Thomas Phillips im Jahr 2022

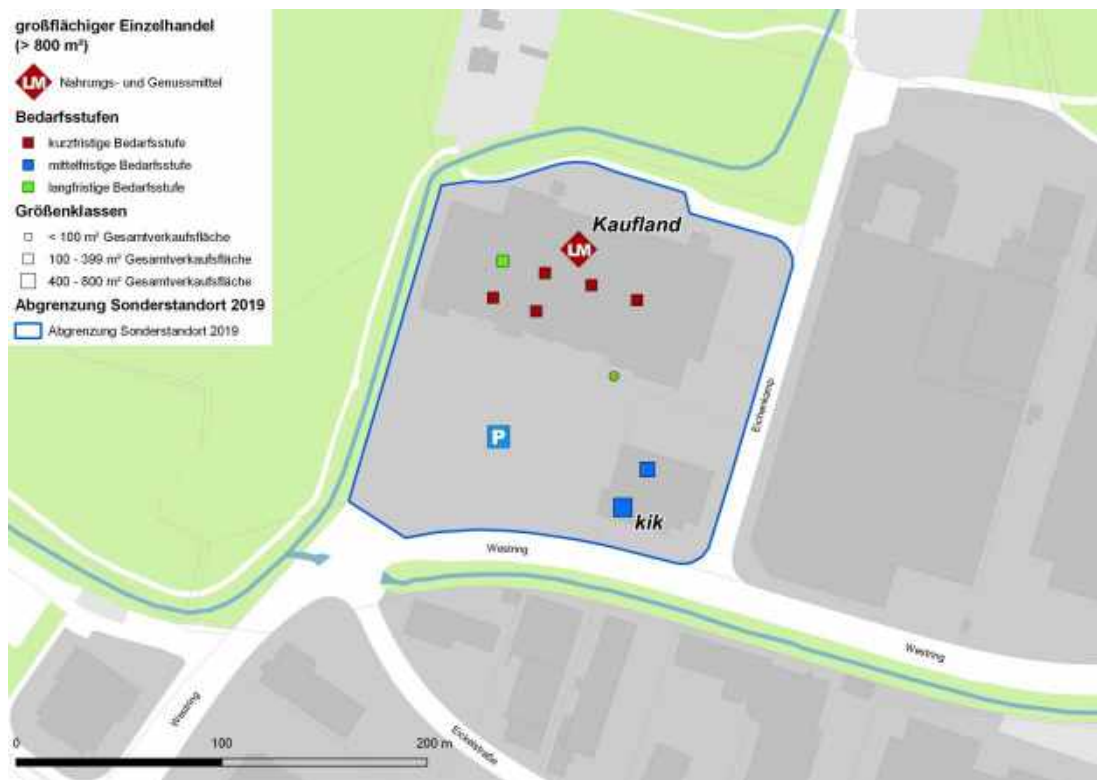
Entwicklungsziele und -empfehlungen:

- Sicherung und konsequente (Weiter-) Entwicklung als **zentrenverträglicher Ergänzungsstandort in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen und der Nahversorgungsstrukturen,**
- Die bestehenden Anbieter genießen Bestandsschutz; Umstrukturierungen innerhalb des Bestandes sind möglich,
- Erweiterung im Kernsortiment (Baumarktsortimente) möglich,
- Dimensionierung der zentrenrelevanten Randsortimente weiterhin zentrenverträglich gestalten,
- **Keine Ansiedlung nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote** (als eigenständige Einheiten)

Sonderstandort Westring

Der Angebotsstandort konkurriert vor allem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Kaufland größter Lebensmittelbetrieb im Stadtgebiet) und zentrenrelevanten Sortimenten der Anbieter am Sonderstandort mit den Angeboten in den zentralen Versorgungsbereichen und der wohnortnahen Grundversorgung. Die Konzeptaussagen zielen demnach weiterhin darauf ab, einen weiteren Verkaufsflächenausbau am Sonderstandort insbesondere in zentrenrelevanten Warengruppen zu vermeiden.

Karte 34: Sonderstandort Westring



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0
 Hinweis: die Abgrenzung von Sonderstandorten hat – anders als bei zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kapitel 7.1.) keine rechtlich bindende Wirkung. Neuansiedlungen oder Erweiterungen können die dargestellten Grenzen im Bedarfsfall – beispielsweise unter Einbeziehung angrenzender Grundstücke/Parzellen – überschreiten.

Fortführung der Entwicklungsziele und -empfehlungen aus dem Jahr 2009

- Die bestehenden Anbieter genießen Bestandsschutz; Umstrukturierungen innerhalb des Bestandes sind möglich; die Umwandlung von zentrenrelevantem Einzelhandel in nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ist möglich (perspektivisch wünschenswert im Sinne der Entwicklungsziele des Konzepts)
- Keine Weiterentwicklung über den Bestand hinaus in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten mit Blick auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

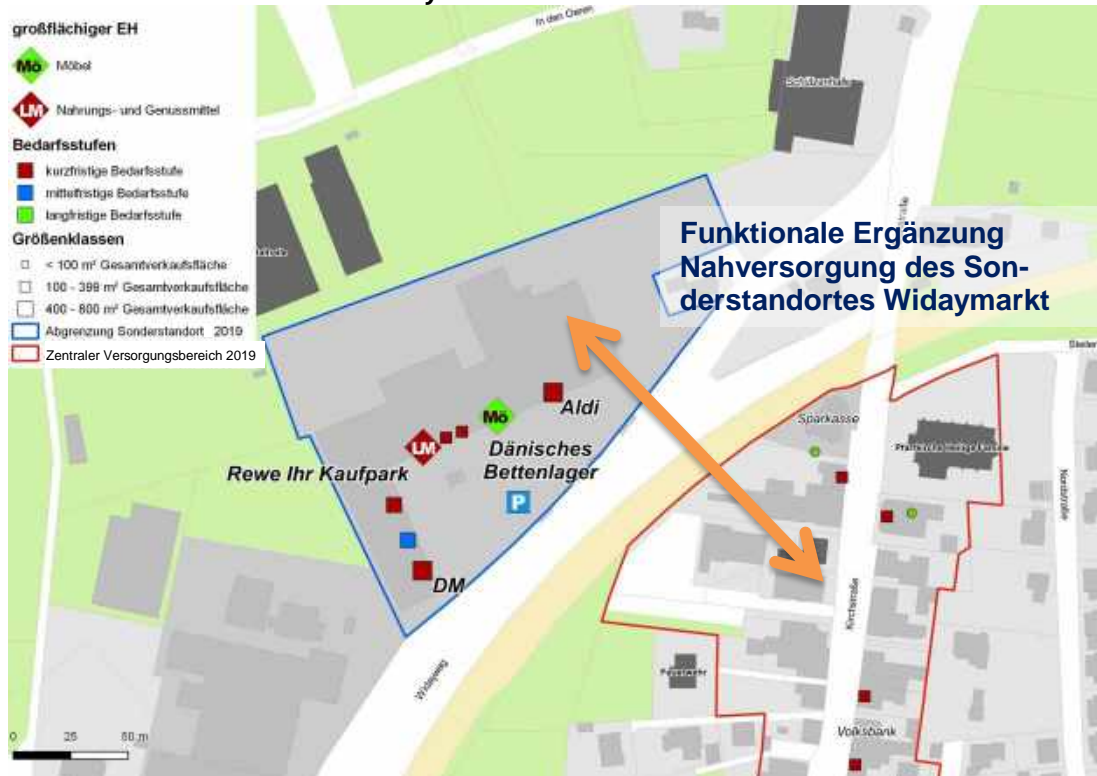
Der Sonderstandort ist hinsichtlich der Entwicklungsziele planungsrechtlich abgesichert.

Sonderstandort Widaymarkt

Dem Sonderstandort Widaymarkt kommt innerhalb der konzeptionellen Einordnung Sonderstandorte eine Sonderstellung zu. Er ergänzt insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe und seiner zentralen, in den vergangenen Jahren deutlich gewachsenen, Versorgungsbedeutung für Oeventrop den zentralen Versorgungsbereich Oeventrop. Die ergänzende Funktion bezieht sich **ausschließlich auf die Nahversorgung**. Die ent-

sprechenden Betriebe (derzeit Lebensmitteldiscounter Aldi, Lebensmittelvollsortimenter Rewe Ihr Kaufpark und Drogeriemarkt dm) erfüllen diese dem Standort zugeteilte Funktion bereits hinreichend, **so dass es derzeit keine Entwicklungserfordernisse für diesen Standort gibt.**

Karte 35: Sonderstandort Widaymarkt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes NRW - HSK (2019) dl-de/by-2-0
Hinweis: die Abgrenzung von Sonderstandorten hat – anders als bei zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kapitel 7.1.) keine rechtlich bindende Wirkung. Neuansiedlungen oder Erweiterungen können die dargestellten Grenzen im Bedarfsfall – beispielsweise unter Einbeziehung angrenzender Grundstücke/Parzellen – überschreiten.

Grundsätzliche Empfehlungen zum Sonderstandort Widaymarkt (als Ergänzungsstandort Nahversorgung zum ZVB Oeventrop):

- Als **Entwicklungsziel** kann die **Sicherung** in der Funktion als Ergänzungsstandort Nahversorgung zum zentralen Versorgungsbereich Oeventrop formuliert werden.
- Der Sonderstandort ist weder Bestandteil des Nahversorgungszentrums Oeventrop noch ein eigenständiger zentraler Versorgungsbereich; er bleibt in der konzeptionellen Einstufung ein Sonderstandort.
- Eine Ausweitung nahversorgungsrelevanter Angebote ist derzeit jedoch nicht erforderlich, da die Funktion mit den bestehenden Anbietern (inkl. dem Lebensmitteldiscounter im Nahversorgungszentrum) für die Oeventroper Bevölkerung ausreichend erfüllt wird.
- Keine über den Bestand hinausgehende Weiterentwicklung mit zentrenrelevantem Einzelhandel,

- Ausweitungen der Verkaufsflächen mit **nicht zentrenrelevanten Warengruppen sind** grundsätzlich konzeptionell möglich

Zwischenfazit - Sonderstandorte:

Bei der Weiterentwicklung der Sonderstandorte bzw. der Entwicklung ggf. eines zu definierenden Sonderstandorts (als Entwicklungsbereich) ist darauf zu achten, dass diese in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen geschieht und sich weder zu Lasten dieser städtebaulich schützenswerten Bereiche noch zu Lasten der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirkt. Weiterhin ist aus landesplanerischer Sicht darauf zu achten, dass der Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im Regionalplan ausgewiesen ist.

Ansiedlungs- und Umstrukturierungsperspektiven ergeben sich entsprechend vor allem für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment.

Einer Ausweitung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente (über den genehmigten Bestand hinaus) ist hingegen restriktiv zu begegnen. Alle Sonderstandorte müssen dementsprechend bauleitplanerisch abgesichert sein, wobei bestehende Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment dabei grundsätzlich Bestandsschutz genießen.

8.4 Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung

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

Da eine solche flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb Arnbergs nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken die **städtebaulich integriert gelegenen solitären Nahversorgungsstandorte** räumliche Versorgungslücken ab. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die in Arnberg nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Deshalb besitzt die Zielsetzung, eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige **ergänzende Nahversorgungsstandorte** zu sichern, ebenfalls hohe Priorität.

Siedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben den zentralen Versorgungsbereichen einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig, ob innerhalb oder außerhalb Arnbergs – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung

u. a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandorts bezieht sich dabei immer auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar (keine wettbewerbliche Schutzfunktion). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Sonstige (solitäre) Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

Zum Erhebungszeitpunkt können in Arnberg folgende solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage (von mindestens zwei Seiten Wohnbebauung angrenzend) im Stadtgebiet mit strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Anbietern (ab 400 m² Verkaufsfläche) definiert werden:

- Neheim-Bergheim: derzeit Combi, Slepstraße
- Neheim (Erlenbruch): derzeit Rewe-Ihr Kaufpark in der Ernst-König-Straße **mit Erweiterungsabsichten**
- Neheim derzeit Netto, Am Schindellehm
- Herdringen: derzeit Netto, Kreuzstraße; **neu eröffnet 2019**
- Hüsten: derzeit Edeka, Von-Lilien-Straße
- Alt-Arnsberg: derzeit Rewe-Ihr Kaufpark und Lidl, Ruhrstraße; **Lidl plant Erweiterung**
- Alt-Arnsberg: derzeit Aldi, Zum Schützenhof **ggf. mit Erweiterungsabsichten**
- Alt-Arnsberg: derzeit Edeka, Teutenburg
- Alt-Arnsberg: derzeit Netto, Feldmark; **Perspektivisch** durch Wohnbauentwicklung **städtebaulich integriert**

Entwicklungsempfehlungen

Für den zukünftigen Umgang mit solitären Nahversorgungsstandorten können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Eine **Sicherung** der oben aufgeführten, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden **Nahversorgungsstandorte** ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht (s. u.).
- Aber auch eine **perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte** kann vor allem dann sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken geschlossen werden können und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Eine Ansiedlung neuer Anbieter ist nur dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich verfügt, was auf viele derzeit räumlich unterversorgte Siedlungsbereiche in Arnsberg nicht zutrifft, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standorts rentabel machen würde. Angesichts der heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m² Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rd. 1.200 m² ist dies in der Regel erst ab einem Kaufkraftpotenzial von mindestens rd. 5.000 Einwohnern im Versorgungsgebiet der Fall. Bei weniger Einwohnern wären die Märkte auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Versorgungsgebiets angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden unter Umständen die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich bzw. an sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten.
- Umso wichtiger ist es für die Stadt Arnsberg **ihre bestehenden Nahversorgungsstandorte mit Blick auf die Grundversorgungsfunktion für räumlich unterver-**

sorgte Stadtbereiche zu stärken. In jüngerer Vergangenheit haben sich bereits einige Betriebe zukunftsfähig weiterentwickelt bzw. angesiedelt (bspw. der Lebensmitteldiscounter in Herdringen oder der Lebensmitteldiscounter Am Stadtbruch). Die geplanten Erweiterungen (u.a. Lebensmitteldiscounter an der Ruhr Straße, Lebensmittelvollsortimenter an der Ernst-König-Straße) sind diesbezüglich positiv zu wertende zukünftige Entwicklungen.

- Eine Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Hinblick auf ein adäquates (ergänzendes) Lebensmittelangebot kann für die Innenstadt in Neheim mit der geplanten Eröffnung eines Verbrauchermarkts sowie mit der geplanten Verlagerung des Aldi (derzeit in städtebaulich nicht integrierter Lage) in das Stadtteilzentrum Hüsten festgehalten werden.

Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen wie Neuansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Neheim) oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende **Kriterien** erfüllen:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- städtebauliche Integration (in Wohnsiedlungsbereiche), d. h.
- auch fußläufig erreichbar (max. 5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m – Wegedistanz),
- möglichst keine oder eine nur geringe Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (räumliche Versorgungslücken im Stadtgebiet abdecken),
- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebs ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentspezifische Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet (eine diesbezügliche Orientierungshilfe bietet die Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 10.1 dieser Untersuchung).

Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen. Insbesondere Siedlungsrandbereiche oder dünn besiedelte Ortsteile bieten in der Regel kein ausreichendes ökonomisches Potenzial für größere Lebensmittelmärkte, die dort allein der Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung dienen.

- **Neuansiedlungen von Drogeriemärkten** sind angesichts der üblichen Flächen-
größen von (teilweise deutlich) mehr als 500 m² und den entsprechend großen
Einzugsbereichen **vor allem im räumlichen Kontext der zentralen Versorgungsbereiche** sinnvoll. Weitere Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind daher auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Kaufkraftabschöpfung nicht sinnvoll⁴⁵.
- Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind und An- und Abfahrt auch während der Spitzenzeiten weitgehend reibungslos verlaufen, bleibt ein Anbieter attraktiv und kann im Wettbewerb bestehen. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur **Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit** gefunden werden.
- Die **Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe** erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu „kleinen Nahversorgungszentren“ erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food/Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.
- Die Ansiedlung größerer Märkte ist allein zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung in kleineren Stadtteilen bzw. Wohnplätzen und Siedlungsrandbereichen ökonomisch oft nicht tragfähig. Deshalb sind auch **alternative kleinteilige Angebotsformen** wie „Dorfläden“, sog. „Convenience-Stores“ oder Nachbarschaftsläden sinnvoll. Diese setzen jedoch ein hohes Maß an bürgerlichem Engagement voraus.

Zwischenfazit – Wohnortnahe Grundversorgung durch integrierte Nahversorger:

Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf den zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt. Insofern sind sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet auszuschließen sind. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Arnberg dient der Umsetzung dieses Ziels.

⁴⁵ Siehe hierzu auch Kapitel 9.1 (Exkurs: Drogeriemarkt-Standorte in der Stadt Arnberg)

9 Fortschreibung der Arnberger Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Definition der Sonderstandorte sowie solitären Nahversorgungsstandorte stellt die „Arnberger Sortimentsliste“ ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzepts in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen **nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten** und **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** notwendig⁴⁶.

Grundsätzlich orientiert sich die Fortschreibung der Sortimentsliste an den Einschätzungen und Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2009 bzw. der zwischenzeitlich fortgeschriebenen und vom Rat der Stadt Arnberg beschlossenen Sortimentsliste aus dem Jahr 2013⁴⁷.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchstrichterlich anerkannt⁴⁸. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z. B.

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

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mit Hilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO sowie in bislang unbeplanten Innenbereichen nach § 9 (2a) BauGB nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden⁴⁹. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversor-

⁴⁶ vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

⁴⁷ Quelle: Stadt Arnberg; beschlossen vom Rat der Stadt Arnberg am 14.05.2013

⁴⁸ vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

⁴⁹ vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

gungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmittel-discountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren zuweilen bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Zur Steuerung des Einzelhandels ist daher eine ortsspezifische Sortimentsliste notwendig, die einen Bezug zu den **lokalen Verhältnissen**, aber auch zu den **lokalen Entwicklungsperspektiven** aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen⁵⁰.

Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis durchaus unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente⁵¹ zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Warengruppenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Einzelhandelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen und Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt hierbei eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** sind eine Teilgruppe der zentrenrelevanten Sortimente und dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Klein- und Mittelstädten, aber auch in Grund- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann bei entsprechender Dimensionierung im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen

⁵⁰ vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

⁵¹ Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas/Porzellan/Keramik im Möbelhaus).

mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit z. B. Lebensmitteln oder Gesundheit und Körperpflegeartikeln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

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

Landesplanerische Vorgaben in NRW

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Waren zu berücksichtigen. Im Landesentwicklungsplan NRW⁵² (LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel) mit neuen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in NRW sind zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen. Die Leitsortimente gemäß Anlage 1 sind bezugnehmend auf Ziel 6.5-2 des LEP NRW zu beachten und unterliegen somit nicht der kommunalen Abwägung.

Folgende zentrenrelevante Leitsortimente werden LEP NRW definiert:

Anlage 1

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren,
- Bücher,
- Bekleidung, Wäsche,
- Schuhe, Lederwaren,
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik,
- Spielwaren,

⁵² Vgl. Landesentwicklungsplan NRW – in Kraft getreten im Februar 2017, in der geänderten Fassung 2019 - (LEP NRW) Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel mit neuen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in NRW

- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte),
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten),
- Uhren, Schmuck

und

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Sortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten i.d.R. stärker differenziert sind. Darüber hinaus ergeben sich teilweise unterschiedliche Sortimentseinteilungen bzw. -benennungen. Im Rahmen der Aufstellung der Arnsberger Sortimentsliste wurden neben den landesplanerischen Vorgaben insbesondere bei den Sortimenten, die nicht eindeutig den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen sind, die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Arnsberg näher betrachtet. Die Zentrenrelevanz kann in Einzelfällen in Abhängigkeit von dem vorhandenen Angebotsbestand in den jeweiligen Zentren und in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation differieren.

Herleitung der Arnsberger Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus⁵³ stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimentsgruppen im zentralen Versorgungsbereich, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente gegebenenfalls an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumsbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die ortsspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzepts/Einzelhandels- und Einzelhandelskonzepts notwendig).

⁵³ vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 530

- Eine ortsspezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf **die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert** ist.

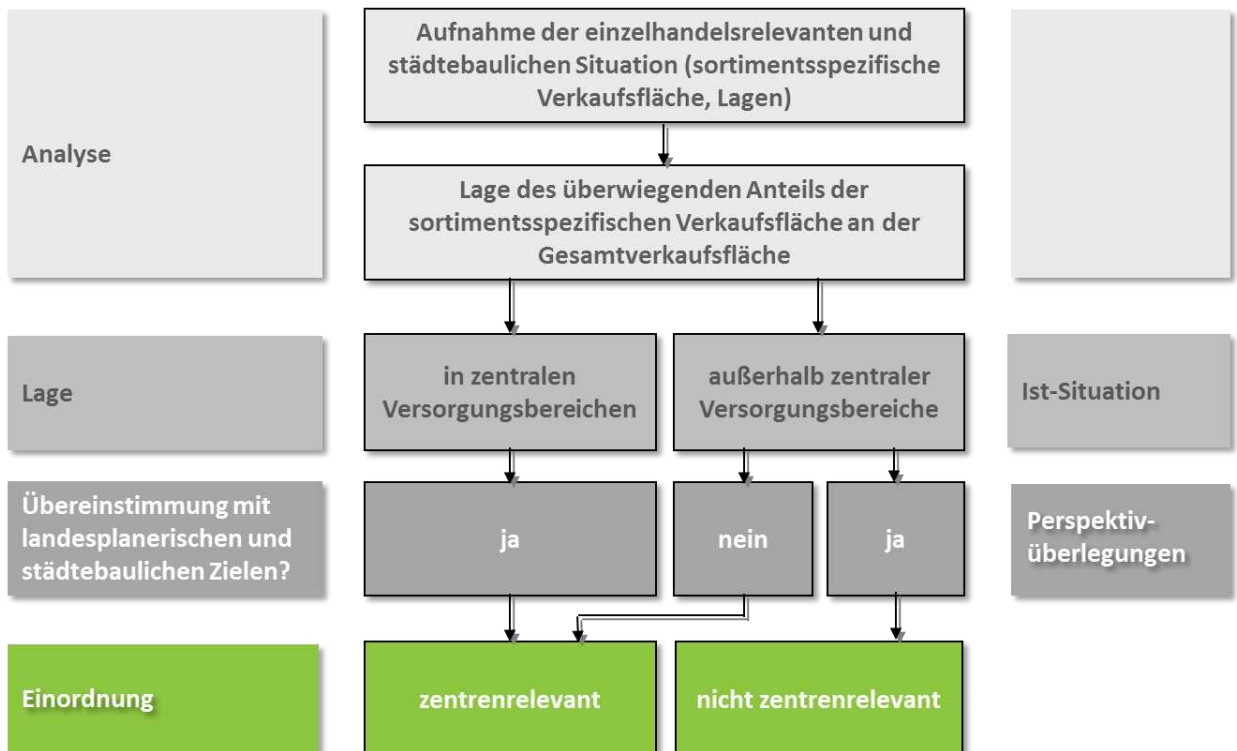
Die Zentrenrelevanz ergibt sich demnach vor allem aus

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

Auch wenn das entsprechende Sortiment möglicherweise derzeit nicht oder nur zu einem geringen Anteil in den zentralen Versorgungsbereichen (insb. der Innenstadt Neheim) verortet ist, sie aber für die Attraktivität und Lebensfähigkeit des Arnberger Zentrums besonders wichtig ist, kann eine Warengruppe als zentrenrelevant definiert werden, sofern deren Realisierung realistisch ist.

Das folgende Schaubild visualisiert auf Basis der dargelegten Ausführungen das Vorgehen zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente in der Stadt Arnberg:

Abbildung 6: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten



Quelle: eigene Darstellung

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

Tabelle 17: Sortimentliste für die Stadt Arnberg

Zentrenrelevante Sortimente	
<i>hiervon nahversorgungsrelevant</i>	
<i>Backwaren / Konditoreiwaren*</i>	<i>Getränke^{2*}</i>
<i>Blumen*</i>	<i>Nahrungs- und Genussmittel^{3*}</i>
<i>Drogeriewaren¹</i>	<i>pharmazeutische Artikel⁴</i>
<i>Fleischwaren*</i>	<i>Zeitungen / Zeitschriften*</i>
<i>Angler-, Jagdartikel und Waffen (ohne Bekleidung und Schuhe)*</i>	<i>Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme</i>
<i>Bekleidung</i>	<i>medizinische und orthopädische Artikel¹⁰</i>
<i>Bettwaren^{5*}</i>	<i>Musikinstrumente und Zubehör*</i>
<i>Bücher</i>	<i>Papier, Büroartikel, Schreibwaren</i>
<i>Elektrokleingeräte*</i>	<i>Schuhe</i>
<i>Elektronik und Multimedia^{6*}</i>	<i>Spielwaren</i>
<i>Glaswaren, Porzellan, Keramik⁷ / Haushaltswaren^{8*}</i>	<i>Sportartikel* und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)¹¹</i>
<i>Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle</i>	<i>Sportbekleidung und Sportschuhe</i>
<i>Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe*</i>	<i>Uhren / Schmuck</i>
<i>Hobbyartikel^{9*}</i>	<i>Wohndekorationsartikel^{12*}</i>
Nicht zentrenrelevante Sortimente (<i>keine abschließende Auflistung</i>)	
<i>Bauelemente / Baustoffe^{13*}</i>	<i>Matratzen^{19*}</i>
<i>baumarktspezifisches Sortiment^{14*}</i>	<i>Möbel^{20*}</i>
<i>Campingartikel^{15*}</i>	<i>Pflanzen / Samen*</i>
<i>Elektrogroßgeräte*</i>	<i>Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)*</i>
<i>Erotikartikel*</i>	<i>Sportgroßgeräte²¹</i>
<i>Fahrräder und technisches Zubehör*</i>	<i>Teppiche (Einzelware)*</i>
<i>Gartenartikel und -geräte^{16*}</i>	<i>Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)*</i>
<i>Kfz¹⁷-, Caravan¹⁸- und Motorradzubehör*</i>	<i>Zoologische Artikel*, lebende Tiere, Heim- und Kleintierfutter^{22*}</i>
<i>Kinderwagen</i>	
<i>Lampen / Leuchten / Leuchtmittel*</i>	

Quelle: eigene Darstellung,

* Verkaufsfläche mehrheitlich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

kursiv blau dargestellt: stets zentrenrelevantes Sortiment lt. LEP NRW 2019 Kapitel 6.5 Anlage 1: Verbindlicher Kern an Sortimenten, die stets als zentrenrelevant einzuordnen sind und hinter den die Gemeinden bei der Konkretisierung der Zielvorgabe nicht zurückfallen können; Diese Sortimente geben damit einen landesplanerischen Mindeststandard zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor.

Erläuterungen

1. Drogerie- und Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz-, Pflege- und Reinigungsmittel etc., Kosmetikartikel und Parfümeriewaren
2. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
3. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
4. nur freiverkäufliche Pharmazeutika
5. Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
6. dazu gehören u. a.: Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
7. Glas, Porzellan, Keramik ohne Pflanzgefäße
8. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
9. Künstlerartikel / Bastelzubehör (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), Sammlerbriefmarken und -münzen
10. dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel
11. Sportartikel / -kleingeräte ohne Sportgroßgeräte
12. Kunstgewerbliche Artikel / Erzeugnisse, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen und -pflanzen
13. inkl. Holz
14. dazu gehören u. a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge
15. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
16. Gartenartikel und -geräte umfassen Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeuge wie z. B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z. B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsägen, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäße (Outdoor auch Terrakotta)
17. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
18. zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
19. Matratzen ohne Bettwäsche (Heimtextilien)
20. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
21. Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
22. inkl. Hygieneartikel für Kleintiere

Die vorliegende Arnsberger Sortimentsliste ist, wie eingangs erläutert, ein Ergebnis der gutachterlichen Analysen und Einschätzungen, der landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW sowie der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Arnsberg. Sie ist uneingeschränkt im gesamten Stadtgebiet anwendbar. Gegenüber der bestehenden Sortimentsliste aus dem Jahr 2013 ergeben sich durch redaktionelle Änderungen einerseits und die geänderte Sortimentssystematik (siehe hierzu auch die Erläuterungen zur Sortimentsliste) andererseits kleinteilige Veränderungen. Diese Veränderungen ergeben sich insbesondere daher, dass bestimmte Sortimente, die 2013 noch einzeln aufgeführt waren jetzt in aggregierter Form einem Sortiment (oder einer Sortimentsgruppe) zugeordnet werden. Dadurch ergibt sich eine deutlich kürzere Sortimentsliste als noch im Jahr 2013. **Im Wesentlichen kann festgehalten werden, dass die neue Arnsberger Sortimentsliste 2019 die bestehende nahezu voll bestätigt.**

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich bei der Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente um keine abschließende Liste handelt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für nahezu alle als nicht zentrenrelevant eingestuft Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt. Besonders deutlich wird dies beispielsweise bei Teilsortimenten den Warengruppen Möbel sowie Bau- bzw. Gartenmarktsortimente, die teilweise zu 100 % außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angeboten werden.

In Bezug auf die zentrenrelevanten Sortimente zeigt sich hingegen ein differenziertes Bild: Hier ist der Angebotsschwerpunkt einzelner Sortimente nicht in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert, wie es unter städtebaulich-versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten wünschenswert wäre (beispielsweise Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe, Sportartikel und Wohndekorationsartikel).

Die konkrete Einstufung einzelner Sortimente lässt sich wie folgt näher erläutern:

- Im Verkaufsflächenbestand befinden sich nahezu alle **nahversorgungsrelevanten Sortimente** mehrheitlich nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, sondern vor allem in städtebaulich integrierten Lagen (mit Ausnahme des Sortiments Getränke), wo sie einen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung leisten. Zugleich befinden sich nicht unbeträchtliche Anteile der Verkaufsfläche in diesen Sortimenten auch an den Sonderstandorten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen. Dabei besitzen insbesondere Lebensmittel- und Drogeriemärkte eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion für städtische Zentren und bilden somit zentrenbedeutsame Bausteine. Nicht nur im Hinblick auf die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere der Innenstadt (Neheim), sondern auch unter dem Gesichtspunkt der wohnungsnahen Grundversorgung ist es wichtig, nahversorgungsrelevante Sortimente in zentralen Versorgungsbereichen (in Abhängigkeit der jeweiligen hierarchischen Stufe) zu stärken. Eine Verdichtung/Ausdehnung des sortimentspezifischen Angebots an den Sonderstandorten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet über das bereits genehmigte Maß hinaus ist dagegen im Sinne des Schutzes sowie der Aufrechterhaltung eines engmaschigen Grundversorgungsnetzes – u. a.

auch mit funktionsfähigen wie kleinteiligen Nahversorgungsstandorten – konsequent zu verhindern. Aus diesen Gründen sind alle nahversorgungsrelevanten Sortimente zugleich auch zentrenrelevant.

- **Getränke** werden zwar zuweilen nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, wenn diese in Kisten und größeren Mengen in **Getränkemärkten** eingekauft werden. Eine generelle Definition als nicht zentrenrelevantes Sortiment ist jedoch problematisch, da nicht nur die Artikelgruppe, sondern das ganze Sortiment bewertet wird. Das in einem solchen Markt hauptsächlich angebotene Getränkesortiment gehört zweifellos zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Getränkemarkt ist kein spezielles Sortiment mit großem Flächenbedarf, sondern eine Betriebsform neben anderen Betriebsformen, in denen (auch) Getränke verkauft werden. Dass in einem Getränkemarkt Getränke auf großen Flächen angeboten werden, kann nicht die Annahme rechtfertigen, dass Getränke typischerweise und damit generell einen großen Flächenbedarf erzeugen. Eine Differenzierung zwischen Getränken, die in Getränkemarkten angeboten werden einerseits und Getränken, die in anderen Betriebstypen angeboten werden andererseits, ist bei der bauleitplanerischen Einzelhandelssteuerung nicht vorgesehen und wäre in der Praxis auch nicht einzuhalten. Getränke werden auch kistenweise in Lebensmittelmärkten verkauft und ebenso finden sich Einzelflaschen (u. a. hochwertige Weine/Sekt/Spirituosen) auch in Getränkemarkten. Zudem ist die Betriebsform Getränkemarkt häufig in zentralen Bereichen zu finden und nicht zwangsläufig auf Standorte außerhalb der Zentrenstruktur angewiesen.
- Die Sortimentsgruppen **Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren** und **Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe** sind anteilig überwiegend nicht in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Arnsberg zu finden, zählen jedoch zum festen Bestandteil eines attraktiven und breit gefächerten Angebots insbesondere eines innerstädtischen Geschäftszentrums. Die Angebotsbreite und -tiefe in diesen innerstädtischen Leitsortimenten sind wesentlich für die Ausstrahlungskraft eines Zentrums sowie seine kundenseitige Inanspruchnahme. Daher sind diese Sortimentsgruppen zwingend in ihrer Gesamtheit als zentrenrelevant einzustufen, was auch durch die landesplanerischen Vorgaben gestützt wird.
- **Zoologische Artikel** (inkl. lebende Tiere und Tiernahrung) gibt es heute fast ausschließlich in Zoofachmärkten. Auch in Arnsberg werden diese Sortimente zu über 90 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten. Eine Weiterentwicklung in diesen Angebotssegmenten ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche zu beschränken erscheint den aktuellen Entwicklungen moderner Fachanbieter dieser Branche sowie den realen Gegebenheiten in Arnsberg nicht angemessen. Diese Sortimentsgruppen werden insofern (auch in Anlehnung an die Arnsberger Sortimentsliste 2013) als nicht zentrenrelevant definiert.
- Das Sortiment **Fahrräder und technisches Zubehör** wird in Arnsberg zwar im Schwerpunkt durch den im – seit 2019 um den Bereich Möhnepark erweiterten – zentralen Versorgungsbereich Neheim ansässigen Anbieter Wierleuker angeboten. Marktseitig ist jedoch ein Trend zu großflächigen Fachmärkten außerhalb zentraler Lagen zu beobachten (z.B. Megabike, LuckyBike). Derzeit findet in vielen Kommu-

nen eine intensive Diskussion im Zusammenhang mit der Differenzierung des Sortiments Fahrräder von der übergeordneten Warengruppe Sportartikel statt. Sportartikel besitzen unbestritten, insbesondere unter Berücksichtigung von Sportbekleidung und -schuhen, eine wichtige Magnetfunktion für (innerstädtische) Zentren. Fachabteilungen und Spezialgeschäfte einzelner Warengruppen tragen darüber hinaus zur Vielfalt des Angebots bei. Großflächige Anbieter außerhalb zentraler Lagen – mit vergleichbaren Angeboten – verschärfen in der Regel den Wettbewerb. Vielfach ist aber auch zu beobachten, dass die Entwicklungschancen der Anbieter in den Zentren begrenzt sind und diese nach Standorten außerhalb der Zentren streben, an denen sie ihre Waren zeitgemäß anbieten können. Vor dem Hintergrund der mittelfristigen Sicherung und Stärkung eines modernen Angebots in diesem Sortiment im Arnberger Stadtgebiet wird das Sortiment Fahrräder und technisches Zubehör, wie auch bereits im Jahr 2013, **als nicht zentrenrelevant eingeordnet**.

10 Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts bilden gesamtstädtische **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Stadt Arnsberg** (vgl. Kapitel 7) die übergeordnete Betrachtungsebene, aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Arnsberg abgeleitet werden.

Diese als **Ansiedlungsregeln** formulierten Leitlinien zum Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

Der wesentliche Vorteil dieser **gesamtstädtischen Betrachtungsweise** ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z. T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Die nachfolgend aufgeführten Regelungen basieren weitgehend auf der bisherigen Steuerungspraxis in Arnsberg und entwickeln diese unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung fort, so dass diese Ansiedlungsregeln auch zukünftig bei der Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben angewandt werden können.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Ansiedlungsregeln ist vorab noch folgendes herauszustellen:

- die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar,
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation** maßgebend,
- die Ansiedlungsregeln betreffen **zukünftige Einzelhandelsentwicklungen**, d. h. sie gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Betrieben,
- **bestehende** bzw. genehmigte **Einzelhandelsbetriebe** bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt (**Bestandsschutz**).

10.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Ansiedlungsregel 1:

- a) Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen liegen (inkl. Ergänzungsbereich Widaymarkt).
 - b) Je nach Lage und Verkaufsflächendimension können sie sich zur wohnortnahen Grundversorgung auch in städtebaulich integrierten Lagen (als Nahversorgungsstandorte) befinden.
 - c) Standorte für Drogeriemärkte sollen konsequent nur in den zentralen Versorgungsbereichen (inkl. Ergänzungsstandort Widaymarkt) liegen.
- a) Die maximale Dimensionierung eines Betriebes innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs soll sich an der jeweiligen Versorgungsfunktion des Standorts orientieren:
 - Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Neheim: **gesamtstädtische Versorgungsfunktion**
 - Besonderes Stadtteilzentrum Alt-Arnberg/Stadtteilzentrum Hüsten und Nahversorgungszentrum Oeventrop: **Versorgungsfunktion auf den jeweiligen Stadtteil bezogen**
 - b) Einzelhandelsbetriebe (mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel) können außerhalb der Arnberger zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie
 - der Nahversorgung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel bis zu 50 %⁵⁴ der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich/im funktionalen Versorgungsgebiet nicht übersteigt),
 - städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind,
 - auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz),
 - keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

⁵⁴ Üblicherweise wird von einer Quote von 35 % ausgegangen. Auch der nicht mehr gültige Einzelhandelserslass NRW sieht die sogenannte 35 % Regel vor. Für die Stadt Arnberg, die sich siedlungsräumlich dadurch kennzeichnet, dass sie neben dem relativ kompakten Siedlungsband Neheim-Hüsten eine Vielzahl von Stadtteilen/statistischen Bezirke aufweist, die z.T. in deutlicher Entfernung zum Kern und den dort vorhandenen Versorgungsstrukturen liegen und besonderen topographischen Bedingungen (auf Anhöhen des Ruhrtals gelegen) unterliegen, ist der Gutachtervorschlag die Quote zur Berechnung der Nahversorgungsrelevanz in Arnberg von bis zu 50 % anzusetzen.

Erläuterungen:

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebots-schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, **die Nahversorgung zukünftig zu sichern und zu verbessern**. Da die Nahversorgung jedoch nicht ausschließlich über die Innenstadt und die übrigen zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden kann, sind unter bestimmten Bedingungen auch ergänzende Nahversorgungsstandorte im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung möglich. Sie dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet jedoch nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen.

In **städtebaulich integrierten Lagen** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzepts ausgehen.

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne des Einzelhandelskonzepts werden Standorte definiert, deren direktes Umfeld in mindestens zwei Haupt-Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und für die eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Hauptverkehrsstraßen ohne geeignete Querungsmöglichkeiten oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll:

Im Falle eines Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens in relativ kompakten Siedlungsbereichen (wie sie bspw. in Teilen der Kernstadt Neheim und Hüsten vorzufinden sind) würde ein zu versorgendes Gebiet als Nahbereich definiert werden. Dieser entspricht der fußläufigen Erreichbarkeit in einer Entfernung von rd. 600 m, um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen.

Die Siedlungsstruktur der Stadt Arnberg ist geprägt von naturräumlichen Barrieren und Topographie. Entsprechend gibt es dünn besiedelte und aufgelockerte Siedlungsbereiche mit geringerer Bevölkerungsdichte, die über keine eigenständigen Versorgungsstrukturen verfügen. Um auch in diesen Bereichen eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung von Vorhaben auf größere Siedlungsbereiche innerhalb Arnbergs zurückgegriffen werden, die räumliche/funktionale Beziehungen zu dem Planvorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet/Einzelfallprüfung).

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment **in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren durchzuführen** sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich.

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an den **Sonderstandorten** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Standorten** ist hingegen auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske und „Convenience-Stores“, Verkaufsstätten i.S.d. „Handwerkerprivilegs“ s.u.) sind ausdrücklich ausgeschlossen, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten.

Verkaufsstätten mit nahversorgungsrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“) können auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen (z. B. in GE-Gebieten) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

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

c) Umgang mit der Ansiedlung von Drogeriemärkten in der Stadt Arnberg

Entwicklungen der Drogeriemarkt-Branche

Mit der Schlecker-Insolvenz im Jahre 2012 erlebten die Anzahl und der Umsatz der Drogeriemärkte in Deutschland einen deutlichen Einbruch. Die Zahl sank von 2011 bis 2012 von rund 10.250 auf 3.855 Märkte und damit um mehr als 60 %. Damit einhergehend eine deutliche Ausdünnung des Filialnetzes, was vor allem in dünner besiedelten Bereichen und im ländlichen Raum zu Versorgungslücken führte. Der Umsatz der Branche sank von 13,5 Mrd. Euro im Jahre 2011 auf 11,8 Mrd. Euro im Jahre 2012 um rund 13 %.

Seither hat sich der Umsatz jedoch sehr gut erholt. Auch die Anzahl der Betriebe ist stetig angestiegen, wobei die Anzahl aus dem Jahre 2011 längst nicht erreicht wird. Im Jahre 2015 sind es 4.475 Märkte. Das entspricht einem Anteil von 43 % gegenüber 2011. Dabei ist festzuhalten, dass besonders die Wettbewerber dm-drogeriemarkt und Rossmann deutliche Entwicklungen erfahren haben. Diese „neuen“ Märkte unterscheiden sich sowohl in den Verkaufsflächengrößen (500-800 m²) deutlich von Schlecker-Märkten (150-250 m²), als auch im Angebot sowie im Erscheinungsbild (breiteres Angebot, niedrige Regal, breitere Gänge, Lichtdesign etc.). Die Unternehmen wählen für die Ansiedlung von Drogeriemärkten vor allem Standorte mit hoher Kundenfrequenz, guter Verkehrsanbindung (guten Parkmöglichkeiten, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr) und entsprechend hohen Umsatzerwartungen (und nicht wie Schlecker mit geringen Ladenmieten in Randlagen oder Vorstädten). Folgende Standorte stehen im Blickwinkel der Expansion:

- innerstädtische 1A und 1B-Lagen
- Einkaufszentren

- Fachmarktzentren
- Nahversorgungs- und Stadtteilzentren
- Verbundstandorte mit gut frequentierten Lebensmittelmärkten

Die Expansionsbestrebungen der Unternehmen zielen damit nicht nur auf Lagen in den städtischen Zentren (zentralen Versorgungsbereichen) ab, sondern auch auf Lagen außerhalb der Zentren. Dabei handelt es sich sowohl um wohnsiedlungsräumlich integrierte Standorte als auch um nicht integrierte Standorte (an Hauptverkehrsstraßen oder in Gewerbegebieten bzw. an Fachmarktstandorten). Nicht zuletzt aufgrund ihrer Gesamtverkaufsfläche entwickeln moderne Drogeriemärkte außerhalb der Zentren jedoch eine Ausstrahlungskraft, die deutlich über den Nahbereich hinausreicht, so dass ihnen i. d. R. keine reine Nahversorgungsfunktion zukommt. Dabei findet aufgrund der Flächenansprüche, die unter 800 m² und damit der Großflächigkeit liegen, häufig keine eingehende planerische Auseinandersetzung mit entsprechenden Ansiedlungsbegehren statt.

Handlungsempfehlung zum planerischen Umgang mit diesem Sortiment in Arnsberg:

Das Angebot an Drogeriewaren wird in der Stadt Arnsberg, wie auch in vielen anderen Städten, vor allem in Fachmärkten (Drogeriemärkten), Fachgeschäften (Parfümerien) sowie als typisches Randsortimenten in Lebensmittelmärkten (Verbrauchermarkt, Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter) angeboten. In den beiden größten zentralen Versorgungsbereichen von Neheim und Alt-Arnsberg wird das Sortiment in bestehenden Drogeriemärkten angeboten. Hierzu zählen in der Innenstadt in Neheim insbesondere die Anbieter Müller und dm und im Besonderen Stadtteilzentrum Alt-Arnsberg der Anbieter Rossmann. Dabei übernimmt insbesondere der Drogeriemarkt Rossmann neben dem Lebensmitteldiscounter Netto eine bedeutende Magnetfunktion für das Zentrum bzw. das Brückencenter. Im Stadtteilzentrum Hüsten wird das Sortiment im dem kleinen Drogeriemarkt Dronova und in Form des größten Randsortiments des Lebensmitteldiscounters angeboten.

In Oeventrop existiert am Ergänzungsstandort Widaymarkt ein weiterer dm Drogeriemarkt im Stadtgebiet.

Zur absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit von Drogeriewaren in der Stadt Arnsberg ist folgendes festzuhalten:

In Arnsberg leben rund 75.300 Einwohner. Diese verfügen über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik (ohne pharmazeutische, medizinische Artikel) von 285 Euro/Kopf bzw. rund 21,4 Mio. Euro⁵⁵ insgesamt. Legt man die Flächenproduktivitäten der Marktführer zugrunde (2018: dm-drogerie markt 6.750 Euro/m² Verkaufsfläche⁵⁶; Rossmann 5.270 Euro/m² Verkaufsflä-

⁵⁵ IFH Retail Consultants, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019

⁵⁶ Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2019/2020, Ausgabe 14

che⁵⁷) und geht davon aus, dass die Umsätze von Drogeriewaren zu rund 40 % von Drogerien selbst getätigt werden, ergeben sich (bei rechnerischer 100 % Abschöpfung der lokalen Kaufkraft) Potenziale (auch) für großflächige Drogeriemärkte.

Die Stadt Arnberg ist jedoch aus rein quantitativer Sicht überdurchschnittlich gut mit Drogeriewaren ausgestattet. Dies belegt auch der hohe Zentralitätswert von 1,41 (vgl. Kapitel 5.1). Handlungsdruck entsteht allenfalls aufgrund einzelbetrieblicher Ansprüche. **Das bedeutet jedoch nicht, dass es keine Ansiedlung von Drogeriemärkten in Arnberg mehr geben kann**, sondern bei dem bereits ausgeschöpften Kaufkraftpotenzial ist der Standort umso entscheidender.

Für eine Stadt der Größe Arnbergs und des bereits erhöhten Wettbewerbs innerhalb der Stadt insbesondere auch wegen der polyzentralen Zentrenstruktur, muss **der räumliche Ansiedlungsschwerpunkt für einen Drogeriemarkt aus versorgungsstruktureller Sicht in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Arnberg liegen**. Drogeriemärkte sind in der Regel hoch frequentierte Geschäfte. **Diese Frequenzen sollten in Arnberg unbedingt innerhalb der Zentren und insbesondere der Innenstadt (Neheim) generiert werden und keinesfalls außerhalb.**

10.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Ansiedlungsregel 2:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente) sollen in den zentralen Versorgungsbereichen liegen.

Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Arnberger Sortimentsliste (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß Ansiedlungsregel 1) sollen konsequent in der Innenstadt (Neheim) und den beiden Stadtteilzentren (Alt-Arnberg und Hüsten) liegen.

Standorte für **nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen ebenfalls in den drei o.g. zentralen Versorgungsbereichen liegen und können, bei nachgewiesener Versorgungsfunktion für den Stadtteil auch im **Nahversorgungszentrum Oeventrop (ohne den Ergänzungsstandort Widaymarkt)** liegen. Innerhalb der Siedlungsbereiche (z. B. in Allgemeinen Wohngebieten (WA), Dorfgebieten (MD) oder Mischgebieten (MI) gemäß Baunutzungsverordnung) sind nicht großflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment möglich, wenn sie der spezifischen Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsgebiet des Standorts dienen („Gebietsversorger“).

⁵⁷ ebenda

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in **Gewerbe- und Industriegebieten** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Lagen** angesiedelt werden.

Ausnahme: Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“) können auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen (z. B. in GE-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

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

Erläuterungen:

Um die Zukunftsfähigkeit des hierarchisch angelegten Zentrumsystems der Stadt Arnsberg insbesondere vor dem Hintergrund der schwierigen Ausgangslage der polyzentralen Struktur zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des Arnsberger Bereichs attraktiv zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach in die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Arnsberg gelenkt werden, um diese Standorte in ihrer Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen, städtebaulich schädlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. **Dies gilt insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment**, die konsequent in die drei größten und hinsichtlich der Versorgungsstruktur bedeutendsten zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden sollen. Im Nahversorgungszentrum Oeventrop ist nicht großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment grundsätzlich möglich. Gänzlich ausgeschlossen werden soll dieser Einzelhandel jedoch am Ergänzungsstandort Widaymarkt (ergänzend in der Funktion Nahversorgung).

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer positiven Stadtentwicklung ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- die Lage des Vorhabenstandorts, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung/Diversifizierung des bestehenden Angebots.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zu den zentralen Versorgungsbereichen erfasst auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Auch diese Betriebe sind funktionsbestimmend für die zentralen Versorgungsbereiche. Daher impliziert der Grundsatz einen **konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** in Arnsberg. Insbesondere die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann in der Summenwirkung dazu führen, dass deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der **Erhaltung und Entwicklung** der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere vor dem Hintergrund der polyzentralen Struktur der Stadt Arnsberg, erfordert es, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Fachmärkte mit einer Größenordnung von beispielsweise 500 m² Verkaufsfläche erreichen schnell relativ hohe Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich, so dass spätestens in der Summe mehrerer solcher Vorhaben städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in reinen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – stellt sich dieser **Ausschluss für Mischgebiete** bzw. für **allgemeine Wohngebiete** dar.

Auch die Stadt Arnsberg weist, ebenso wie zahlreiche andere Kommunen, z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i. d. R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entspricht. Für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Arnsberg entspricht. **Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment können somit ausnahmsweise auch in den Siedlungsbereichen realisiert werden.** Voraussetzung ist, dass von solchen Einrichtungen **keine Negativauswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche** zu erwarten sind. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen, d.h. die Kongruenz zwi-

schen dem Umsatzvolumen des jeweiligen Planvorhabens und der jeweiligen Kaufkraft im Versorgungsbereich des Standorts gewährleistet ist. Bezogen auf die in Arnberg vorhandenen Siedlungsstrukturen trifft dies fast ausnahmslos auf kleinteilige Betriebseinheiten mit in der Regel bis zu 100 m² Verkaufsfläche zu.

10.3 Ausnahmeregelung für Fabrikverkaufsläden

Ausnahme bei Ansiedlungsregel 1 und 2

Fabrikverkaufsläden können auch in städtebaulich nicht-integrierten Lagen (z.B. GE- und / oder GI-Gebieten) ausnahmsweise ermöglicht werden, wenn

- innerhalb des Arnberger Stadtgebietes ein produktionsbezogener oder auch vertriebsbedeutsamer Standort des Herstellers besteht;
- die räumliche Zuordnung zum Standort des Herstellers gegeben ist;
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Die vorgehaltenen / beabsichtigten Sortimente werden ausschließlich aus Teilen des Markenartikel-Sortiments des jeweiligen Herstellers verkauft.

Hersteller ist, wer die Markenrechte innehält oder nutzen darf und die Ware entweder selbst herstellt oder für sich zum Vertrieb unter dem Markennamen herstellen lässt.

Grundsätzlich ist in jedem Fall eine städtebauliche „Vor-Prüfung“ (Einzelfallprüfung) auf der Basis der o.g. Kriterien durchzuführen.

Diese Ausnahmeregelung gilt nur für Einzelstandorte und / oder -betriebe. Eine Agglomeration im Sinne einer räumlichen Konzentration von mehreren selbstständigen Betrieben oder gar die Ansiedlung eines Factory Outlet Centers mit zentrenrelevanten Sortimenten ist ausgeschlossen (vgl. dazu „6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen“ im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen).

10.4 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

Ansiedlungsregel 3:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe⁵⁸ im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Arnberger Sortimentsliste können in den zentralen Versorgungsbereichen und vorrangig an einem dafür vorgesehenen zu definierenden Sonderstandort angesiedelt werden. Zentrenrelevante Randsortimente großflächiger Betriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten können aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs z. T. nicht ohne weiteres in die gewachsenen Zentren integriert werden.

Daher wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auf einen **zu definierenden Sonderstandort** zu konzentrieren. Voraussetzung hierfür ist, dass der avisierte Standortbereich Bestandteil eines im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) ist.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe ($\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind planungsrechtlich auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich (z. B. im MI, GE). Im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Arnberg sollte vor Öffnung neuer Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.

Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermieden werden. Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten, wobei ggf. weiterführende Beschränkungen für ein Einzelsortiment sinnvoll und notwendig sein können (Einzelfallprüfung erforderlich). Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem Sortiment belegt werden. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches sinnvoll sein.

⁵⁸ Es ist darauf hinzuweisen, dass Grundsatz 3 ausschließlich Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment betrifft, da sowohl das Bauplanungsrecht als auch die übergeordnete Landesplanung keine Ermächtigungsgrundlagen zur Steuerung des kleinflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels bereitstellen. So kann – per Definition – ein kleinteiliger Einzelhandelsbetrieb mit nicht -zentrenrelevantem Kernsortiment die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches, die sich im Wesentlichen auch durch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente definiert, nicht negativ beeinflussen.

Regelungen im Regionalen Einzelhandelskonzept⁵⁹:

Betriebstypenspezifische Schwellenwerte

Im Rahmen der Ziele und Steuerungsregelungen dieses Konzepts wird, insbesondere vor dem Hintergrund der Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, eine – gegenüber den landesplanerischen Vorgaben – abweichende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente getroffen.

Aufgrund vorliegender, empirisch abgesicherter Erkenntnisse zur regelmäßigen Verkaufsflächenzusammensetzung von Baumärkten und Gartencentern in Nordrhein-Westfalen sowie insbesondere auch aufgrund der regionalspezifischen Gegebenheiten im Kooperationsraum wird die absolute Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente bei diesen Betriebstypen auf 1.500 m² beschränkt. Die nachfolgenden Regelungen sehen daher unterschiedliche Prüfkulissen für regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit vom Betriebstyp (Bau- und Gartenmärkte, Möbelmärkte sowie sonstige Fachmärkte) vor. Folgende Bedingungen müssen erfüllt werden:

Baumärkte und Gartencenter (bzw. kombinierte Bau- und Gartenmärkte)

- *die Kern- und Randsortimente entsprechen der Liste der zulässigen Sortimente für den jeweiligen Betriebstyp (vgl. Prüfkriterium);*
- *der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Vorhabens und nimmt dabei höchstens 1.500 m² Verkaufsfläche ein;*
- *die Verkaufsfläche eines einzelnen Randsortiments beträgt maximal 800 m²;*
- *Aktionswaren (darunter ggf. auch funktional dem Kernsortiment nicht zugeordnete Randsortimente) dürfen eine Gesamtverkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten. Dabei sind Aktionswaren auf das zentrenrelevante Randsortiment anzurechnen.*

Möbelmärkte und Einrichtungshäuser

- *die Kern- und Randsortimente entsprechen der Liste der zulässigen Sortimente für den jeweiligen Betriebstyp (vgl. Prüfkriterium);*
- *der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Vorhabens und nimmt dabei höchstens 2.500 m² Verkaufsfläche ein;*
- *die Verkaufsfläche eines einzelnen Randsortiments beträgt maximal 800 m²;*

⁵⁹ Junker+Kruse 2013: Regionales Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Kapitel 8.3.6

- *Aktionswaren (darunter ggf. auch funktional dem Kernsortiment nicht zugeordnete Randsortimente) dürfen eine Gesamtverkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten. Dabei sind Aktionswaren auf das zentrenrelevante Randsortiment anzurechnen.*

Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

- *das Kernsortiment ist nicht-zentrenrelevant gemäß der kommunalen Sortimentsliste der Ansiedlungskommune;*
- *der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Vorhabens und nimmt dabei höchstens 1.500 m² Verkaufsfläche ein;*
- *die Verkaufsfläche eines einzelnen Randsortiments beträgt maximal 800 m²;*
- *Aktionswaren (darunter ggf. auch funktional dem Kernsortiment nicht zugeordnete Randsortimente) dürfen eine Gesamtverkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten. Dabei sind Aktionswaren auf das zentrenrelevante Randsortiment anzurechnen.*

Erläuterungen:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb des städtebaulich-funktionalen Zentrums (beispielsweise in Möbelhäusern) Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb des Zentrums den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z. B. Glas/Porzellan/Keramik oder Wohndekorationsartikel).

Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, die außerhalb eines **zu definierenden ergänzenden Sonderstandorts** in städtebaulich nicht integrierten Lagen liegen, unterliegen grundsätzlich dem Bestandschutz. Eine (wettbewerbsmäßige) Anpassung der Betriebe im Sinne einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder einer Veränderung der sortimentspezifischen Aufstellung des jeweiligen Betriebes sollte im Rahmen von Einzelfallprüfungen und unter Beachtung der Ziele und Ansiedlungsregeln zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts bewertet werden.

10.5 Prüfschema zur Einzelhandelsentwicklung

Um zukünftig eine Vereinfachung und deutliche Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch der sich daran gegebenenfalls anschließenden formellen Planungsschritte zu ermöglichen, wird ein Prüfschema empfohlen, dass eine **erste Bewertung** von neu-

en Plan- und Erweiterungsvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept und der dort formulierten Standorthierarchie sowie den vorgeschlagenen Zielen und Ansiedlungsregeln ermöglicht. Grundsätzlich sei jedoch angemerkt, dass dieses Prüfschema nur eine erste **Grobbewertung** ermöglichen soll und z.B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann.**

Tabelle 18: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)

Standortkategorie	Einzelhandelsbetriebe mit <u>nahversorgungsrelevantem</u> Kernsortiment (gemäß Ansiedlungsregel 1)	Einzelhandelsbetriebe mit <u>zentrenrelevantem</u> Kernsortiment (gemäß Ansiedlungsregel 2)	Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit <u>nicht zentrenrelevantem</u> Kernsortiment (gemäß Ansiedlungsregel 3)
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Neheim)	ja	ja	ja ¹
Zentraler Versorgungsbereich Besonderes Stadtteilzentrum Alt-Arnberg und Stadtteilzentrum Hüsten	ja (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung sowie Nahversorgungsfunktion)	Ja (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung)	ja
Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Oeventrop	Ja (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung sowie Nahversorgungsfunktion)	Ja (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung)	nein
Ergänzungsbereich zum Nahversorgungszentrum Oeventrop (Nahversorgung) Widaymarkt	Ja (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung sowie Nahversorgungsfunktion)	nein	nein
solitäre Nahversorgungsstandorte	ja (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung sowie Nahversorgungsfunktion) keine Ansiedlung von Drogeriemärkten	nein	nein
Sonderstandorte	nein (mit Ausnahme bereits genehmigter Flächen)	nein (mit Ausnahme bereits genehmigter Flächen)	ja ^{1,2}
sonstige GE- und GI-Gebiete	nein	nein	nein

Standortkategorie	Einzelhandelsbetriebe mit <u>nahversorgungsrelevantem</u> Kernsortiment <i>(gemäß Ansiedlungsregel 1)</i>	Einzelhandelsbetriebe mit <u>zentrenrelevantem</u> Kernsortiment <i>(gemäß Ansiedlungsregel 2)</i>	Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit <u>nicht zentrenrelevantem</u> Kernsortiment <i>(gemäß Ansiedlungsregel 3)</i>
MI-/WA-Gebiete	ja (Einzelfallprüfung, Voraussetzungen: städtebaulich integriert, Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit) keine Ansiedlung von Drogeriemärkten	Nicht großflächige Betriebe (Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/§ 34-Gebieten): Versorgungsfunktion für den Nahbereich. Zentrenverträglichkeit)	nein

¹ Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).

² Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen, wobei ein Einzelsortiment mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ggf. weiter beschränkt sein kann/sollte (siehe hierzu auch Regelung des Regionalen Konzepts vgl. Kapitel 5.3).

Quelle: eigene Darstellung

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Warengruppenspezifische Verkaufsflächen in Arnsberg – Vergleich 2008/2019.....	36
Abbildung 2:	Anteil des Einzelhandelsumsatzes an privaten Konsumausgaben.....	87
Abbildung 3:	Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2018 (mit Prognose für 2019*)	89
Abbildung 4:	Zielzentralitäten des Einzelhandels in Arnsberg als rein quantitative Orientierungsgröße	91
Abbildung 5:	Standortstrukturmodell für die Stadt Arnsberg	100
Abbildung 6:	Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	143

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse	16
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien.....	19
Tabelle 3:	Angebotsbausteine der Nahversorgung	21
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Arnsberg	32
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich.....	34
Tabelle 6:	Einzelhandelsbestand in Arnsberg nach Warengruppen, Umsätze und Zentralitäten	37
Tabelle 7:	Zentralitäten nach Warengruppen im Vergleich 2009 und 2019	39
Tabelle 8:	Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots nach Stadtteilen	43
Tabelle 9:	Verkaufsflächenangebot in der Innenstadt Neheim	50
Tabelle 10:	Verkaufsflächenangebot im Arnsberger Zentrum	55
Tabelle 11:	Verkaufsflächenangebot im zentralen Versorgungsbereich Hüsten.....	60
Tabelle 12:	Verkaufsflächenangebot im zentralen Versorgungsbereich Oeventrop	64
Tabelle 13:	Verkaufsfläche am Sonderstandort Tappeweg	66

Tabelle 14:	Verkaufsfläche am Sonderstandort Westring.....	71
Tabelle 15:	Verkaufsfläche am Sonderstandort Widaymarkt.....	73
Tabelle 16:	Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nach Stadtteilen.....	75
Tabelle 17:	Sortimentsliste für die Stadt Arnberg	145
Tabelle 18:	Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)	163

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Arnberg in der Region.....	27
Karte 2:	Siedlungs- und Stadtstruktur Arnbergs	28
Karte 3:	Einzugsbereich des Arnberger Einzelhandels	30
Karte 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich.....	33
Karte 5:	Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Arnberg	45
Karte 6:	Leerstände in Arnberg.....	46
Karte 7:	Einzelhandelsdichte in der Innenstadt Neheim im Vergleich (Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs 2009)	47
Karte 8:	Die Innenstadt Neheim.....	48
Karte 9:	Einzelhandelsdichte im Zentralen Versorgungsbereich Alt-Arnberg im Vergleich (Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs 2009)	52
Karte 10:	Der zentrale Versorgungsbereich Alt-Arnberg	52
Karte 11:	Der zentrale Versorgungsbereich Hüsten	57
Karte 12:	Der zentrale Versorgungsbereich Oeventrop	62
Karte 13:	Der Sonderstandort Im Ohl	65
Karte 14:	Der Sonderstandort Tappeweg	67
Karte 15:	Der Sonderstandort Möhnstraße.....	68
Karte 16:	Der Sonderstandort Arnberger Straße West.....	69
Karte 17:	Der Sonderstandort Arnberger Straße Ost	70
Karte 18:	Der Sonderstandort Westring	72
Karte 19:	Der Sonderstandort Widaymarkt	74
Karte 20:	Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Arnberg mit 600 m – Fußwegedistanzen	77
Karte 21:	Räumliche Versorgungssituation im Stadtgebiet West.....	78

Karte 22:	Räumliche Versorgungssituation im Stadtgebiet Mitte.....	79
Karte 23:	Räumliche Versorgungssituation im Stadtgebiet Ost	80
Karte 24:	Perspektivische Standortstruktur in Arnberg	104
Karte 25:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Neheim.....	111
Karte 26:	Zentraler Versorgungsbereich Besonderes Stadtteilzentrum Alt-Arnberg	117
Karte 27:	Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Hüsten	120
Karte 28:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Oeventrop	123
Karte 29:	Sonderstandort Im Ohl	125
Karte 30:	Sonderstandort Tappeweg.....	126
Karte 31:	Sonderstandort Möhnestraße	127
Karte 32:	Sonderstandort Arnberger Straße West	129
Karte 33:	Sonderstandort Arnberger Straße Ost.....	130
Karte 34:	Sonderstandort Westring.....	132
Karte 35:	Sonderstandort Widaymarkt.....	133

Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebes oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IFH RETAIL CONSULTANTS) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum- Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IFH RETAIL CONSULTANTS in Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt/Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde/Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.

Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswerts deuten auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
Fachmarkt	Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
GPK	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas/Porzellan/Keramik“.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m ² unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte/das Umland oder in den Versand-/Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde/Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

Kernsortiment/Rand-sortiment	Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind.
Lebensmitteldiscounter	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Droge-riartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmittel-discountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m ² .
Lebensmittelvollsorti- menter	Im Praxisgebrauch wird der Begriff des „Lebensmittelvollsorti-menters“ zur Abgrenzung gegenüber den „Lebensmitteldiscountern“ verwendet. Im Vergleich zum Discounter (rd. 1.000 bis 3.000 Artikel) verfügt der Vollsortimenter über Bedienelemente (Wurst-/Käsetheke) und vor allem ein deutlich breiteres und tiefe-res Sortiment im Schwerpunktbereich Lebensmittel. Das Spektrum der Lebensmittelvollsortimenter reicht von Supermärkten über Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern. Diese Betriebs-formen unterscheiden sich untereinander vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (400 m ² bis teilweise mehr als 10.000 m ²) und der Anzahl der angebotenen Artikel (zwischen rd. 7.000 bis 60.000 Artikel).
Nahversorgungs- relevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Ge-tränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und dem-zufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden kön-nen. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandels-standort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungs-standort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutref-fen.
Nahversorgungszentrum	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städte-bauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, wel-

ches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmittel-discounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Nicht zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben.

Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK/Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 m² bzw. 5.000 m², umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel (> 50 % Verkaufsflächenanteil); Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf, Kaufland).

Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort

Sonder-/Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.

Sortimentsliste (ortstypische)

Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können.

Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium).

Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen

Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.

Stadtteilzentrum

Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i. d. R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelgeschäft und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.

(Städtebaulich) Integrierte Lage

Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne eines Einzelhandelskonzepts werden hierbei Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der jeweiligen Stadt/Gemeinde integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst. Konkret werden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, die von mehr als zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung umgeben sind, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m² – max. 1.500 m². Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.

Umsatzkennziffer

Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen

umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswerts deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.

Verbrauchermarkt

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m², breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.

Verkaufsfläche

Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schau-fenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Verkaufsflächenausstattung je Einwohner

Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde/Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

Zentraler Versorgungsbereich

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil-/Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind: Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung/-präsentation.

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich

günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebes- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

Zielzentralität

Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.