

Kon-^{08/2020} zept

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts
für die Gemeinde Südlohn



Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Südlohn

VERFASSTER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

Jens Nußbaum, M. A.

Fabian Schwartz, M. Sc.

Dortmund,

26.08.2020

BILDER TITELSEITE

Stadt + Handel

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	5
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelsentwicklungskonzepten	5
2.2	Raumordnerische Regelungen	6
3	Methodik	11
4	Markt- und Standortanalyse	12
4.1	Trends im Einzelhandel	12
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	18
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	20
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	23
4.5	Städtebauliche Analyse	26
4.6	Nahversorgungsanalyse	33
4.7	Entwicklung seit 2012	35
4.8	Zwischenfazit	36
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	38
5.1	Zukünftige Entwicklung des Einzelhandels	38
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Südlohn	45
6	Einzelhandelskonzept für Südlohn	47
6.1	Zentrenkonzept	47
6.2	Nahversorgungskonzept	58
6.3	Sortimentsliste	67
6.4	Steuerungsleitsätze	71
7	Schlusswort und Empfehlungen	76

Die Gemeinde Südlohn begleitet die Einzelhandelsentwicklung in der Kommune und den Zentren bereits seit 2009 aktiv durch die Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes. Dieses Konzept hat bereits für die Ortsteile Südlohn und Oeding sowie ihre Zentren und Nahversorgungsstrukturen individuelle Entwicklungsempfehlungen aufgestellt. Die Entwicklungen im Einzelhandel erfahren seitdem weiterhin eine deutliche Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf kommunalen Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Gemeinde Südlohn zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich insbesondere in Kleinstädten und Gemeinden wie Südlohn in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite. Durch die Grenzlage zu den Niederlanden erfährt so insbesondere der Ortsteil Oeding eine aktive Ansiedlungspolitik durch die gängigen Lebensmittelbetreiber.

Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse (u. A. EuGH-Urteil zur Dienstleistungsrichtlinie¹) gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind. Insbesondere die Ablösung des LEPro NRW durch den LEP NRW gibt den Kommunen dezidierte Regelungen zur Einzelhandelssteuerung an die Hand. Darüber hinaus ist das Hauptzentrum Oeding entsprechend des abgestuften Verfahrens des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2009 durch die Änderungen im Regionalplan in seiner Gestalt angepasst worden.

Die Gemeinde Südlohn beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtgemeindlichen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. In diesem Kontext betrachtet das Konzept u.a., inwiefern aktuelle Planvorhaben wie die avisierte EDEKA-Verlagerung die Nahversorgungsstrukturen der Gemeinde optimieren können.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Gemeindeentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Südlohn Berücksichtigung finden.

¹ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelsentwicklungskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das gesamte Einzelhandelsentwicklungskonzept auch die aktuelle Rechtsprechung² zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes. Dieses sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (z. B. Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen lenken und nicht begrenzen soll.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDESENTWICKLUNGSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Neben- oder Stadtteilzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung³. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelsentwicklungskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung o-

² vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

³ Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.⁴

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Gemeindeentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Südlohn wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der Beschlussfassung vom 08.02.2017 finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Südlohn Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- **[6.5-1 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels in allgemeinen Siedlungsbereichen:** „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

[6.5-2 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen: „Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung 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

⁴ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung 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 Z] Beeinträchtungsverbot:** „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- **[6.5.4 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:** „Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“
- **[6.5-5 Z] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:** „Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“
- **[6.5-6 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente:** „Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.“
- **[6.5-7 Z] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:** „Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu 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 zulässi-

gen 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 Z] Einzelhandelsagglomerationen:** „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 G] Regionale Einzelhandelskonzepte:** „Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“
- **[6.5-10 Z] Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung:** „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten 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.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP NRW in der Beschlussfassung vom 08.02.2017 erarbeitet.

Regionalplanerische Vorgaben

Im Regionalplan Münsterland in der Bekanntmachung vom 27.06.2014 finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Südlohn Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

Grundsatz 10: „Nahversorgung sichern, Attraktivität der Zentren erhöhen, Einzelhandelskonzepte entwickeln und fortschreiben!“

- **[10.1 G]** „Die gemeindliche Bauleitplanung soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken.“

- **[10.2 G]** „Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.“
- **[10.3 G]** „Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. - Agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.“
- **[10.4 G]** „Die Kommunen sollen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte mit Leitlinien und städtebaulichen Zielen für ihre künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung erarbeiten und fortschreiben. Insbesondere sollen sie – als wichtige Grundlage für die Bauleitplanung – ihre zentralen Versorgungsbereiche abgrenzen und eine ortsspezifische Sortimentsliste erstellen.“

Ziel 4: „Die Einzelhandelsentwicklung auf die allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren!“

- **[4.1 Z]** „Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel 11 in Betracht kommt.“
- **[4.2 Z]** „Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche dürfen als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, können die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen begrenzt werden. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.“
- **[4.3 Z]** „Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung erfolgt.“

Ziel 10: „Besondere Standorte des großflächigen Einzelhandels zentren- und nahversorgungsverträglich sichern!“

- **[10.1 Z]** „Die im Regionalplan zeichnerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) dienen der Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an bestehenden Einzelhandelsstandorten. Das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment dieser Betriebe ist auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche zu begrenzen.“
- **[10.2 Z]** „Ergänzend darf die gemeindliche Bauleitplanung in diesen Bereichen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben

unterhalb der Großflächigkeitsschwelle schaffen, wenn es sich dabei um Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment handelt und der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments deutlich untergeordnet ist. Die Ansiedlung von Betrieben mit produzierenden und tertiären Nutzungen darf in untergeordnetem Maß zugelassen werden.“

- **[10.3 Z]** „Die Bauleitplanung hat durch geeignete textliche Festsetzungen dafür Sorge zu tragen, dass durch die Randsortimente zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Grundsatz 12: „Randsortimente beschränken!“

- „In den Allgemeinen Siedlungsbereichen mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) sollen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente in den Sondergebieten durch Bauleitplanung eine Verkaufsfläche von 2.500 qm nicht überschreiten.“

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Südlohn sind im vorliegenden Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (siehe dazu Kapitel 0) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	10/2019	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

4

Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Südlahn. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Für Südlahn sind Strukturveränderungen im Bereich des **qualifizierten Grundbedarfs** (d. h. insbesondere Nahversorgung) von besonderer Relevanz und werden im Folgenden skizziert.

4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit⁵, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.⁶ Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.⁷ Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität einge-

⁵ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

⁶ 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

⁷ 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

schränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Allerdings zeigen sich die für Kleinstädte wie Südlohn so wichtigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmittel sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadtreionen betreffen.



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos © M-SUR/Fotolia, © Worawut/AdobeStock, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Gerade in kleineren Städten wie Südlohn beschränkt sich daher die Entwicklungsdynamik auf discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Tedi, Kodi, Kik, Action) sowie Supermärkte mit z. T. auch höherpreisigen Angebotssegmenten.

4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig – besonders deutlich wird dies insbesondere in kleineren Städten wie Südlohn. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel (siehe Abbildung 3). Eine wohnungsnah (fußläufige) adäquate Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nicht mehr gesichert oder nur schwer zu erreichen.

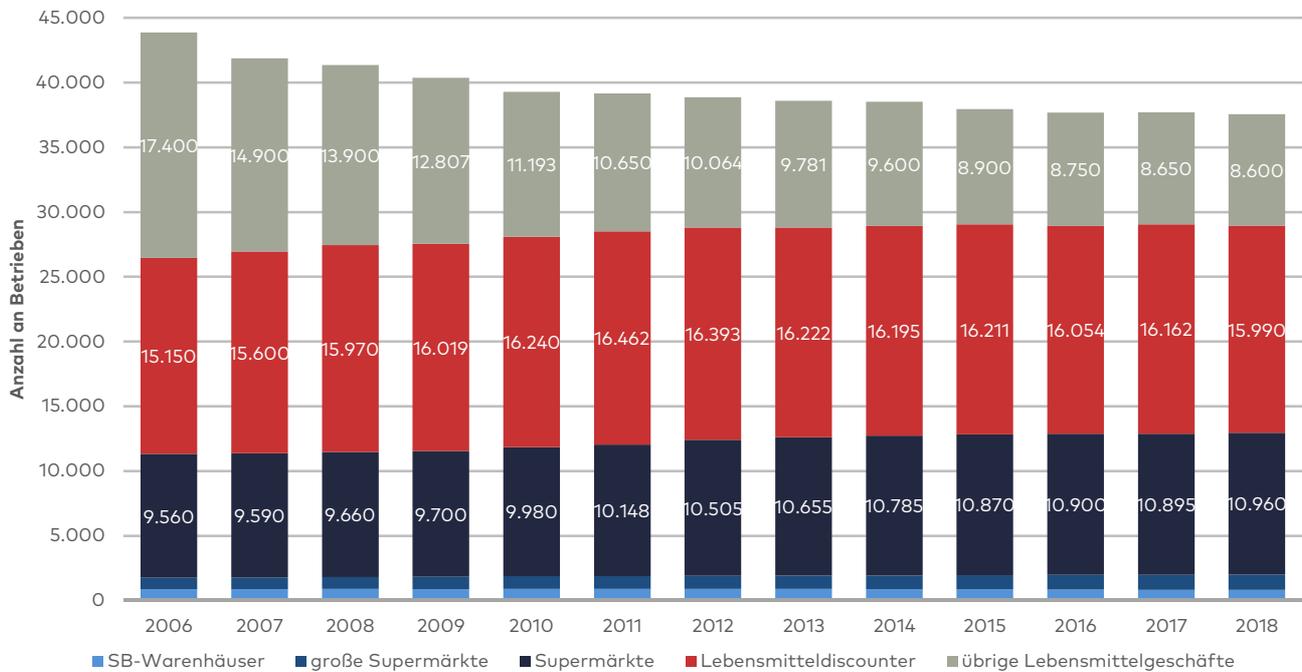


Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Städte gestaltet es sich jedoch zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot in der Warengruppe Drogeriewaren vorzuhalten, da insbesondere grenzrentable Standorte im ländlichen Raum oder in Grundzentren von den Konzentrationsprozessen im Drogeriewarensegment betroffen sind.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.⁸ Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, ist für kleinere Städte und ländliche Räume aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen⁹ (siehe Abbildung 4). Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichts-

⁸ Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2016 rd. 804 m² (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2016 rd. 1.245 m² (+17 %).

⁹ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

punkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtregio- nen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

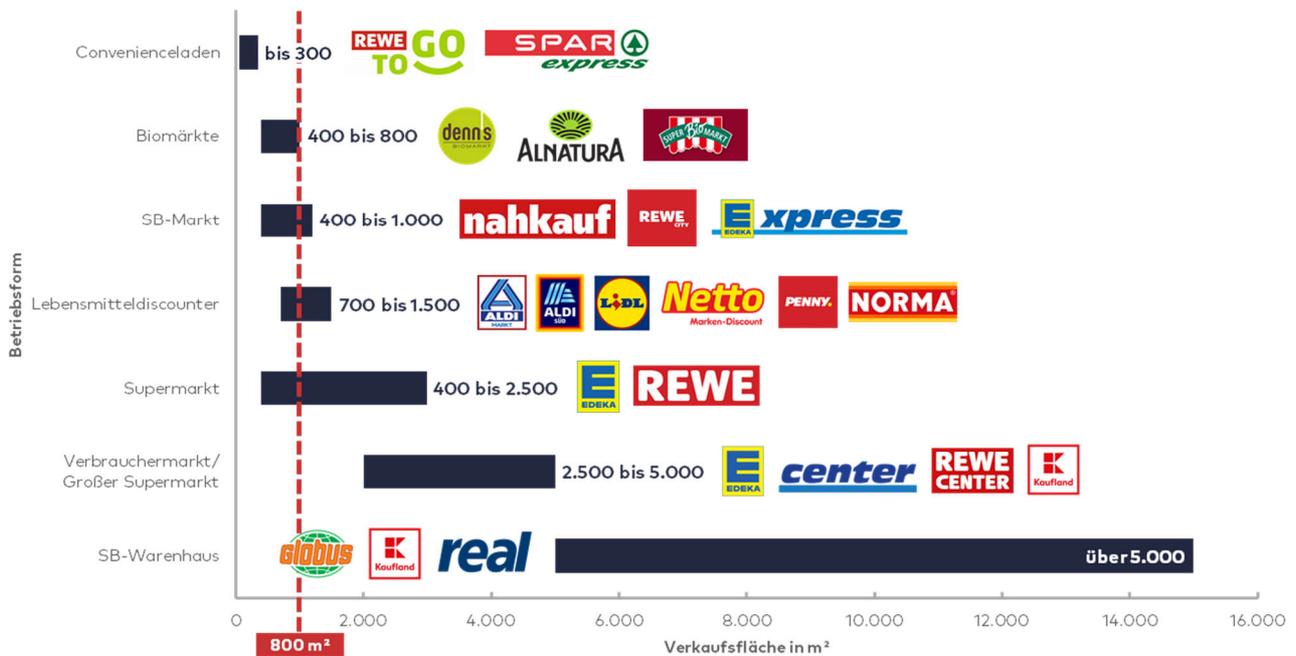


Abbildung 4: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis ILG Gruppe 2016 (leicht modifiziert und ergänzt).

Wandel der Betriebsformen: Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen. Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die

weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.¹⁰ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten vieler Betriebe v. a. bedingt durch den Online-Handel und mit räumlichen Fokus auf Klein- und Mittelstädte.

Nachfolgeproblematik: Insbesondere in kleineren Städten mit einem hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümergeitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche jedoch zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

Neue Handelsformen und -formate: Fachgeschäfte haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Ortskerne größtenteils verloren. In Kleinstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discountorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK¹¹/Hausrat/Einrichtungszubehör) die wichtigsten Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zu meist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsagglomeration in Kleinstädten dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im Jahr 2020 bei rd. 63,0 Mio. Euro (rd. 11,3 % des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe Abbildung 5). Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen.

¹⁰ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

¹¹ GPK = Glas, Porzellan, Keramik.



Abbildung 5: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist¹², sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang nur rd. 1,7 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen¹³ (siehe dazu auch Kapitel 4.1.1). Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Städte wie Südlohn werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.6.

¹² Unterhaltungselektronik rd. 25,7 %, Fashion & Accessoires rd. 23,5 %, Freizeit & Hobby rd. 22,9 %, Büro & Schreibwaren rd. 22,8 % (vgl. HDE/IFH 2017).

¹³ Vgl. HDE/IFH 2017.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

Grundzentrum

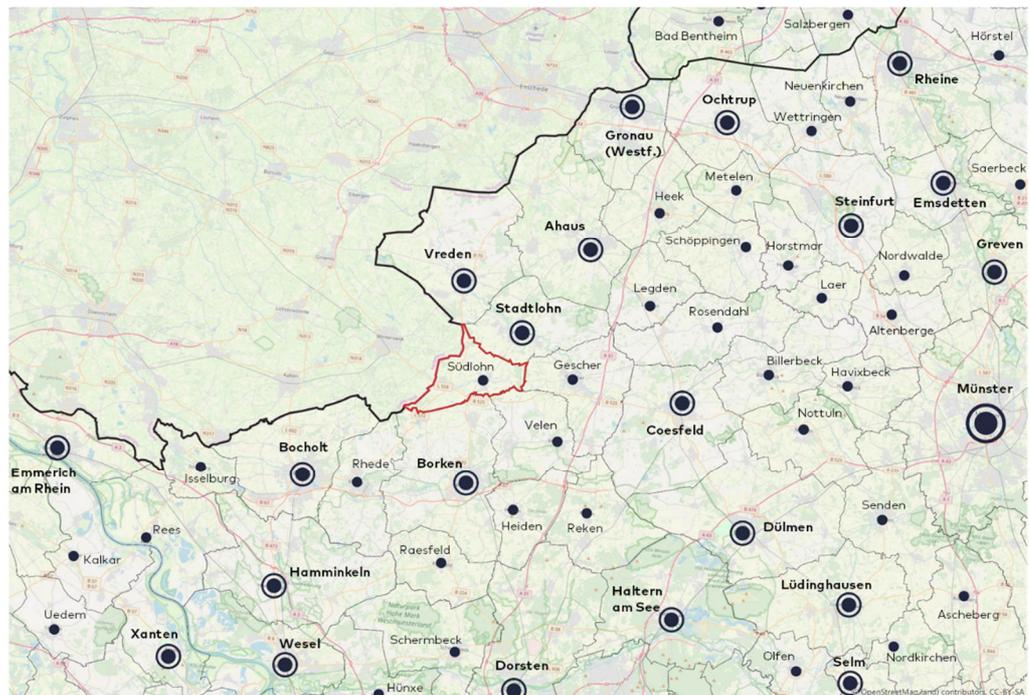
Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Borken (16 min)
 Ahaus (24 min)
 Coesfeld (26 min)
 Bocholt (28 min)
 Dülmen (37 min)

Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

Münster (57 min)
 Essen (59 min)

- Zentralörtliche Funktion**
- Oberzentrum
 - Mittelzentrum
 - Grundzentrum
- Administrative Grenzen**
- ▭ Untersuchungskommune
 - ▭ Kommunen
 - ▭ Bundesland



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtgemeinde

Einwohner	9.170
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	+0,88 %

Einwohner nach Gemeindeteilen

Südlohn	5.357 (58 %)
Oeding	3.840 (42 %)

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die B 70 und die B 525; Anbindung an die niederländische Stadt Winterswijk über die N 19
Öffentlicher Personennahverkehr	Anbindung an das Busliniennetz (u. a. Ahaus, Borken)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Gemeinde Südlohn (16.10.2019); Einwohnerprognose: Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen; Zentralörtliche Funktionen: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Gemeinde Südlohn im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zum Kreis Borken dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Südlohn und den daraus resultierenden Kaufkraftströme ziehen.

Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Gemeinde Südlohn

Südlohn	2015	2016	2017	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	2.883	2.974	3.041	5,5 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	3.496	3.585	3.677	5,2 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	2.191 (52 %)	2.323 (54 %)	2.415 (55 %)	10,2 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	2.949 (59 %)	3.058 (60 %)	3.157 (61 %)	7,1 %
Pendlersaldo	-758	-735	-742	2,1 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreises Borken

Kreis Borken	2015	2016	2017	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	134.580	138.526	142.315	5,8 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	139.844	143.041	146.838	5,0 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in Südlohn im Untersuchungszeitraum deutlich gestiegen – allerdings geringfügig schwächer als der allgemeine Entwicklungstrend im Kreis Borken. Die wirtschaftliche Entwicklung in Südlohn ist damit als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das leicht zurückgehende negative Pendlersaldo von Südlohn deutet darüber hinaus darauf hin, dass die Bedeutung von Südlohn als Arbeitsort in den letzten Jahren leicht zugenommen hat. Die Mobilität der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist – bezogen auf die Pendlerzahlen – relativ hoch.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Gemeinde Südlohn verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 57,3 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 6.170 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.383 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	22,1	2.383
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	3,2	349
Blumen, zoologischer Bedarf	1,0	112
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1,5	161
Kurzfristiger Bedarfsbereich	27,9	3.005
Bekleidung	4,7	501
Schuhe/Lederwaren	1,3	145
Pflanzen/Gartenbedarf	1,0	105
Baumarktsortiment i. e. S.	4,4	477
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	0,6	65
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1,2	127
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1,4	146
Mittelfristiger Bedarfsbereich	14,6	1.567
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1,4	148
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0,6	65
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	0,5	56
Möbel	3,0	319
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1,7	183
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	3,5	373
Uhren/Schmuck	0,6	67
Sonstiges	3,6	386
Langfristiger Bedarfsbereich	14,9	1.598
Gesamt	57,3	6.170

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glast, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹⁴ beträgt in Südlohn rd. 96 und liegt damit sowohl unter dem Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen (rd. 99) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Im Vergleich zu den umliegenden

¹⁴ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

Kommunen ist die Kennziffer jedoch vergleichbar, bzw. leicht erhöht im Vergleich zu der Stadt Gescher (siehe Abbildung 6).

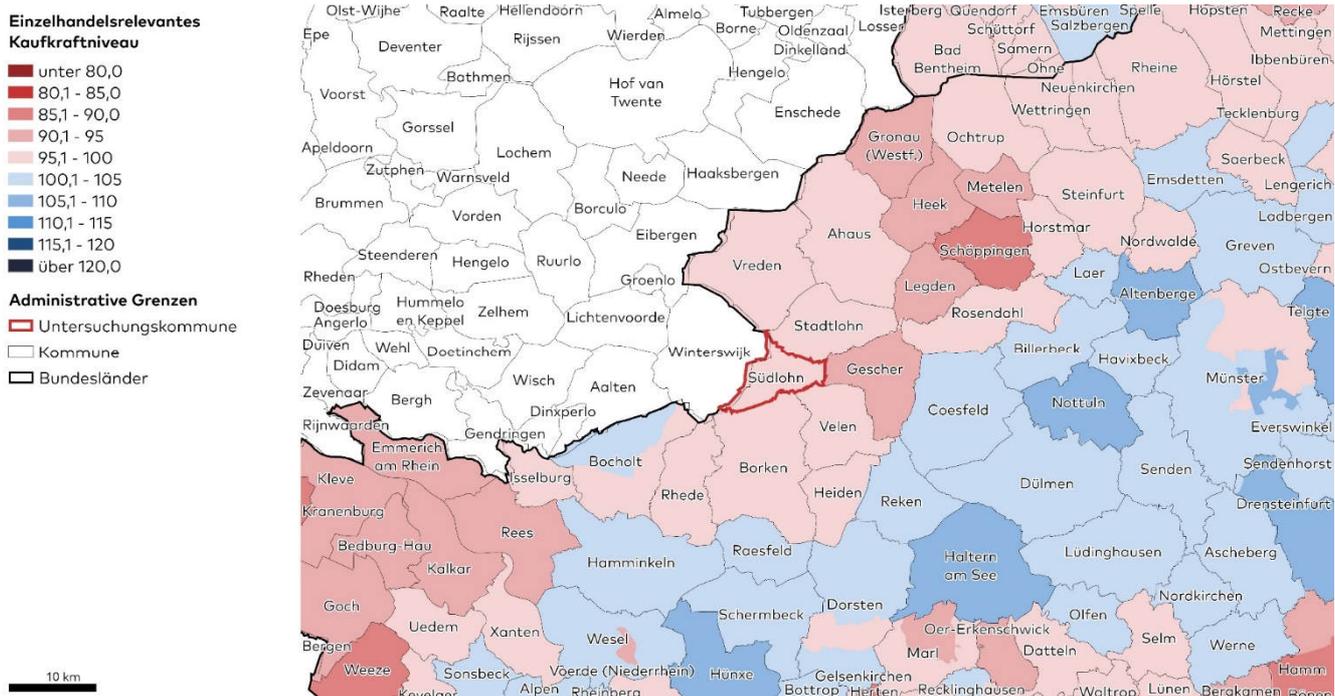


Abbildung 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Südlohn und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

Kaufkraftzuflüsse aus den niederländischen Grenzkommunen

Die Gemeinde Südlohn und insbesondere der Ortsteil Oeding liegen unmittelbar an der westlichen Grenze zu den Niederlanden. Über die Winterswijker Straße bzw. die N 319 auf niederländischer Seite ist Oeding an die Stadt Winterswijk angebunden. Im Grenzgebiet finden sich zudem verschiedene Campingplätze, welche insbesondere in den Sommermonaten eine erhöhte Nachfrage nach Waren des täglichen Bedarfs erzeugen.

Eine Studie der BBE¹⁵ aus dem Jahr 2013 hat gezeigt, dass im deutsch-niederländischen Grenzraum des Münsterlandes deutliche Kaufkraftzuflüsse im kurzfristigen Bedarfsbereich vor allem in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zu verzeichnen sind. So haben bei einer Befragung rd. 87 % der Befragten geantwortet, dass sie Lebensmittel, Drogerieartikel und Getränke im deutschen Einzelhandel kaufen.

Eine Haushaltsbefragung im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich (Stadt + Handel 2017) hat gezeigt, dass die niederländischen Kunden aus den angrenzenden Kommunen der Niederlande rd. 100 Euro monatlich für Lebensmittel (inkl. Getränke) im deutschen Einzelhandel ausgeben. Dies zeigt, dass rd. 29 % des Gesamtumsatzes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Emmerich durch die niederländischen Kunden generiert wird.

¹⁵ vgl. BBE 2013: Einkaufsverflechtungen im deutsch-niederländischen Grenzraum. Münster.

Für die Gemeinde Südlohn und insbesondere die Lebensmittelanbieter im Ortsteil Oeding kann daher aufgrund der Nähe zu der Stadt Winterswijk sowie den umliegenden Campingplätzen von Kaufkraftzuflüssen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von bis zu 30 % ausgegangen werden.

4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Gemeindegebiet von Südlohn wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestands-erhebung (10/2019) insgesamt 53 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 17.300 m² verfügen (siehe Tabelle 5). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Südlohn mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,8 m² je Einwohner über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m² VKF/Einwohner¹⁶) liegt.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Südlohn

Strukturdaten	Erhebung 10/2019
Einwohner	9.170
Anzahl der Betriebe	53
Gesamtverkaufsfläche in m ²	17.300
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,89

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2019; Einwohner: Gemeinde Südlohn (Stand: 16.10.2019); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁷ im Einzelhandel von Südlohn basiert auf allgemein und für die Gemeinde Südlohn spezifizierten angebots- und nachfrage-
seitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden grundlegende **nachfrage-
seitigen Rahmenbedingungen** (siehe dazu Kapitel 4.3) berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie so-
zioökonomische Strukturdaten und die Kaufkraftzuflüsse aus den nieder-
ländischen Grenzkommunen (insb. die Nähe zu der Stadt Winterswijk).
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbs-
strukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich
ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Südlohn beurteilt. Dabei sind
die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen
Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im wei-
teren Umfeld von besonderer Bedeutung.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortiments-
spezifischen Umsätze werden abschließend mit Hilfe von Stadt + Handel
vorliegenden **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsfor-
men** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter** plausibilisiert. Das
umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entspre-
chend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.

¹⁶ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

¹⁷ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 57 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 57,3 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität¹⁸ von rd. 0,99. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Südlohns als Grundzentrum und der unmittelbaren räumlichen Nähe zu weiteren leistungsstarken Grund- und Mittelzentren als gut zu bewerten. Wie Tabelle 6 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Südlohn je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

¹⁸ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Südlohn

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	5.500	26,9	22,1	1,22
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	500	2,3	3,2	0,72
Blumen, zoologischer Bedarf	100	0,6	1,0	0,53
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	200	0,7	1,5	0,50
Kurzfristiger Bedarfsbereich	6.300	30,6	27,9	1,09
Bekleidung	4.300	13,4	4,7	2,88
Schuhe/Lederwaren	700	2,0	1,3	1,47
Pflanzen/Gartenbedarf	900	1,0	1,0	1,03
Baumarktsortiment i. e. S.	2.600	5,2	4,4	1,17
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	800	0,8	0,6	1,39
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	300	0,8	1,2	0,65
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	100	0,4	1,4	0,29
Mittelfristiger Bedarfsbereich	9.800	23,6	14,6	1,62
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	< 100	0,4	1,4	0,28
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	< 100	0,0	0,6	0,05
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	200	0,4	0,5	0,69
Möbel	700	0,8	3,0	0,28
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	100	0,4	1,7	0,23
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	< 100	0,3	3,5	0,10
Uhren/Schmuck	< 100	0,4	0,6	0,67
Sonstiges	< 100	0,1	3,6	0,02
Langfristiger Bedarfsbereich	1.200	2,8	14,9	0,19
Gesamt	17.300	57,0	57,3	0,99

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 10/2019; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; PBS = Papier, Büro-, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt die Zentralität – auch aufgrund gewisser Kaufkraftzuflüsse aus den Niederlanden – rd. 1,22. Im Sortiment Drogeriewaren weist die Zentralität von rd. 0,72 dagegen auf Kaufkraftabflüsse hin, die insbesondere mit dem Fehlen eines Drogeriefachmarktes einhergehen. Die Gemeinde Südlohn kann im Bereich Drogeriewaren somit seinen grundzentralen Versorgungsauftrag nicht vollumfänglich erfüllen. Auch in den übrigen

Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfes sind deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen (siehe Abbildung 7).

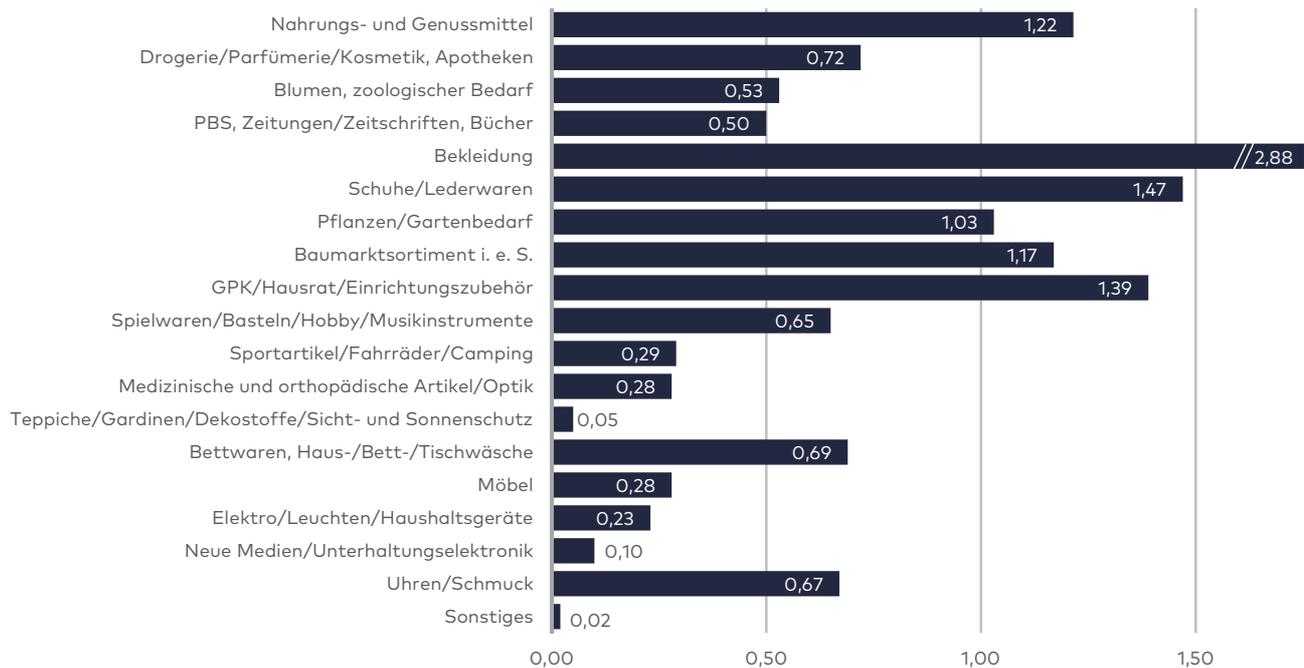


Abbildung 7: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Südlohn

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Im Bereich des langfristigen Bedarfsbereiches weist Südlohn mit nur rd. 0,19 eine deutlich niedrigere Zentralität auf. Dahingegen beträgt die Zentralität im Bereich des mittelfristigen Bedarfsbereiches rd. 1,62, was für ein Grundzentrum und vor dem Hintergrund der in Kapitel 4.1 skizzierten Rahmenbedingungen sehr überdurchschnittlich hoch ist. Die höchsten Werte werden dabei in den Warengruppen Bekleidung (rd. 2,88) und Schuhe/Lederwaren (rd. 1,47) erreicht und sind auf entsprechend ausgeprägte Angebotsstrukturen zurückzuführen. Aber auch innerstädtische Leitsortimente wie z. B. GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör sind mit Zentralitäten von rd. 1,39 für ein Grundzentrum überaus stark ausgeprägt und auf entsprechende größere Fachgeschäfte zurückzuführen.

4.5 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Markt- und Standortanalyse und unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Südlohn aus dem Jahr 2009 können neben den zentralen Versorgungsbereichen keine weiteren strukturprägenden Standortbereiche in Südlohn identifiziert werden. Die zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Südlohn sowie Hauptzentrum Oeding werden im Folgenden hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Aspekte analysiert.

ZVB HAUPTZENTRUM SÜDLOHN I

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Ortsteil Südlohn

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

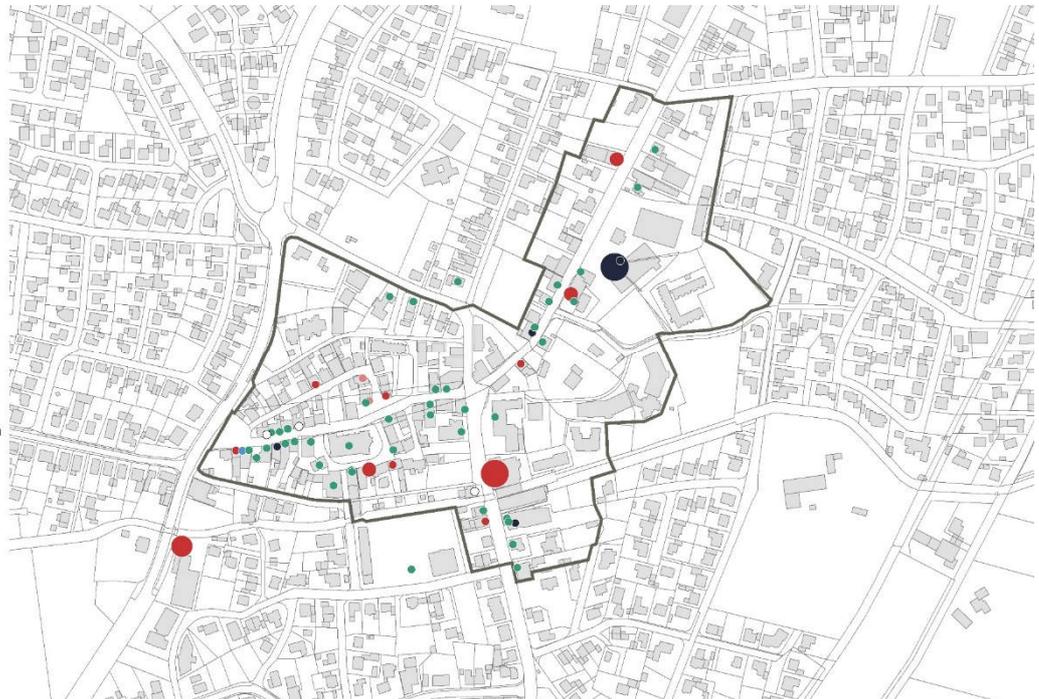
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

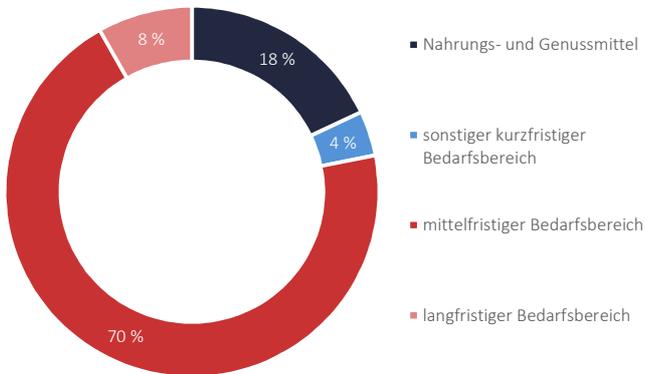
- ZVB-Abgrenzung Stufe 1 EHK 2009
- ZVB-Abgrenzung Stufe 2 EHK 2009

Administrative Grenzen

- Kommune



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Ortsteil)	5.357
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	+0,88 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	18	34 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	5.300	31 %
Anzahl der Leerstände**	3	14 %
Zentrenergänzende Funktionen	40	-

Magnetbetriebe

Modehaus Hollad, Netto, Telöken

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2019; Einwohner: Gemeinde Südlohn (Stand: 16.10.2019); Kartengrundlage: Gemeinde Südlohn; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB HAUPTZENTRUMZENTRUM SÜDLOHN II

Räumliche Integration



Zentrale Lage im Ortsteil Südlohn; südlich angrenzendes Gelände der St. Vitus Grundschule; westlich und nördlich von Wohnbebauung umgeben; insgesamt gelungene Einbettung in Wohnbebauung; zentraler Bereich durch historische Strukturen geprägt; Eschstraße und Bahnhofstraße als Fortsatz des Zentrums in östliche Richtung

Verkehrliche Erreichbarkeit



Fehlende direkte Anbindung an überörtliche Verkehrsachsen; Bahnhofstraße und Eschstraße sowie Straße Fürstenberg als Anbindungen an den überörtlichen Verkehr der südlich verlaufenden B 525 sowie der westlich verlaufenden B 70; innere Erschließung vornehmlich über Bahnhofstraße und Eschstraße sowie Kirchstraße als verkehrsberuhigte horizontale Verkehrsachse im historischen Zentrum; Stellplatzflächen des Modehauses sowie des Lebensmitteldiscounters als Ankerpunkte im östlichen Bereich; ergänzende Stellplatzangebote im Bereich Nordwall sowie in der westlichen Kirchstraße; diverse Bus-Verbindungen in umliegende Zentren (Borken, Gronau, Stadtlohn) sowie in die Niederlande; Anbindung an überregionales Radwegenetz; Gemeinschaftsstraßen für MIV und Fußgänger im historischen Zentrum; Gehwege entlang der Erschließungsstraßen

Versorgungsfunktion



Differenzierte Versorgungsfunktion; im kurzfristigen Bedarfsbereich vornehmlich auf den Ortsteil ausgerichtet; Modehaus Hollad als Magnetbetrieb mit überörtlicher Bedeutung; bedeutendes städtebauliches Gewicht (rd. 34 % der Betriebe, rd. 31 % der Verkaufsfläche) durch Magnetbetrieb geprägt; im Kontext der Nahversorgungsfunktion dem ZVB Hauptzentrum Oeding untergeordnet (aufgrund der eingeschränkten Nähe zur niederländischen Grenze)

Einzelhandelsbesatz



Insgesamt ansprechender Einzelhandelsbesatz mit standardisiertem bis gehobenem Sortiments- und Preisniveau im mittelfristigen Bedarfsbereich; Nahversorger discountorientiert jedoch mit modernem Marktauftritt und in Teilen ansprechender Warenpräsentation; eher disperse Einzelhandelsstruktur aufgrund fehlender zusammenhängender Flächen; einsetzende Leerstandsituation im westlichen Bereich des ZVB; z.T. Umnutzung von Ladenlokalen zu Wohnnutzungen erfolgt; vornehmlich Zielkundenverkehr im kleinteiligen Ortskern; Frequenzbringer außerhalb des historischen Kerns

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Magnetbetriebe (Hollad, Netto) mit Lage im östlichen Bereich des Zentrums aufgrund fehlender Flächenpotenziale im kleinteilig strukturiertem historischen Ortskern; Modehaus mit Nähe zu weiteren Einzelhandelslagen; Netto durch fehlende Sichtverbindung ohne direkte Anbindung; insgesamt individuelles Angebot mit wenigen filialisierten Betreibern; Angebot für Ortsteil angemessen, jedoch dem kleineren Ortsteil Oeding aufgrund der eingeschränkten Anbindung an Niederlande insbesondere im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter untergeordnet

Zentrenergänzende Funktionen



Breiter Angebotsmix zentrenergänzender Funktionen; östlicher Bereich durch Pflegeeinrichtungen und Seniorenheime mit unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern geprägt; wichtige Geldinstitute als handelsferne Frequenzbringer; Fokussierung der gastronomischen Betriebe auf gewachsenen Ortskern; diversifiziertes Angebot zwischen Imbiss-Gastronomie und Restaurants mit Außengastronomie

Städtebauliche Struktur



Gewachsener, kleinteiliger Ortskern rund um die St. Vitus-Straße mit einheitlicher Topografie; Bahnhofstraße mit bedingter Trennwirkung in östliche Richtung durch geringen Autoverkehr und vorhandene Quermöglichkeiten; mäßiger städtebaulich-funktionaler Zusammenhang mit den Strukturen entlang der Eschstraße durch fehlende Sichtverbindungen; insgesamt kompaktes Zentrum mit einheitlicher Bebauungsstruktur in zentralen Bereichen und funktionaler Ausgestaltung der Randlagen im nordöstlichen Bereich; Westlicher Eingangsbereich im Kreuzungsbereich Kirchstraße/Fürstenberg durch Stellplatzanlagen wahrnehmbar; Einsetzende Einzelhandelsnutzungen deuten auf ZVB hin; Modehaus Hollad als Ankerpunkt im südöstlichen Eingangsbereich des ZVB

Städtebauliches Erscheinungsbild



Ortskern durch den Einfluss historischer Gebäude (Kirche, Haus Wilmers) geprägt; Ortskern im Zuge der Ortskernsanierung modernisiert worden insb. im Bereich des zentralen Kreisverkehrs östlich der Kirche; einheitliche Ensemblewirkung des Ortskerns durch einheitliche Gebäudehöhen und Baustile; Kirchplatz mit Verbesserungspotenzial hinsichtlich Verweilqualität durch fehlendes Stadtmobiliar; geringer Einfluss durch MIV in zentralen Bereichen; Eschstraße vermehrt durch Immissionen geprägt

Markante Entwicklungen seit 2009



Modernisierung des Nahversorgungsbetriebes; Städtebauliche Aufwertung und Modernisierung der Ortsmitte im Umfeld des Kreisverkehrs; Schließung Schlecker als lokaler Drogeriemarkt; Erweiterung Modehaus Hollad; leerfallen einzelner Ladenlokale

Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)



Geringe Verfügbarkeit von Potenzialflächen in zentralen Bereichen des Zentrums (siehe Kapitel 6.1.3); Ortszentrum zukünftig vor allem Treffpunkt der lokalen Bevölkerung; Modehaus Hollad als wichtiger Ankerbetrieb in seiner Funktion zu erhalten und zu stärken

Gesamtbewertung



Kleinteiliges, gewachsenes Ortszentrum mit großflächigen Anbietern als Magnetbetrieben in Randlage des ZVB; historischer Ortskern mit Potenzial als sozialer Treffpunkt der örtlichen Bevölkerung; funktionsgerechte Ausgestaltung in Anbetracht der Größe des Ortsteils

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB HAUPTZENTRUM OEDING I

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Ortsteil Oeding

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

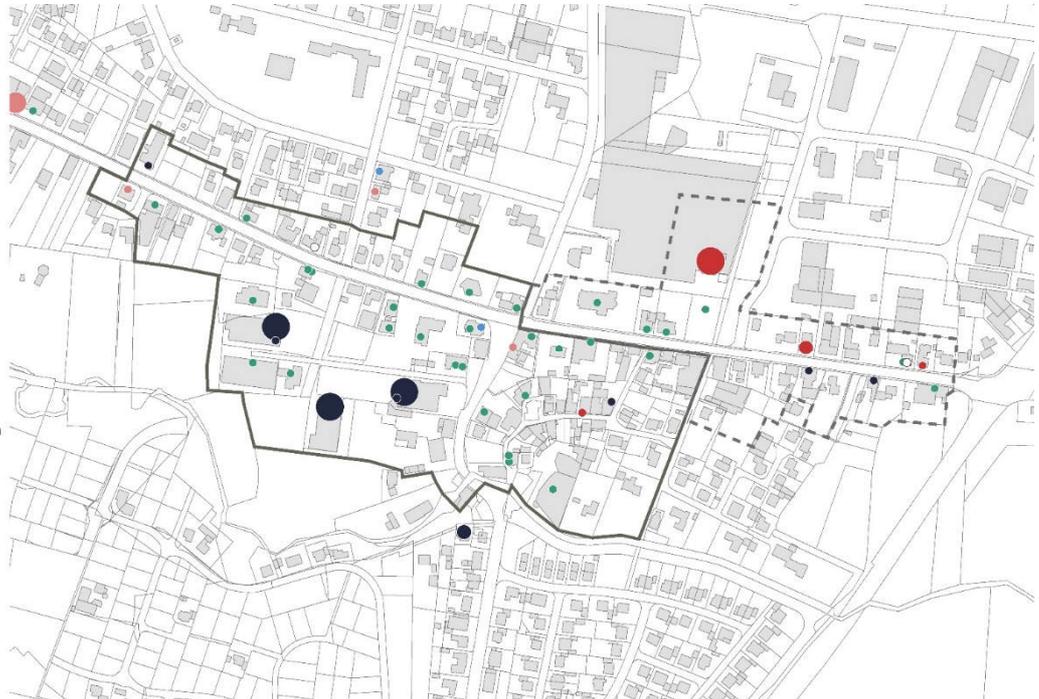
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

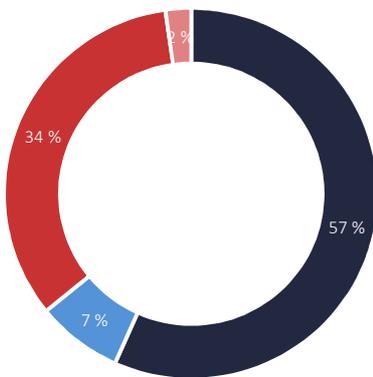
- ZVB-Abgrenzung Stufe 1 EHK 2009
- ZVB-Abgrenzung Stufe 2 EHK 2009

Administrative Grenzen

- Kommune



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Einwohner (Ortsteil)	3.840
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	+0,88 %

Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	17	32 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	5.600	32 %
Anzahl der Leerstände**	2	11 %
Zentrenergänzende Funktionen	30	-

Magnetbetriebe

Bruno Kleine, REWE, ALDI Nord, K+K

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2019; Einwohner: Gemeinde Südlohn (Stand: 16.10.2019); Kartengrundlage: Gemeinde Südlohn; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB HAUPTZENTRUMZENTRUM OEDING II

Räumliche Integration



Südöstliche Lage im Siedlungsbereich Oeding; nordöstlich angrenzendes Gewerbegebiet Pingelerhook; Anordnung vornehmlich entlang der Winterswyker Straße; nördlich und westlich von Wohnlagen umgeben; südlich aktuelle Wohnbauentwicklungen im Bereich südlich des Verlaufes der Schlinge

Verkehrliche Erreichbarkeit



Winterswyker Straße/Jakobistraße als zentrale Erschließungsstraße in West-Ost-Richtung mit Anbindung an die B 70 sowie B 525 mit Verbindungsfunktion an die umliegenden Zentren Vreden, Stadtlohn, Borken und Gescher sowie die A 31; ausreichend Stellplatzflächen in zentraler Lage südlich des Rathauses sowie in Teilen straßenbegleitend; Haltestelle Rathaus als zentrale Anbindung an das Bus-Netz mit Anbindung nach Südlohn, Stadtlohn, Borken sowie Winterswyk; in überregionales Radnetz integriert entlang der Mühlenstraße/Schultenallee; Radverkehr im Straßenraum; angemessene Ausgestaltung der Fußwege und verkehrsberuhigte Gestaltung der Bereiche östlich des Rathauses

Versorgungsfunktion



Versorgungsbereich vornehmlich auf Ortsteil Oeding sowie weiteres Gemeindegebiet ausgelegt; zusätzlich gewisse Kaufkraftzuflüsse aus niederländischen Grenzcommunen aufgrund von hohen Preisunterschieden im kurzfristigen Bedarfsbereich; angemessenes städtebauliches Gewicht (rd. 32 % der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche der Kommune) in Arbeitsteilung mit dem Ortszentrum Südlohn; gegenüber dem Hauptzentrum Südlohn allerdings erhöhte Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bereich aufgrund der hohen Nachfrage aus niederländischen Grenzcommunen

Einzelhandelsbesatz



Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich mit Mix aus discountorientiertem und vollsortimentierten Angebot; höchste Einzelhandelsdichte im Rathaus-Umfeld, ansonsten vornehmlich disperser Besatz; z. T. prägnante Leerstände entlang der Winterswyker Straße (ehem. Kersting) und einsetzende Trading-Down-Problematik östlich des Rathauses (Spielhalle); Nahversorgungsbereich südlich des Rathauses bildet Hauptfrequenzlage mit bedingten Kundenläufen in weitere Lagen des Zentrums; Lebensmittelbetriebe mit modernem Marktauftritt, lediglich REWE-Markt mit Verbesserungspotenzial hinsichtlich Ausgestaltung der Innenbereich und Eingangssituation

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Starker Fokus auf Nahversorgungsfunktion sowie Ergänzung durch großflächigen Bekleidungsanbieter mit preisorientiertem Angebot (Bruno Kleine); Bündelung der Nahversorgungsangebote südlich des Rathauses und des Festplatzes ermöglichen Kopplung von Einkäufen im kurzfristigen Bedarfsbereich; Bruno Kleine als Ankerbetrieb im östlichen Gewerbegebiets-geprägtem Bereich des Zentrums in Einzellage ohne direkte Anbindung an zentrale Bereiche des Ortszentrums Oeding; insgesamt eher generalisiertes Angebot mit starkem Fokus auf auswärtige Kunden sowohl im kurz- als auch mittelfristigen Bedarfsbereich durch Nähe zu den Niederlanden

Zentrenergänzende Funktionen



Rathaus der Gemeinde Südlohn als wichtiger Ankerpunkt des Zentrums mit frequenzbringender Funktion abseits des Einzelhandels; gastronomischer Angebotsmix aus Restaurant-Gastronomie sowie Imbiss-Gastronomie mit verschiedenen Angebotschwerpunkten; insgesamt disperser Besatz mit ergänzenden Funktionen im gesamten Zentrum mit Bündelung im zentralen Bereich des Rathauses und östlich angrenzende; Qualifizierungszentrum des Sportes KSB Borken sowie Burghotel Pagg als besondere Angebote mit überörtlicher Bedeutung; Touristen-Information am Burgring als touristischer Ankerpunkt des Zentrums

Städtebauliche Struktur



Topographisch ebenes Zentrum entlang der Winterswyker Straße; Straßenverlauf mit Barrierewirkung in Nord-Süd-Richtung durch Intensität des MIV; insgesamt eher lockere Bebauung ohne kompakte Bebauungsstruktur; großzügige Anlage der Lebensmittelbetriebe südlich des Festplatzes; höchster städtebaulich-funktionaler Zusammenhang in Bereichen östlich des Rathauses durch kompakte Bebauungsstruktur; Eingangsbereiche des ZVB durch verstärkten Besatz mit Einzelhandelsnutzungen und ergänzenden Funktionen wahrnehmbar, jedoch autokundenorientiert; fehlende Anbindung in südliche Bereiche des Ortsteils aus zentraler Nahversorgungslage

Städtebauliches Erscheinungsbild



Differenzierte Qualität der Bausubstanz der Bestandsimmobilien; z. T. inwertgesetzte Gebäude nördlich des Rathauses (Agarrarkontor), z. T. deutlicher Handlungsbedarf in der Fassadengestaltung westlich der Straße Panofen; fehlende Ausgestaltung des Festplatzes als zentrale Platzlage des Zentrums und in Teilen Mangel an Aufenthaltsqualität durch fehlendes Stadtmobilien; insgesamt hohe Sauberkeit in zentralen Lagen des HZ Oeding; nur bedingt entstehende Einkaufsatmosphäre durch fehlende Kompaktheit des Zentrum und damit verbundenen dispersen Besatz

Markante Entwicklungen seit 2009



Erweiterung des ZVB durch Teilbereich der Stufe 2 im Zuge der Anpassung des Regionalplans; Ansiedlung K+K; Geschäftsaufgabe Schlecker als wichtiger Drogeriewarenanbieter

Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)



Potenzialflächen für Ansiedlungsvorhaben vorhanden (siehe Kapitel 6.1.4); Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Bereich der Lebensmittelbetriebe zur Qualifizierung der Angebotsfunktion im kurzfristigen Bedarfsbereich geplant; Aufwertung der zentralen Bereiche im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen des ISEK aus dem Jahr 2019; Chancen und Risiken durch Planung und Umsetzung einer Ortsumgehung

Gesamtbewertung



Weitläufiges Zentrum mit dispersem Einzelhandelsbesatz; hohe Angebotsausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich; ansprechende Einzelhandelsstrukturen im mittelfristigen Bedarfsbereich mit inhabergeführten Fachgeschäften und größerem Bekleidungsfachmarkt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Südlohn im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Gemeinde Südlohn

Die Gemeinde Südlohn weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 5.500 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 500 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken¹⁹ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,59 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,05 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Gemeinde im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,40 m² je Einwohner²⁰ und im Bereich der Drogeriewaren etwas unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,08 m² je Einwohner²¹. In diesem Kontext ist auf die ortsteilspezifischen Differenzen hinsichtlich der Ausstattungskennwerte zu verweisen (siehe Kapitel 6.2.2).

Die Zentralität von rd. 1,22 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verdeutlicht zudem, dass über die lokale Kaufkraft hinaus Kaufkraft aus dem Umland zufließt. Mit einer Zentralität von rd. 0,72 bestehen im Bereich Drogeriewaren demgegenüber deutliche Kaufkraftabflüsse. Tabelle 7 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

Tabelle 7: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Südlohn

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)	9.170 (+0,88 %)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	5.500	500
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,59	0,05
Sortimentspezifische Zentralität	1,22	0,72
Betriebstypenmix	3x Lebensmittel-supermarkt 2x Lebensmitteldiscounter	2x sonstige Drogeriewarengeschäfte
Quantitative Nahversorgungssituation		
Qualitative Nahversorgungssituation		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2019; Einwohner: Gemeinde Südlohn (Stand: 16.10.2019); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet

¹⁹ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

²⁰ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

²¹ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Insgesamt sind im Gemeindegebiet fünf strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Davon sind zwei Betriebe Lebensmitteldiscounter und bei weiteren drei Betrieben handelt es sich um Supermärkte. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in der Gemeinde Südlohn hinsichtlich des Betriebstypenmixes als ausgewogen zu bewerten. Dies wird auch durch die Verkaufsflächenrelation (siehe dazu Abbildung 8) und die Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp deutlich, die mit rd. 0,33 m² je Einwohner für Lebensmittelvollsortimenter und rd. 0,21 m² je Einwohner für Lebensmitteldiscounter über dem bundesdeutschen Durchschnitt (Lebensmittelvollsortimenter: rd. 0,25 m² je Einwohner, Lebensmitteldiscounter: rd. 0,16 m² je Einwohner) liegt.²²



Abbildung 8: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 10/2019, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen; innerer Ring: Gemeinde Südlohn; äußerer Ring: Bundesdurchschnitt.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird hauptsächlich durch die oben genannten Lebensmittelmärkte (hier jedoch nur als Randsortiment) sichergestellt. Zwei weitere Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Hauptsortiment sind Apotheken. Ein Drogeriefachmarkt ist aktuell nicht in der Gemeinde Südlohn verortet (derzeit jedoch in Planung). Die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung resultiert hier direkt aus den in Südlohn vorhandenen Anbietern im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Die quantitative Nahversorgungssituation der Gemeinde Südlohn als Ganzes ist insbesondere im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als **überdurchschnittlich gut** zu bezeichnen. Die qualitative Nahversorgungssituation bietet hingegen **Optimierungspotenzial** hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe (u.a. Lebensmittelsupermarkt EDEKA im Ortsteil Südlohn sowie (nachgeordnet) REWE-Markt im Hauptzentrum Oeding) sowie der Angebotserweiterung um einen bedarfsgerechten Drogeriefachmarkt. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

Benchmarking: Nahversorgungsrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die nahversorgungsrelevanten Kennwerte der Gemeinde Südlohn mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 8). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde u. a.

²² Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage²³, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

Tabelle 8: Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Südlohn	Reken	Recke	Gescher	Horstmar
Veröffentlichungsjahr	2020	2018	2019	2013	2018
Einwohner	9.170	14.530	11.590	16.990	6.700
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in m ²	5.500	5.900	6.500	6.900	3.200
Verkaufsfläche Drogeriewaren in m ²	500	1.100	600	1.400	400
Verkaufsflächenausstattung NuG in m ² je Einwohner	0,59	0,41	0,56	0,41	0,48
Verkaufsflächenausstattung Drog in m ² je Einwohner	0,05	0,08	0,05	0,08	0,06

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgeschäften); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Daten nicht in Originalquelle ausgewiesen.

Das Benchmarking bestätigt die im Bundesvergleich bereits als überdurchschnittlich bewertete Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Die Vergleichskommunen weisen zumeist eine deutlich geringere Ausstattung mit Verkaufsfläche je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf. Dies lässt sich insbesondere auf die höhere Standortattraktivität für die Anbieter im Ortsteil Oeding zurückführen. Der Vergleich im Sortiment Drogeriewaren zeigt darüber hinaus ebenfalls Handlungsbedarf für die Gemeinde Südlohn auf, da hier eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung zu verzeichnen ist.

Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

4.7 ENTWICKLUNG SEIT 2012

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird auch die Entwicklung des Einzelhandels seit der Konzepterstellung aus dem Jahr 2009 (BBE) bewertet. Dazu werden die relevanten Strukturdaten aus der aktuellen Analyse aus dem Jahr 2019 mit den Daten aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2009 verglichen (siehe Tabelle 9).

Die Entwicklung der angebots- und nachfrageseitigen Einzelhandelsstrukturdaten der Gemeinde Südlohn werden im Folgenden näher erläutert und hinsichtlich der bundesweiten Trends eingeordnet.

- Die Gemeinde Südlohn hat in den vergangenen 10 Jahren einen Bevölkerungszuwachs um rd. 3,1 % erfahren.
- Während die Anzahl der Betriebe insgesamt zurückgegangen ist (-27,4 %), ist die Gesamtverkaufsfläche in der Gemeinde leicht gestiegen. Die Impulse gehen hier entsprechend den bundesweiten Trends vornehmlich von

²³ Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

den Entwicklungen im nahversorgungsrelevanten Bereich aus. Der Rückgang der Betriebszahl entspricht weitestgehend dem bundesdeutschen Trend und unterstreicht insbesondere den Einfluss des Online-Handels und der Nachfolge-Problematiken auf die inhabergeführten Fachgeschäfte.

- Insgesamt zeigt sich die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner somit stabil und somit weiterhin überdurchschnittlich (Bundesdurchschnitt: 1,50 m²/EW).

Tabelle 9: Relevante Kenndaten im Vergleich

Strukturdaten	2009	2019	Entwicklung	
Einwohner	8.894	9.170	3,1 %	
Anzahl der Betriebe	73	53	-27,4 %	
Gesamtverkaufsfläche in m ²	16.700	17.300	3,6 %	
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,88	1,89	0,01	
Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m ²	4.283	5.500	28,4 %	
Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m ² je Einwohner	0,48	0,59	0,11	
Kaufkraft in Mio. Euro	47,1	57,3	21,7 %	
Umsatz in Mio. Euro	45,2	57,0	+26,1 %	
Zentralität	0,95	0,99	+0,04	
Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	1,01	1,22	+0,21	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2019, Einwohner: Gemeinde Südlohn (Stand: 16.10.2019), IFH Retail Consultants GmbH 2019; EHK Südlohn 2009; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

4.8 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtgemeindlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie unter gleichzeitiger Berücksichtigung der dargestellten Trends im Einzelhandel sind folgende wesentlichen Erkenntnisse und Rückschlüsse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Nahversorgungsstruktur der Gemeinde Südlohn dienen.

RÜCKSCHLÜSSE AUS DEN BISHERIGEN ANALYSEERGEBNISSEN

Rahmenbedingungen

- Die Gemeinde Südlohn ist durch die Lage an der Grenze zu den Niederlanden (insb. Winterswijk) und durch die Nähe zu den umliegenden Mittelzentren (u. a. Borken, Stadtlohn) durch ein **spezielles Wettbewerbsumfeld** geprägt. Aufgrund von Preisunterschieden und unterschiedlichen Angebotsstrukturen ist von **sortimentsspezifischen Kaufkraftzu- und -abflüssen** in die Niederlande und die umliegenden Kommunen zu rechnen. Mit Blick auf das Umfeld gilt es, insbesondere auch im Kontext der Versorgungsfunktion als Grundzentrum und den Entwicklungen

im Online-Handel, das **Einzelhandelsangebot** in der Gemeinde Südlohn zukünftig qualitativ und quantitativ zu **stärken und weiterzuentwickeln**.

- Die **zukünftige Entwicklung** ist insbesondere von der **Entwicklung der Kaufkraftströme** zwischen Deutschland und den Niederlanden abhängig. Der **Erhalt der Magnetbetriebe** im Bereich Bekleidung ist essentiell für die nachhaltige Stärkung des Einzelhandels in den Zentren der Gemeinde.

Zentren der Gemeinde Südlohn

- Die beiden Hauptzentren der Gemeinde Südlohn in Oeding und Südlohn weisen unterschiedliche **städtebauliche Strukturen und räumliche Voraussetzungen** auf. Beide Ortskerne entwickeln sich jedoch stabil und verfügen über wichtige Magnetbetriebe. Entwicklungen außerhalb der Zentren, welche die Einzelhandelsstrukturen gefährden könnten, haben bisher nicht eingesetzt und sollten auch zukünftig vermieden werden. Durch die **Lagevoraussetzungen** ergeben sich **unterschiedliche Entwicklungschancen** für die beiden zentralen Versorgungsbereiche.
- Im **Hauptzentrum Oeding** ergibt sich durch die Attraktivität für Nahversorgungsbetriebe aufgrund des starken Kaufkraftzuflusses aus den Niederlanden ein **Steuerungserfordernis** für zukünftige Ansiedlungsvorhaben im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Oeding.

Nahversorgung

- Die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation ist im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u. a. Supermärkte, Discounter) als ausgewogen zu bewerten. Es besteht in Teilen **Optimierungsbedarf** in Bezug auf die z. T. nicht mehr vollumfänglich marktgängigen Lebensmittelanbieter (u.a. Lebensmittelsupermarkt EDEKA im Ortsteil Südlohn sowie (nachgeordnet) REWE-Markt im Hauptzentrum Oeding) und die räumliche Nahversorgung.
- Im Sortimentsbereich Drogerie ist ein **Handlungsbedarf** im Kontext eines fehlenden Drogeriefachmarktes und der damit einhergehenden nicht vollumfänglichen Erfüllung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Südlohn zu begründen.
- Die Gemeinde Südlohn weist ein **differenziertes Nahversorgungsangebot** in den Gemeindeteilen Oeding und Südlohn auf. Die Anbieter in Oeding sind durch eine **starke Abhängigkeit von den Einflüssen** aus den niederländischen Grenzkommunen geprägt.
- Die Fortentwicklung der Nahversorgung im **Ortsteil Südlohn** ist ein zentraler Aspekt des Einzelhandelskonzepts, da die Bestandsbetriebe aktuell nur **bedingt zukunftsfähig aufgestellt sind** und bestehende **Wohnbauprojekte** im Norden des Siedlungsgebietes existieren.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Südlohn auf der einen Seite und der Sicherung der Hauptzentren als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Zentren der Ortsteile auf der anderen Seite. Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer, durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung, seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeiten.

5

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst Handlungsbedarfe zur Fortentwicklung des Südlohner Einzelhandels und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Südlohn zu erarbeiten.

5.1 ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELS

Die Handlungsbedarfe für den Südlohner Einzelhandel sind von den bestehenden Strukturen sowie den zukünftigen Entwicklungen auf der Angebots- und Nachfrageseite abhängig. Dabei finden neben den Ergebnissen der Markt- und Standortanalyse auch die Entwicklungen der Kaufkraft, der Einwohner sowie des Online-Handels Betrachtung.

5.1.1 Vorbemerkung zu den absatzwirtschaftlichen Handlungsbedarfen

Die nachfolgend vorgestellten Handlungsbedarfe sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Handlungsbedarfe** auf Basis zukünftiger angebots- und nachfrageseitiger Entwicklung. Die Betrachtung liefert **keine „sklavische“ Grenze** – sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Geringe oder fehlende Handlungsbedarfe stellen **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar.
- Werden über diese Handlungsbedarfe hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebenen Handlungsbedarfe im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Handlungsbedarfe zur Verfolgung gemeindeentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Gemeinde Südlohn gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung

Bei der Herleitung möglicher Handlungsbedarfe für den Südlohner Einzelhandel werden konkret die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, die Einwohnerentwicklung im Gemeindegebiet sowie die Entwicklung der Online-Anteile nach Sortimentsbereichen zugrunde gelegt

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro liegen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 14 % in den letzten fünf Jahren. Die allgemeinen Konsumausgaben sind in den letzten fünf Jahren um rd. 15 % gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln, hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

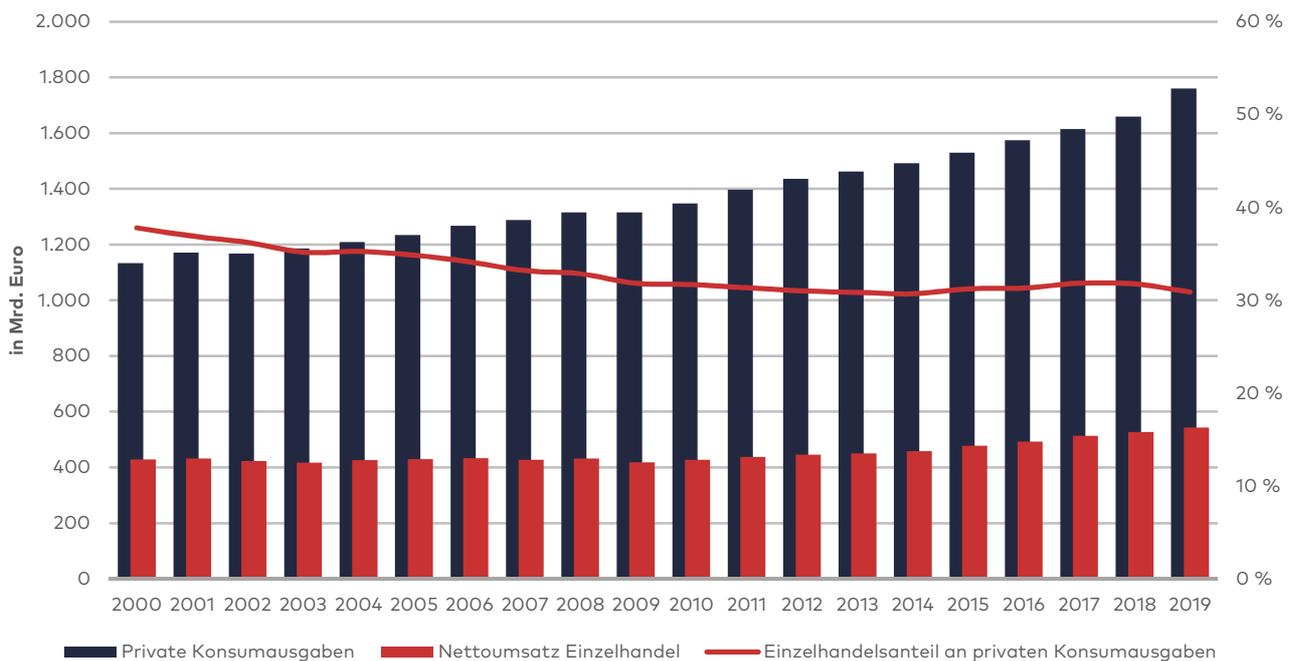


Abbildung 9: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit

sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Einwohnerentwicklung im Gemeindegebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Südlohn werden Prognosedaten des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen zugrunde gelegt. Die Bevölkerungsprognose berücksichtigt einen geringfügigen Bevölkerungszuwachs um rd. +0,8 % bis zum Prognosejahr 2023.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind insgesamt bedingte positive Impulse Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

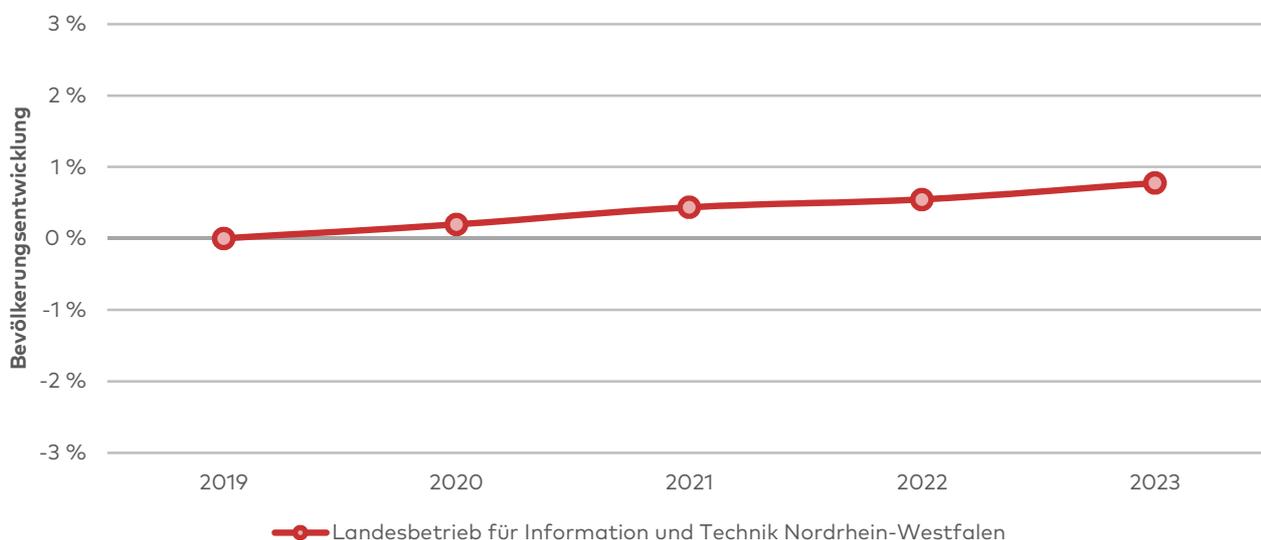


Abbildung 10: Einwohnerprognose für Südlohn

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: siehe Legende.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. So wird für das Jahr 2020 im Online-Segment ein Einzelhandelsumsatz von rd. 63,0 Mio. Euro (rd. 11,3 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert.



Abbildung 11: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Online-Anteil am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen.

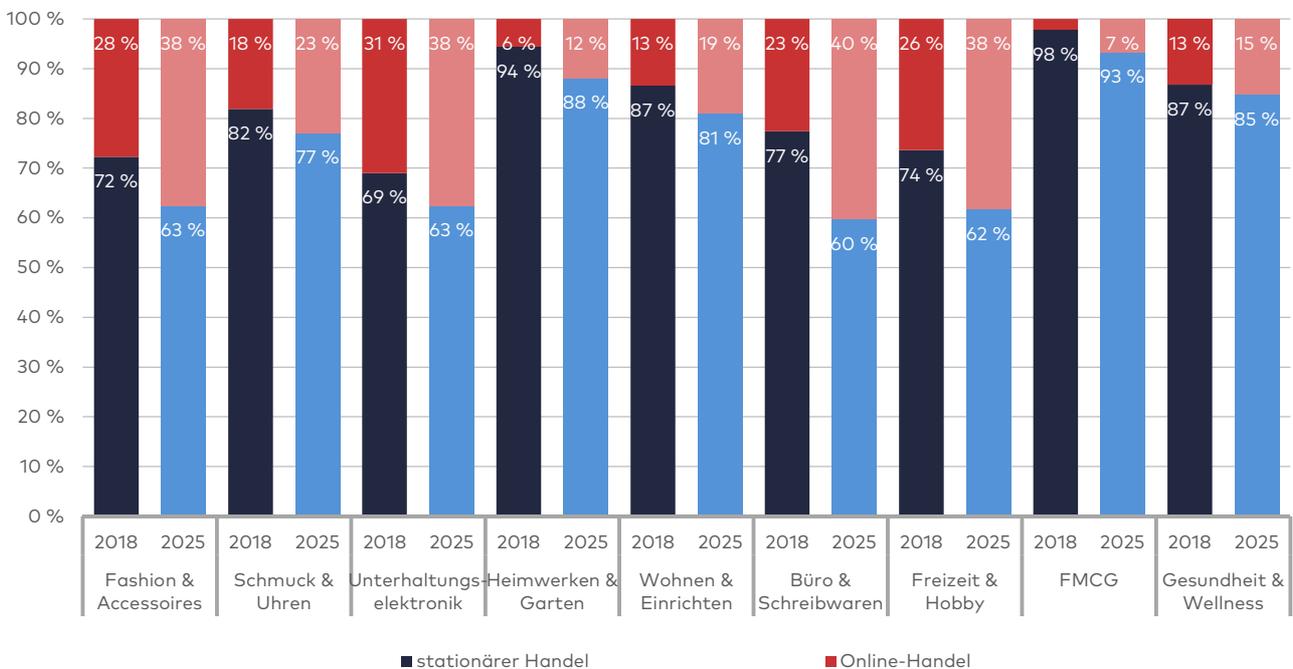


Abbildung 12: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2019, BBSR 2017; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Ob oder in welchem Maße dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 7 % und rd. 40 % liegen wird.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Mögliche sortimentspezifische Entwicklungsimpulse

Die heutige Einzelhandelszentralität der Gemeinde Südlohn beträgt rd. 0,86, wobei jedoch sortimentspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsimpulse in Form von Handlungsbedarfen zur Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben.

Aus den dargestellten Entwicklungsimpulsen (siehe Abbildung 13) ergeben sich gewisse Handlungsbedarfe für die Mehrheit der Warengruppen.



Abbildung 13: Sortimentsspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

Für die Gemeinde Südlohn ergeben sich damit gemeindeentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Handlungsbedarfe v. a. in den Warengruppen Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Blumen/zoologisch Bedarf, PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher sowie in der Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel/Optik. Zur Bewertung von Erweiterungsvorhaben und Neuan siedlungen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist insbesondere die räumliche und qualitative Entwicklung der Nahversorgung entscheidend (siehe Kapitel 6.2).

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für die den zu ermittelnden Handlungsbedarfen zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 10 zu entnehmen.

Tabelle 10: Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Südlohn

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Südlohn bis 2024
Demografische Entwicklung		leicht zunehmende Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil von Familien und älteren Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im periodischen Bedarfsbereich
Online-Handel		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse		sortimentspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des den qualifizierten Grundbedarf umfassenden Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.1.3 Handlungsbedarfe für die Einzelhandelsentwicklung in Südlohn

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Gemeinde Südlohn bis 2023 Handlungsbedarfe, die in der Tabelle 11 in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 11: Warengruppenspezifische Handlungsbedarfe für die Gemeinde Südlohn bis 2023

Warengruppe	Handlungsbedarf	Entwicklungsmöglichkeiten & Zielstellung
Nahrungs- und Genussmittel	■ ■ ■ □	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe; Verbesserungspotenzial der räumlichen Nahversorgung sowie im Marktauftritt einzelner Betriebe (insb. EDEKA im Ortsteil Südlohn sowie (nachgeordnet) REWE-Markt im Hauptzentrum Oeding)
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	■ ■ ■ ■	Ausbau der Versorgungsfunktion; Ergänzung des Angebotes mit einem Drogeriefachmarkt (in Planung)
weiterer kurzfristiger Bedarf	■ □ □	Blumenläden als mögliche Ergänzung des Angebots in den Zentren (insb. Oeding); Erhalt der Schreibwarenfachgeschäfte
Fashion & Accessoires	■ □ □	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe unter besonderer Beachtung der Konkurrenz zum Online-Handel
Freizeit & Hobby	■ □ □	Erhalt der Fahrradfachgeschäfte vor dem Hintergrund des Trends der Nachhaltigkeit; Sicherung der lokalen Fachgeschäfte insb. des Musikladens als Alleinstellungsmerkmal in der Region
Unterhaltungselektronik	■ ■ ■ □	Ansiedlung eines Fachgeschäftes oder Erweiterungen im Randsortiment
Schmuck & Uhren	■ □ □	Sicherung und Stärkung des bestehenden Juwelierbetriebes
Gesundheit & Wellness	■ ■ ■ □	Ergänzung des Angebotes durch ein kleineres Sanitätshaus
Heimwerken & Garten	■ □ □	Erhalt und Stärkung der bestehenden Bau- und Pflanzenmärkte im Ortsteil Südlohn
Wohnen & Einrichten	■ □ □	Erhalt der Bestandsbetriebe und Stärkung der Randsortimente

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■■■■ = hoher Handlungsbedarf vorhanden; □□□ = geringer Handlungsbedarf vorhanden.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale verdeutlicht Handlungsbedarfe in verschiedenen Warengruppen. Die Gemeinde Südlohn übernimmt als Grundzentrum eine Versorgungsfunktion im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs. Dieser Aufgabe wird Südlohn aktuell mit bereits guten Ausstattungskennwerten im kurzfristigen Bedarfsbereich gerecht.

Entwicklungen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sollten daher vornehmlich zur bedarfsgerechten Angebotssicherung an gemeindeentwicklungspolitisch und konzeptionell gewünschten Standorten (insb. zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte) und zur Verbesserung der räumlichen und qualitativen Nahversorgungssituation im Ortsteil Südlohn erfolgen. Die Handlungsbedarfe im Bereich **Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke** umfassen die Qualifizierung des Angebotes durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes.

In den sonstigen Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereiches** ist der Erhalt der Bestandsstrukturen, insb. der Schreibwarenfachgeschäfte zur Versorgung der Bevölkerung essentiell. Hier kann beispielsweise ein Blumengeschäft das Angebot im Ortsteil Oeding arrondieren.

In den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfsbereiches** – insbesondere Fashion & Accessoires – liegt der höchste Handlungsbedarf im Erhalt und der Stärkung der bestehenden Betriebe in Konkurrenz zum Online-Handel. Darüber hinaus

sollten in den weiteren Warengruppen die Bestandsbetriebe in ihrer Funktion gesichert werden und mögliche Erweiterungen des Sortimentsmix angestrebt werden.

In der Warengruppe **Medizinische und orthopädische Artikel/Optik** wird auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Betrachtungen die Ansiedlung eines entsprechenden Fachgeschäftes (z. B. Sanitätshaus) empfohlen. Weitere Potenziale in den Warengruppen des **langfristigen Bedarfsbereiches** ergeben sich höchstens in Form von Arrondierungsspielräumen.

5.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR SÜDLOHN

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Gemeinde Südlohn bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Gesamtgemeinde:** Sicherung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Südlohn.
2. **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche:** Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche entsprechend ihrer funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auszuüben.
3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen im ZVB Oeding. Sicherung der Nahversorgungsfunktion des ZVB Südlohn sowie Stärkung des Angebotes im Ortsteil Südlohn durch sinnvolle Standorte außerhalb des Zentrums. Qualifizierung des Angebotes durch einen Drogeriefachmarkt

Abbildung 14 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Gemeinde Südlohn.

1. Ziel Stärkung der Gesamtgemeinde	2. Ziel Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion ▪ Erhöhung der Einkaufsqualität ▪ Ausschöpfung der sortiments-spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ▪ Funktionsgerechte Weiterentwicklung der Ortsteile unter Berücksichtigung der Einflüsse der niederländischen Grenzlage 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen ▪ Bündelung von Nahversorgungsangeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für die zentralen Versorgungsbereiche ▪ Funktionsgerechte Arbeitsteilung der beiden Hauptzentren Südlohn und Oeding ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Oeding: Sicherung und Stärkung der NV-Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen ▪ Südlohn: Sicherung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches & Stärkung und Ergänzung des Angebotes durch sinnvolle Standorte ▪ Qualifizierung des Angebotes durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermeiden

Abbildung 14: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Südlohn

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen im Form eines Zentren- und Nahversorgungskonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste für Südlohn) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze.

6

Einzelhandelskonzept für Südlohn

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Gemeinde Südlohn entwickelt.

6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden in Kapitel 4.5 detailliert vorgestellt.

6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²⁴

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²⁵

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.²⁶

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.²⁷

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.²⁸

²⁴ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

²⁵ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

²⁶ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

²⁷ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

²⁸ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.²⁹

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 15 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

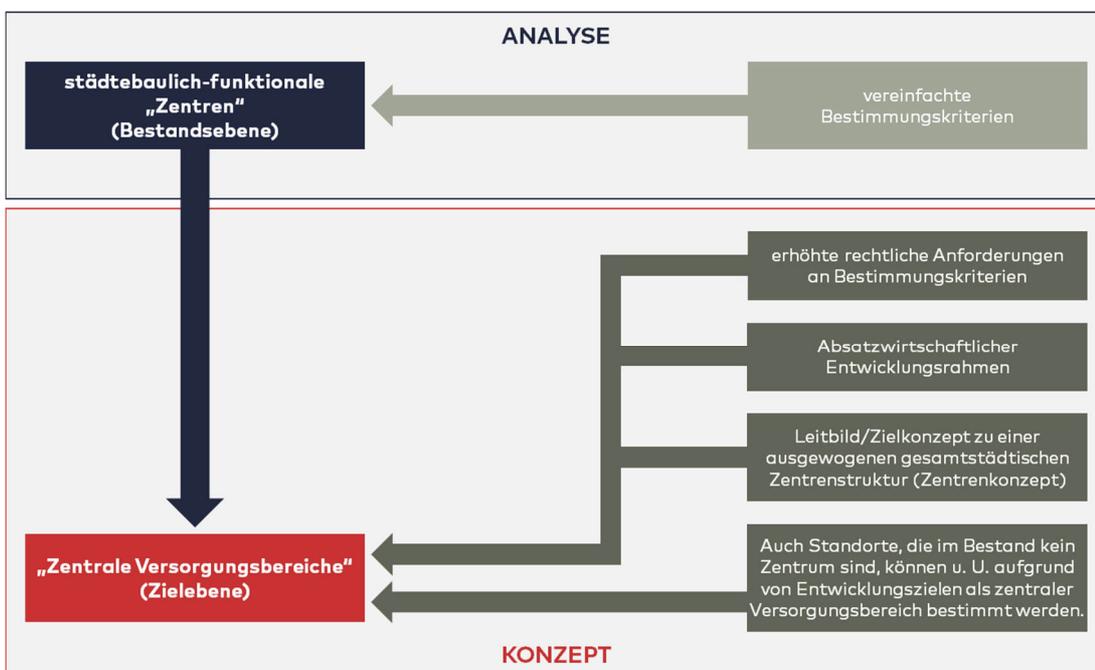


Abbildung 15: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

²⁹ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, Gemeinde historische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.³⁰

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.³¹

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

³⁰ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

³¹ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.1.2 Zentrenstruktur von Südlohn

Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Südlohn aus dem Jahr 2009 definiert mit dem ZVB Hauptzentrum Südlohn und dem ZVB Hauptzentrum Oeding zwei zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Gemeindegebietes (s. Abbildung 16).

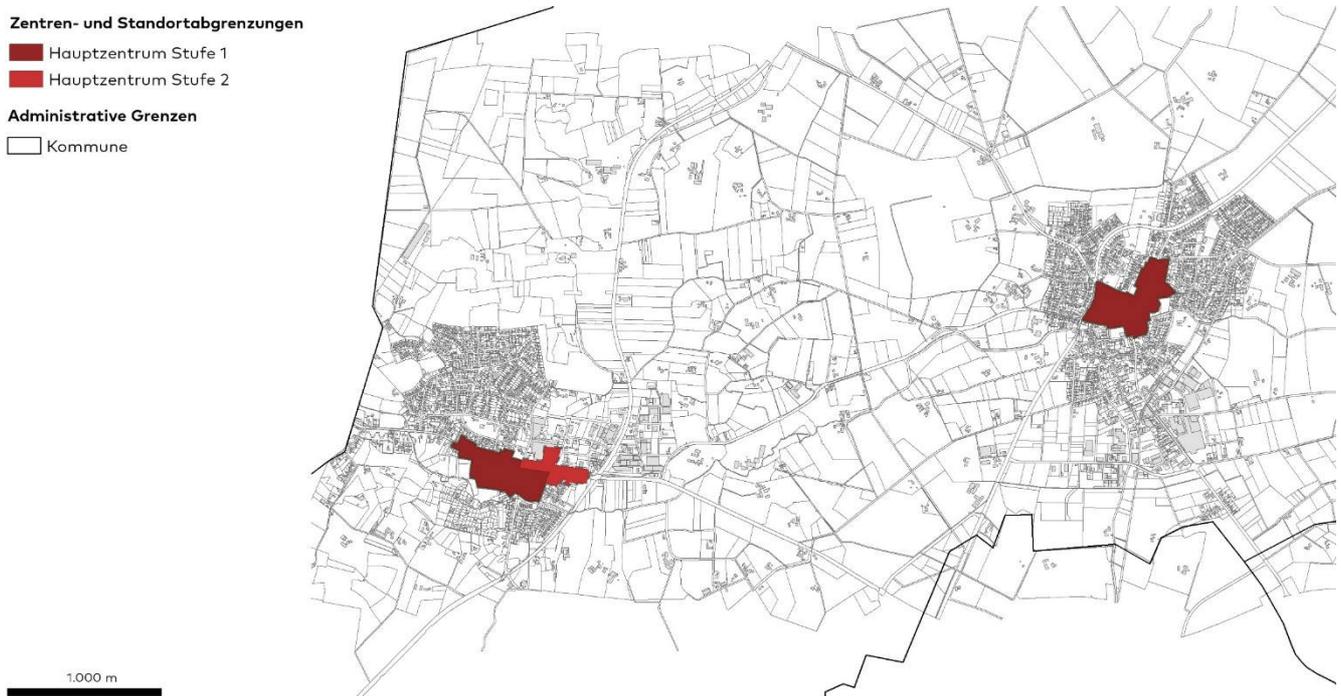


Abbildung 16: Zentrenstruktur der Gemeinde Südlohn gemäß EHK Südlohn 2009.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Gemeinde Südlohn; ZVB-Abgrenzung: EHK 2009.

Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (siehe Kapitel 4.5) und den Untersuchungsergebnissen hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche werden im Rahmen des vorliegenden Konzeptes die beiden zentralen Versorgungsbereiche fortgeschrieben:

- Hauptzentrum Südlohn
- Hauptzentrum Oeding

Darüber hinaus lassen keine Standortbereiche Funktionsbündelungen oder Agglomerationen erkennen, welche die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche aufweisen. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standortkategorien definiert (siehe Kapitel 6.2).

6.1.3 Hauptzentrum Südlohn

Das Hauptzentrum Südlohn ist neben dem Hauptzentrum Oeding der bedeutendste Handelsstandort in der Gemeinde Südlohn. Es weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5. Das Hauptzentrum Südlohn übernimmt vornehmlich die Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf für den Ortsteil Südlohn.

Räumliche Ausprägung

Das Hauptzentrum Südlohn umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie die wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Darüber hinaus werden bei der Abgrenzung des Hauptzentrums Südlohn mögliche Potenzialflächen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt (siehe Abbildung 17).

Die Festlegungsempfehlung orientiert sich dabei an der bestehenden Abgrenzung aus dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009, welche sich als weitestgehend sachgerecht dargestellt hat, und wird mit folgenden Modifikationen fortgeschrieben:

- Einkürzung des zentralen Versorgungsbereiches im nordwestlichen Bereich um nördlichen Bereich der Straße Fürstenberg aufgrund des fehlenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs und der nördlichen Bereiche des Nordrings aufgrund der vorherrschenden Wohnprägung.
- Im südlichen Bereich Rücknahme von kleineren Bereichen im Bereich Schlinge sowie der Straße Reuken zur Konkretisierung der Abgrenzung auf relevante Handels- und Dienstleistungsbereiche.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 17 für das Hauptzentrum Südlohn dargestellt. Darüber hinaus werden bestehende Potenzialflächen dargestellt.

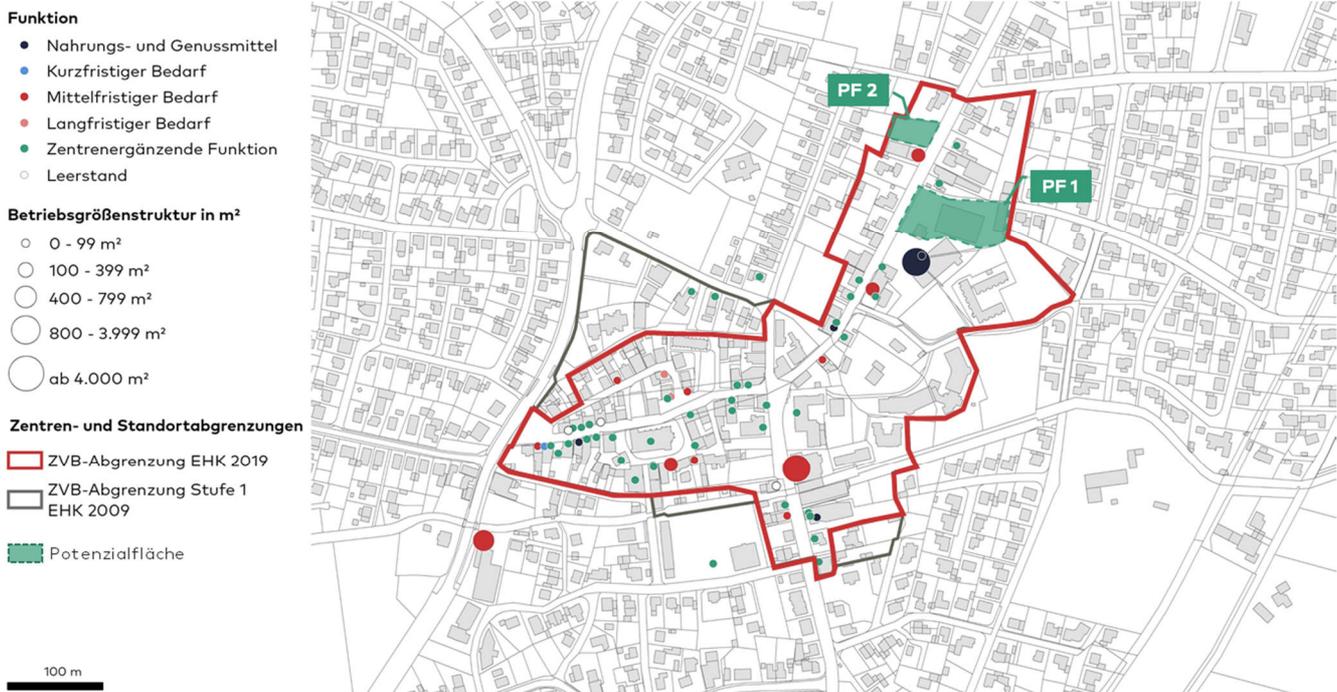


Abbildung 17: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Südlohn

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK 2009; Kartengrundlage: Gemeinde Südlohn.

Potenzialflächenbetrachtung

Im Norden des Hauptzentrums Südlohn können – in Absprache mit der Gemeinde Südlohn – zwei Potenzialflächen für die zukünftige Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches identifiziert werden.

Potenzialfläche 1:

- Erschließung erfolgt über die Eschstraße;
- Potenzialfläche grenzt nördlich unmittelbar an den Lebensmitteldiscounter Netto an;
- Aktuelle Nutzung erfolgt durch Wohnhaus sowie rückgelagerte Gewerbehalle;
- Mögliche Erweiterungsfläche für bestehenden Netto-Markt bzw. Stellplatzflächen bzw. für Nachverdichtung mit kleinteiligen Einzelhandel sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben;
- Potenzialfläche nicht geeignet für großflächige Neuansiedlung.

Potenzialfläche 2:

- Kleinere Brachfläche in nördlich abgesetzter Lage des historischen Ortszentrums an der Eschstraße;
- Fehlender städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zum kleinteiligen Kernbereich des Hauptzentrums;
- Mögliche Erweiterungsfläche für Nachverdichtung mit kleinteiligen Einzelhandel oder zentrenergänzenden Nutzungen (u.a. Dienstleistung, Gastronomie);
- Kein Flächenpotenzial für großflächige Neuansiedlung.

Die innerörtliche Grünfläche zwischen Eschstraße und Friedrichstraße sowie die Parkplatzfläche im Bereich Vitusing sind nach Aussagen der Gemeinde angesichts ihrer Funktion (Grünfläche/Park bzw. Pkw-Stellplatz sowie zentraler Platz

für Volksfeste) nicht als Potenzialflächen zur Fortentwicklung des Hauptzentrums Südlohn in Betracht zu ziehen.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums Südlohn für den Ortsteil sowie in Teilen für die Gesamtgemeinde ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer grundzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und gemeindeentwicklungspolitischen Planungen der Gemeinde Südlohn, die einen Bezug zum Hauptzentrum Südlohn aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSZIELE HAUPTZENTRUM SÜDLOHN

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches **als Ganzes**
- Sicherung der Nahversorgungsfunktion durch **Erhalt und ggf. bedarfsgerechte Stärkung des bestehenden Lebensmittelmarktes**
- Erhalt und Stärkung des **bestehenden Magnetbetriebes** Modehaus Hollad vor dem Hintergrund der Einflüsse des Online-Handels
- Sicherung der **inhabergeführten Fachgeschäfte** im kleinteiligen Bereich des Ortszentrums
- **Aktivierung von leerstehenden Ladenlokalen** durch kleinere Fachgeschäfte oder zentrenergänzende Funktionen
- **Weiterentwicklung der Funktionsmischung** aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, ergänzt durch innerstädtisches Wohnen
- Aufwertung des Umfelds der St. Vitus Kirche zur **Schaffung von Verweil- und Aufenthaltsflächen mit Außengastronomie**
- **Städtebauliche Aufwertung** des Lagebereiches entlang der Eschstraße

6.1.4 Hauptzentrum Oeding

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Oeding bildet das Zentrum des Ortsteils Oeding. Das Hauptzentrum Oeding versorgt vornehmlich die Einwohner des Ortsteils, übernimmt durch die unmittelbare Nähe zu den Niederlanden darüber hinaus faktisch auch für die angrenzenden niederländischen Grenzlagen eine Versorgungsfunktion mit Fokus auf nahversorgungsrelevante Warengruppen. In diesem Kontext ist dem Hauptzentrum Oeding gegenüber dem ansonsten gleichberechtigten Hauptzentrum Südlohn eine erhöhte Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bereich zuzusprechen. Der Lagebereich ist vornehmlich durch den Einfluss der Winterswijker Straße als zentrale Achse des Ortes geprägt. Im dargestellten zentralen Versorgungsbereich weist der Ortsteil eine städtebauliche sowie funktionelle Dichte auf, welche die Grundlage für die Ausweisung als Hauptzentrum bilden. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Räumliche Ausprägung

Das Hauptzentrum Oeding umfasst vornehmlich die Lagebereiche entlang der Winterswijker Straße/Jakobistraße mit der höchsten Einzelhandelsdichte sowie der höchsten Dichte zentrenergänzender Funktionen. Im Süden des Hauptzentrums ist ein Fachmarkt-Bereich verortet, der im Wesentlichen durch die drei strukturprägenden Lebensmittelmärkte (K+K, REWE, ALDI Nord) geprägt ist.

Die Festlegungsempfehlung orientiert sich dabei an den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2009. Nachdem der Regionalplan Münsterland im Jahr 2014 gültig ist, werden die Bereiche der Stufe 2 ebenfalls als zentraler Versorgungsbereich angesehen. Der bestehende Abgrenzungsvorschlag stellte sich im Rahmen der städtebaulichen Analyse insgesamt als zweckmäßig dar und wird mit folgenden Anpassungen fortgeschrieben:

- Anpassung des zentralen Versorgungsbereiches an aktuelle Nutzungsstruktur im südöstlichen Bereich durch Rücknahme der Zentrenfunktion für Wohnnutzungen südlich des Burgringes.
- Einkürzung des zentralen Versorgungsbereiches im östlichen Bereich aufgrund des fehlenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs mit den zentralen Lagen des ZVB.
- Erweiterung des ZVB um Lagebereich östlich der Fürst-Zu-Salm-Horstmar-Straße bis zur Kreuzung zum Grünen Weg aufgrund der zentrenprägenden Nutzungen sowie der Nähe zum Fachmarktbereich mit ausreichender Anzahl an Stellplätzen.
- Im Süden Erweiterung des ZVB unter Berücksichtigung der Sondergebietsfestsetzung gemäß Bebauungsplan Nr. 50 „Pamofen/Pfarrer-Becker-Straße“.

Die für die Bauleitplanung erforderliche räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches wird Abbildung 18 für das Hauptzentrum Oeding dargelegt. Darüber hinaus werden bestehende Potenzialflächen dargestellt.



Abbildung 18: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Oeding

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK 2009; Kartengrundlage: Gemeinde Südlohn.

Potenzialflächenbetrachtung

Im Hauptzentrum Oeding können – in Absprache mit der Gemeinde Südlohn – vier Potenzialflächen für die zukünftige Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches identifiziert werden.

Potenzialfläche 1:

- Größeres Flächenpotenzial im Lagebereich der Lebensmittelbetriebe (Fachmarkt-Bereich);
- Ansiedlungsfläche für den geplanten Drogeriefachmarkt.

Potenzialfläche 2:

- Weitere Fläche im südlich verorteten Fachmarkt-Bereich des Hauptzentrums Oeding;
- Aktuell als Ackerland genutzt;
- Stadtentwicklungspolitisch zukünftig als Verkehrsfläche zur Anbindung der südlichen Wohngebiete vorgesehen.

Potenzialfläche 3:

- Leerstehendes Ladenlokal in fußläufiger Nähe zur Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches an der Winterswyker Straße;
- Kopplungspotenzial zu Fachmarkt-Bereich im Süden des Hauptzentrums;
- Potenzialstrandort zur Abrundung des Angebotsmix durch kleinflächigen Einzelhandel bzw. zentrenergänzender Funktionen.

Potenzialfläche 4:

- Freifläche im Umfeld des Rathauses;
- Stadtentwicklungspolitisch als Potenzialbereich für Wohnbebauung vorgesehen.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums Oeding für den Ortsteil sowie in Teilen für die Gesamtgemeinde sowie der niederländischen Grenzregion ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer grundzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und gemeindeentwicklungspolitischen Planungen der Gemeinde Südlohn, die einen Bezug zum Hauptzentrum Oeding aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSZIELE HAUPTZENTRUM OEDING

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches **als Ganzes**
- Erhalt und Stärkung der **bestehenden Magnetbetriebe als wichtige Frequenzbringer** des ZVB
- **Neugestaltung des zentralen Festplatzes** zur Aufwertung des Ortskerns
- **Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes** im kurzfristigen Bedarfsbereich durch Umsetzung des Ansiedlungsvorhabens eines bedarfsgerechten Drogeriefachmarktes (Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen³²)
- Fußläufige sowie fahrradtaugliche Anbindung des Fachmarkt-Bereiches an die südlichen Wohngebiete durch die **Implementierung einer Verbindungsstraße**
- Aufwertung der Eingangssituationen zum ZVB und **Implementierung von Werbemaßnahmen für den lokalen Handel an den Ortseingängen** als integrierte Maßnahme im Kontext des Baus einer Ortsumgebung

³² In diesem Kontext sind die Kaufkraftzuflüsse aus den Niederlanden herauszustellen bzw. zu würdigen.

6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.6 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Südlohn ausgesprochen.

6.2.1 Nahversorgungsstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in der Gemeinde Südlohn die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 6.1.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Gemeinde Südlohn dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Zur Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes müssen dabei die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein.

KRITERIEN FÜR DIE AUSWEISUNG NEUER NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Städtebauliche Integration:** Der Standort steht im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung beziehungsweise ist idealerweise von dieser umgeben.
- **ÖPNV-Erreichbarkeit:** Der Standort ist an das Netz des ÖPNV angebunden.
- **Schutz zentraler Versorgungsbereiche:** Sofern sich der Standort nicht an einen zentralen Versorgungsbereich „anschmiegt“ (siehe Steuerungsleitsätze), ist er ausreichend weit vom jeweiligen zentralen Versorgungsbereich entfernt.
- **Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der (räumlichen, quantitativen oder qualitativen) Nahversorgungssituation bei.

Städtebauliche Integration

Der Standort soll überwiegend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sein beziehungsweise in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu diesen stehen. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Vorhabenstandort mindestens von zwei Seiten (besser drei Seiten oder mehr) von Wohnbebauung umgeben ist.

Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (zum Beispiel Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren).

Ein nur teilweise städtebaulich integrierter Standort (zum Beispiel bei umgebender Wohnbebauung an nur zwei Seiten und Lage an stark befahrener Straße ohne Querungshilfe) erfährt bei der Bewertung eine entsprechende Abwertung. Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (zum Beispiel Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar.

ÖPNV-Erreichbarkeit

Der Standort ist in das Netz des ÖPNV eingebunden und verfügt über einen regelmäßig frequentierten Haltepunkt in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort. Von einer immer noch ausreichenden ÖPNV-Anbindung ist bis zu einer Luftlinienentfernung von 300 m zwischen Prüfstandort und ÖPNV-Haltepunkt auszugehen. Bei einer Entfernung von mehr als 300 m Luftlinie stellt sich die ÖPNV-Anbindung als nicht mehr ausreichend dar. Das Kriterium gilt in diesem Fall in der Regel als nicht erfüllt.

Schutz zentraler Versorgungsbereiche

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll sich der situative Nahbereich des Vorhabens nicht mehr als unwesentlich mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche überschneiden. Die Abgrenzung des situativen Nahbereiches wird dabei wie folgt durchgeführt:

Von einer mehr als unwesentlichen **Überschneidung** der Nahbereiche ist in der Regel dann auszugehen, wenn die Einwohnerzahl im Überschneidungsbereich mehr als 10 % der Einwohnerzahl im gesamten Nahbereich des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches entspricht. Als Nahbereich des zentralen Versorgungsbereiches kann vereinfachend und in einem ersten, überschlägigen Schritt eine Pufferzone von mindestens 500 m um die räumliche Abgrenzung des ZVB angenommen werden. Der Nahbereich zentraler Versorgungsbereiche sollte jedoch ebenfalls situativ unter Berücksichtigung der wettbewerblichen, siedlungsräumlichen und topografischen Gegebenheiten abgegrenzt werden (siehe oben). Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Unterstützung bei der Bewertung angeraten.

Eine Überschneidung von bis zu 20 % wird im Rahmen der Standortbewertung zwar nicht mehr als unwesentliche, jedoch lediglich als „leichte“ Überschneidung gewertet und erfährt demnach bei der Bewertung eine entsprechende Abwertung. Eine noch deutlichere Überschneidung ist ein deutliches Indiz dafür, dass der betrachtete Standort nicht als Nahversorgungsstandort zu empfehlen ist, sofern kein besonderer, städtebaulicher Begründungszusammenhang (zum Beispiel „Anschmiegen“ an ZVB) vorliegt.

Sicherung/Optimierung der Nahversorgung

Der Standort soll zudem einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung oder Optimierung der räumlichen, qualitativen und/oder quantitativen Nahversorgung liefern.

Zur Sicherung oder Optimierung der **räumlichen Nahversorgungssituation** soll sich der Nahbereich des Standortes nicht mehr als 50 % Nahbereichen von Betrieben anderer Standorte und des zentralen Versorgungsbereiches überschneiden. Vereinfachend kann auch ein Radius von 500 bis 700 m Luftlinie angenommen werden. In diesem Falle sollten jedoch städtebauliche und/oder naturräumliche Barrieren berücksichtigt werden.

Die Sicherung oder Optimierung der **quantitativen Nahversorgung** ist gegeben, wenn der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung beziehungsweise Zentralität im Ortsteil liefert. Dies kann der Fall sein, wenn der Ortsteil über eine unterdurchschnittliche

Verkaufsflächenausstattung verfügt. Eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist hingegen ein Hinweis darauf, dass kein weiterer Bedarf an einer quantitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation besteht.

Sofern der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes im Ortsteil liefert beziehungsweise zum Erhalt attraktiver und vielfältiger Nahversorgungsstrukturen beiträgt, ist eine Sicherung oder Optimierung der **qualitativen Nahversorgung** gegeben. So kann zum Beispiel die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters bei einem fehlenden vollsortimentierten oder nicht mehr marktgängigen Angebot zur Optimierung der qualitativen Nahversorgung beitragen.

Sofern im Nahbereich eine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden ist, kann zum Beispiel ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung beziehungsweise Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Ortsteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Ortsteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.³³

EXKURS: NAHBEREICHE VON NAHVERSORGUNGSBETRIEBEN

- Für den **situativen Nahbereich** wird kein fester Radius vorgegeben.³⁴ Stattdessen ist der situative Nahbereich im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rund 10 min orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rund 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig Siedlungslagen mit nicht optimal fußläufig erreichbarer Nahversorgung (zum Beispiel aufgrund eines zu geringen Bevölkerungspotenzials) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnortnahen Bereiche** umfassen beispielsweise bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

Nahversorgungsstandorte in der Gemeinde Südlohn

Aktuell erfüllen in der Gemeinde Südlohn die bestehenden Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die oben genannten Kriterien (siehe Kapitel

³³ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem in der Regel im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

³⁴ Als erster Anhaltswert für eine Abgrenzung des Nahbereichs kann jedoch die Gehzeit-Isochrome von 10 Gehminuten angenommen werden.

6.2.2) nur bedingt. Entsprechend sind im Rahmen des ortsteilspezifischen Nahversorgungskonzeptes die im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie aktuelle Vorhabenstandorte hinsichtlich der vier Kriterien geprüft worden. Für zukünftige (nicht in diesem Konzept betrachtete) Vorhabenstandorte sind ebenfalls die oben aufgeführten Prüfkriterien anzuwenden.

6.2.2 Ortsteilspezifisches Nahversorgungskonzept

Das ortsteilspezifische Nahversorgungskonzept stellt die Nahversorgungssituation aus quantitativer, qualitativer und räumlicher Sicht übersichtlich dar, bewertet Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und leitet die Entwicklungsempfehlungen der Nahversorgung auf Ebene der beiden Südlohner Ortsteile ab.

ORTSTEIL OEDING

Betriebstyp

- Lebensmitteldiscounter
- Lebensmittelvollsortimenter

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Gehzeit in Minuten

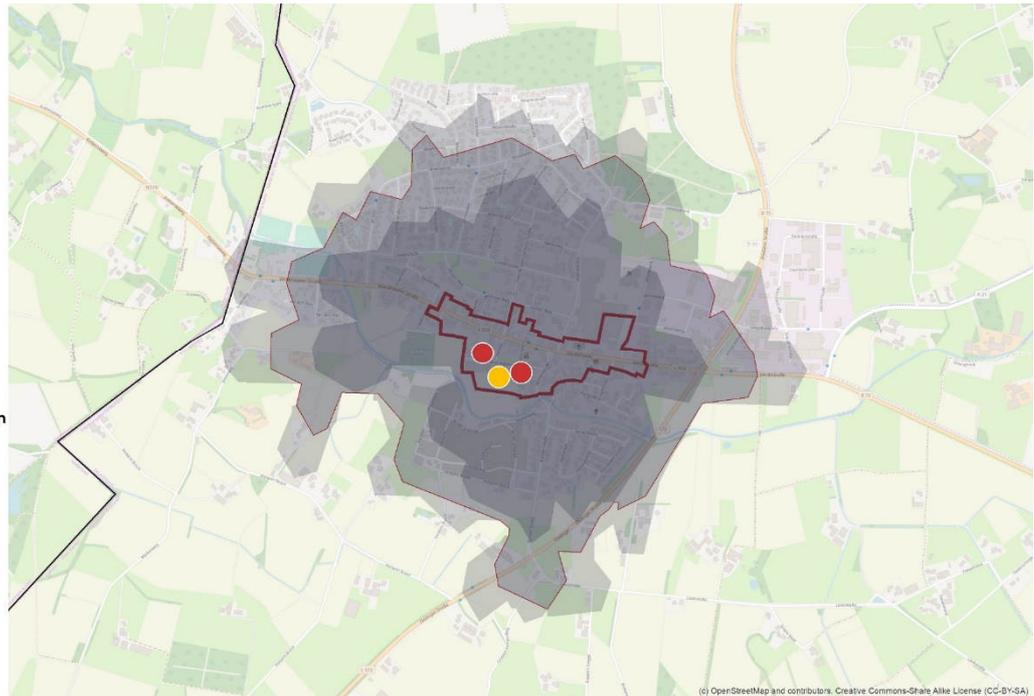
- 8-Minuten-Isochrone
- 10-Minuten-Isochrone
- 12-Minuten-Isochrone

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2019

Administrative Grenzen

- ▭ Kommune



(c) OpenStreetMap and contributors. Creative Commons-Share Alike License (CC-BY-SA)

Ausstattungsmerkmal

Nahrungs- und Genussmittel

Drogeriewaren

Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)	3.919 (+0,88 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	3.300			300		
Verkaufsfläche je Einwohner	0,84			0,08		
Zentralität	1,92			1,09		
Verkaufsfläche nach Lagebereichen	97 % ZVB	1 % siL	2 % niL	100 % ZVB	0 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	2x Lebensmittel-supermarkt	1x Lebensmittel-discounter		1x sonstige Drogeriewaren-ge-schäfte		

Quantitative Nahversorgungssituation



Qualitative Nahversorgungssituation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2019; Einwohner: Gemeinde Südlohn (Stand: 16.10.2019); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

ORTSTEIL SÜDLOHN

Betriebstyp

- Lebensmitteldiscounter
- Lebensmittelvollsortimenter

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Gehzeit in Minuten

- 8-Minuten-Isochrone
- 10-Minuten-Isochrone
- 12-Minuten-Isochrone

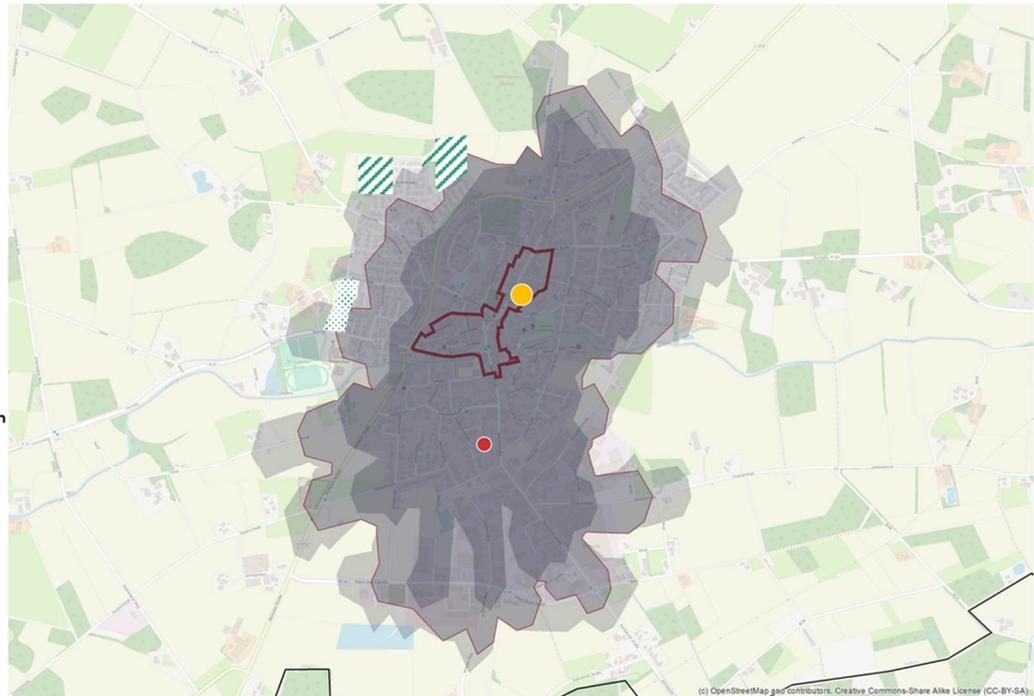
Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2019

Administrative Grenzen

- Kommune
- ▨ Wohnbauentwicklung in Umsetzung
- ▨ Wohnbauentwicklung im Planverfahren

500 m



Ausstattungsmerkmal

Nahrungs- und Genussmittel

Drogeriewaren

Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)	5.375 (+0,88 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	2.200			200		
Verkaufsfläche je Einwohner	0,40			0,03		
Zentralität	0,71			0,44		
Verkaufsfläche nach Lagebereichen	44 % ZVB	37 % siL	19 % niL	64 % ZVB	36 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	1x Lebensmittelmarkt	1x Lebensmitteldiscounter		1x sonstige Drogeriewarengeschäfte		

Quantitative Nahversorgungssituation



Qualitative Nahversorgungssituation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2019; Einwohner: Gemeinde Südlohn (Stand: 16.10.2019); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Im Folgenden werden die Standorte mit strukturprägenden Nahversorgungsunternehmen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf ihre Eignung zur Ausweisung als Nahversorgungsstandort überprüft.

Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße (Bestandsstandort Edeka)

Der Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße (Bestandsstandort Edeka) liegt im Süden den Ortsteils Südlohn in städtebaulich integrierter Lage. Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Bahnhofstraße und ist als gut zu bewerten. Eine direkte Anbindung an den ÖPNV besteht derzeit nicht, der nächstgelegene Bushaltepunkt ist in einer Gehwegentfernung von rd. 350 m verortet. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist damit nicht als optimal einzustufen. Der Standort ist darüber hinaus über Fußwege mit dem Hauptzentrum Südlohn sowie

den umliegenden Siedlungsbereichen verknüpft. Die fußläufige Entfernung zum nördlich gelegenen ZVB Hauptzentrum Südlohn (hierbei südliche Grenze des ZVB) beträgt rd. 300 m. Angesichts der räumlichen Distanz überschneiden sich die Nahbereiche des EDEKA-Marktes und des im ZVB verorteten Netto-Marktes. Dies ist aufgrund der unterschiedlichen Betriebstypen allerdings in Teilen zu relativieren.

Der Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße (Bestandsstandort Edeka) übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig für den Lagebereich südlich des Hauptzentrums Südlohn – insbesondere im vollsortimentierten Segment. Im Kontext der Gesamtbetrachtung aller Kriterien zur Nahversorgung (quantitativ, qualitativ, räumlich) kann dem EDEKA-Markt in der Summe lediglich eine eingeschränkte Nahversorgungsfunktion attestiert werden. In diesem Kontext ist neben der nicht mehr marktgängigen Verkaufsflächenausstattung des Lebensmittelvollsortimenters die unmittelbare Nähe zum südlich und westlich angrenzenden Gewerbegebiet entlang der Ramsdorfer Straße Nähe zu nennen.

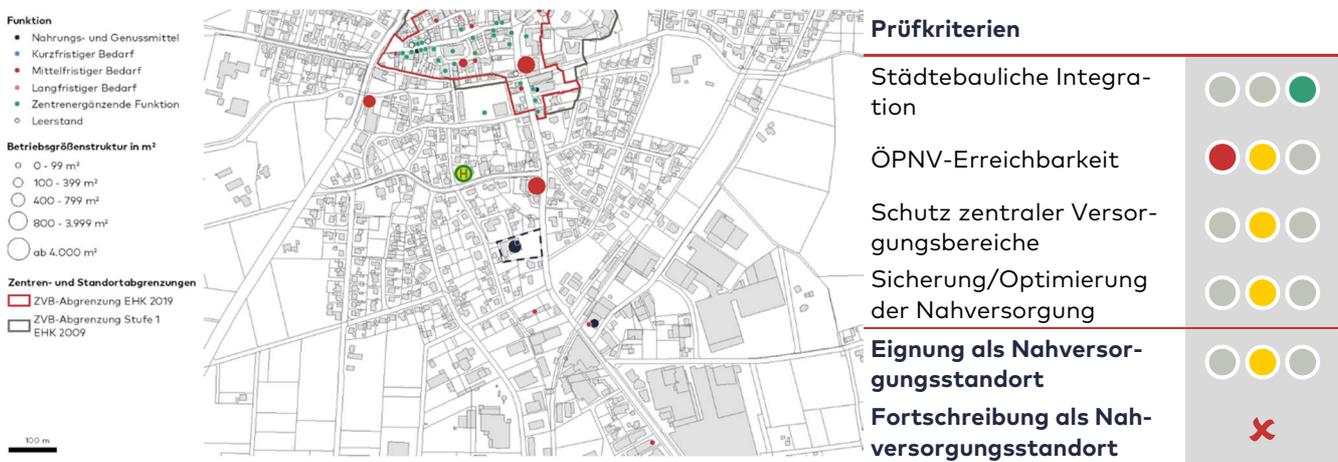


Abbildung 19: Bewertung des Standortes Bahnhofstraße (Bestandsstandort Edeka)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2019; Kartengrundlage: Gemeinde Südlohn.

Aufgrund der Einordnung der Prüfkriterien sowie der geplanten Verlagerung des EDEKA-Marktes wird im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes empfohlen, den Standortbereich nicht als Nahversorgungsstandort fortzuschreiben. Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Nach geplanter Standortverlagerung des EDEKA-Marktes keine Reaktivierung der Fläche für einzelhandelsrelevante Nutzungen und Rücknahme der bauleitplanerisch gesicherten Verkaufsfläche
- Umnutzung des Areals für einzelhandelsferne Nutzungen (z. B. Wohnen, Kinderbetreuung, Mehrgenerationenwohnen)
- Städtebauliche Anpassung des Standortes an die umgebenden Bebauungsstrukturen (Baulinien, Gebäudehöhen)

Nahversorgungsstandort „Am großen Busch“

Der Nahversorgungsstandort „Am großen Busch“ liegt im Norden den Ortsteils Südlohn in städtebaulich integrierter Lage. Der Nahversorgungsstandort ist durch den Leerstand des ehemaligen LIDL-Marktes geprägt und steht aktuell als

Planstandort für die geplante EDEKA-Verlagerung in Rede. Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Hauptverkehrsstraße L 572. Die Pkw-Erreichbarkeit ist damit als sehr gut zu bewerten. Auch die ÖPNV-Erreichbarkeit kann angesichts der unmittelbaren Nähe zur Bushaltestelle „Beckedahl“ als sehr gut beurteilt werden. Der Standort ist zusätzlich über Fußwege mit dem ZVB Hauptzentrum Südlohn sowie den umliegenden Siedlungsbereichen verbunden. Die fußläufige Entfernung zum südlich gelegenen ZVB Hauptzentrum Südlohn (hierbei nördliche Grenze des ZVB) beträgt rd. 350 m. Angesichts der räumlichen Distanz überschneiden sich die Nahbereiche des Nahversorgungsstandortes und des im ZVB verorteten Netto-Marktes. Bei entsprechender Umsetzung der avisierten EDEKA-Verlagerung ist dies aufgrund der unterschiedlichen Betriebstypen allerdings in Teilen zu relativieren.

Der Nahversorgungsstandort übernimmt vorrangig eine wichtige Versorgungsfunktion für die nördlichen Bereiche des Ortsteils Südlohn. In diesem Zusammenhang ist auf die Wohnbauentwicklungen westlich des Nahversorgungsstandortes zu verweisen (siehe Abbildung 20). Somit ist im Vergleich zum Bestandsstandort EDEKA an der Bahnhofstraße im Nahbereich des Nahversorgungsstandortes „Am großen Busch“ insgesamt eine höhere Mantelbevölkerung gegeben. Im Zuge der angestrebten Verlagerung und der damit einhergehenden Erweiterung des Lebensmittelmarktes EDEKA würde sich zudem die qualitative Nahversorgungssituation im Ortsteil wesentlich verbessern. Im Verbund mit dem im Hauptzentrum Südlohn angesiedelten Lebensmitteldiscounter Netto leistet das Planvorhaben EDEKA einen wichtigen Beitrag für einen zukunftsfähigen Angebotsmix aus vollsortimentierten und discountierten Lebensmittelsegment im gesamten Ortsteil.

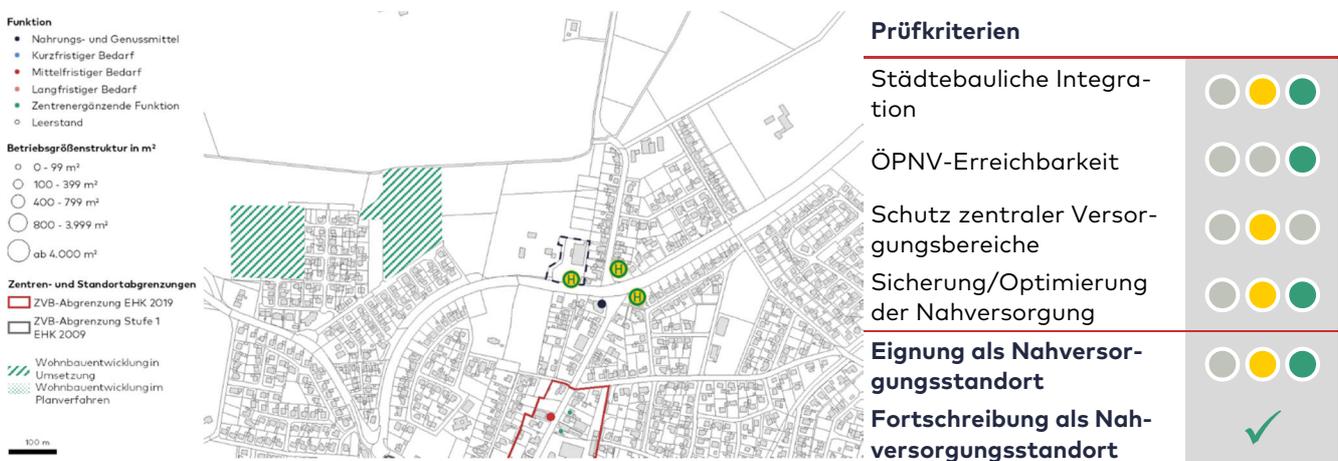


Abbildung 20: Bewertung des Standortes „Am großen Busch“

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2019; Kartengrundlage: Gemeinde Südlohn.

In der Zusammenführung der vorgenannten Aspekte wird im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes empfohlen, den Standortbereich auch zukünftig als Nahversorgungsstandort zu definieren. Vor dem Hintergrund der geplanten EDEKA-Verlagerung werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Nahversorgungsstandort „Am großen Busch“ ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Positivstandort für geplante EDEKA-Verlagerung (sofern keine einzelhandelsrelevante Nachnutzung am Altstandort an der Bahnhofstraße)
- Funktions- bzw. bedarfsgerechte Standortentwicklung im Zuge der geplanten Standortverlagerung des EDEKA-Marktes zur Sicherung und Stärkung des vollsortimentierten Lebensmittelangebotes im Ortsteil Südlohn (VKF-Erweiterung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- Restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich (nur deutlich kleinflächige Betriebe, d. h. insbesondere keine Fachmärkte)
- Keine Ergänzung durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Keine Erhöhung der Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche durch zentrenergänzende Funktionen

6.2.3 Handlungsprioritäten

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Südlohn ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebs-schließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Gemeinde Südlohn aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN SÜDLOHN

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

Ziel 2: Nahversorgungsstandort sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Realisierung des avisierten Planvorhabens am Nahversorgungsstandort „Am großen Busch“ unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sowie der Vorgaben der Landesplanung
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Schaffung zukunftsfähiger Standortrahmenbedingungen am Nahversorgungsstandort (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben

Ziel 3: Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Sonstige Empfehlungen:

- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes (ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung)
- Ansiedlung eines bedarfsgerechten Drogeriefachmarktes zur Qualifizierung der grundzentralen Versorgungsfunktion (siehe Kapitel 6.1.4)

- Räumliche Optimierung der Nahversorgung im nördlichen Bereich des Ortsteils Südlohn aufgrund der aktiven Wohnbauentwicklung
- Qualitative und quantitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Verkaufsflächen, Andienung, Parkplätze und Service
- Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 6.4), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

Empfehlungen für die ländlichen Lagebereiche der Gemeinde Südlohn

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. Außerhalb der Kernorte Südlohn und Oeding bestanden zur Zeit der Bestandserhebung (10/2019) keine fußläufig erreichbaren, strukturprägenden Nahversorgungsangebote mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m². Die Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes erscheint aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials in den einzelnen Lagebereichen auch perspektivisch als unrealistisch.

In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- mobiler Handel (Verkaufswagen)
- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler Laden.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.

Eine weitere Alternative, die Nahversorgung im ländlichen Raum sicherzustellen, sind Hofläden, welche meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen.

6.3 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Südlohn als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob

ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

6.3.1 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Zusätzlich basiert die Herleitung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des LEP NRW. Im Rahmen des LEP NRW werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant definiert:

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

(vgl. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen)

Die aufgeführten Sortimente sind unter Beachtung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in die Sortimentsliste für Südlohn als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente definiert worden.

6.3.2 Sortimentsliste für Südlohn

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und der dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Südlohn.

Tabelle 12: Sortimentsliste für die Gemeinde Südlohn (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Antiquitäten und antike Teppiche
Antiquariate	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Baumarktsortiment i. e. S.***
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Bücher	Tiernahrung (hieraus NUR: Heim- und Kleintierfutter)	Elektrogroßgeräte
Elektrokleingeräte		Erotikartikel
Fahrräder und Zubehör		Kinderwagen
Glas/Porzellan/Keramik		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Pflanzen/Pflanzartikel
Haushaltswaren (Hausrat)		Teppiche (Einzelware)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)		Tiernahrung (hieraus OHNE: Heim- und Kleintierfutter)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		
Musikinstrumente und Musikalien		
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren		
(Schnitt-)Blumen		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Uhren/Schmuck		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		
Zeitungen/Zeitschriften		
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (ohne Tiernahrung)		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Die Sortimentsliste gemäß Einzelhandelskonzept Südlohn 2009 ist plausibel und hat sich bewährt; die Sortimentsliste wird demzufolge im Wesentlichen fortgeschrieben. Gegenüber des Altkonzeptes aus dem Jahr 2009 ergeben sich jedoch infolge einer gezielten Überprüfung bestimmter Sortimente folgende Modifizierungen der Sortimentsliste:

- Zusammenlegung der Sortimente Metall- und Kunststoffware, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Fußbodenbeläge und Tapeten in ein Sortiment **Baumarktsortiment i. e. S.**
- Zusammenfassung der Sortimente Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software, Telekommunikationsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik, bespielte Ton- und Bildträger, Foto und optische Erzeugnisse in ein Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)**

Für die kommunale Feinsteuern empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als

Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

6.4 STEUERUNGSLEITSÄTZE

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Südlohn und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

6.4.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Südlohn insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

6.4.2 Steuerungsleitsätze für Südlohn

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Südlohn empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist zukünftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen vorzusehen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung³⁵ auf die zentralen Versorgungsbereiche **ZVB Hauptzentrum Südlohn** sowie **ZVB Hauptzentrum Oeding** konzentriert werden, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung der Ortszentren zu begünstigen.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen in den beiden Hauptzentren Südlohn und Oeding als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für die Hauptzentren daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei diesen zentralen Versorgungsbereichen um gemeindeentwicklungspolitisch höchst bedeutsame Einzelhandelsstandorte handelt.

In den **sonstigen Lagen** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen zukünftig keine Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden. Geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung können jedoch ausnahmsweise nach Leitsatz IV möglich sein.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorzusehen.

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung³⁶ in den zentralen Versorgungsbereichen **ZVB Hauptzentrum Südlohn** sowie **ZVB Hauptzentrum Oeding** angesiedelt werden:

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können sekundär auch am ausgewiesenen Nahversorgungsstandort³⁷ im Ortsteil Südlohn Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden, sofern negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und sie konzeptkonform sind. Dabei soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen

³⁵ Sofern nicht landesplanerische und/oder städtebauliche Gründe (etwa der Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

³⁶ Unter Beachtung der Vorgaben der Landesplanung und sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche (auch die der Nachbarkommunen) und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).

³⁷ Neben den im Konzept ausgewiesenen (bestandsorientierten) Nahversorgungsstandorten können zukünftig auch weitere Lagen als Nahversorgungsstandort eingestuft werden, sofern sie die konzeptionellen Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (siehe dazu auch Kapitel 6.2.1) erfüllen.

(Beeinträchtigungsverbot). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten. Dabei sind die Vorgaben des LEP NRW zu beachten.

Unabhängig davon kann in städtebaulich integrierten Lagen und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient und die Konzeptkonformität gewahrt wird.

In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können in Gewerbe- und Industriegebieten Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden. Geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung können jedoch ausnahmsweise nach Leitsatz IV möglich sein.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet vorgesehen werden.

Im Sinne einer gezielten und sinnvollen Abrundung des gesamtstädtischen Angebots können Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

Städtebauliche Zielstellung sollte jedoch eine Fokussierung von klein- und (wenn möglich) großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auf die zentralen Versorgungsbereiche sein, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollten Ansiedlungsvorhaben des (großflächigen) Einzelhandels mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auf die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete konzentriert werden.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente³⁸ auf bis zu 10 % bzw. max. 800 m² der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

³⁸ Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden³⁹.

Im Sinne des Bestandsschutzes soll auch der wirtschaftliche Fortbestand von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet werden, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen. Eine solche geringfügige Verkaufsflächenerweiterung kann einmalig innerhalb der Geltungsdauer des Einzelhandelskonzeptes durchgeführt werden⁴⁰ und bedarf zusätzlich einer **Einzelfallprüfung** anhand folgender Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen:

- städtebauliche/gemeindeentwicklungspolitische (Ziele/Grundsätze des EHK),
- auswirkungsbezogene (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen),
- landesplanerische (LEP NRW),
- rechtliche (siehe Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ.: 10 D 56/18.NE)
- und betreiberseitige Anforderungen.

Dabei ist eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung primär dazu gedacht, interne Betriebsabläufe zu optimieren oder Modernisierungen durchzuführen. Unter einer geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung ist – bei einem angenommenen Fortschreibungsrhythmus von fünf Jahren – i. d. R. eine Erhöhung der Verkaufsfläche um bis zu 5 % zu verstehen (welche in einer Einzelfallprüfung dezidiert zu konkretisieren ist). Zudem dürfen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

Leitsatz V: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in die zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden.

Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll und weiterhin durch Ratsbeschluss der Gemeinde Südlohn politisch legitimiert werden muss:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Die Entwicklungsfläche befindet sich in einer **städtebaulich integrierten Lage**.

³⁹ Leitsatz IV ist nicht anwendbar bei kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben, die im Zuge der Erweiterung die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten und sondergebietspflichtig werden. In diesem Fall ist eine einzelfallbezogene Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich.

⁴⁰ Um den wirtschaftlichen Fortbestand von Einzelhandelsbetrieben, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen, grundsätzlich auch nach der Geltungsdauer des Einzelhandelskonzeptes hinaus zu gewährleisten, ist Leitsatz IV im Rahmen einer Konzeptfortschreibung neu zu bewerten.

- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im ZVB **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot im ZVB.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem ZVB.
- Die Erweiterung entspricht einer **gemeindeentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des ZVB (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **gesamtstädtischen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Südlohn.

Leitsatz VI: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.

Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und eine Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m²** nicht überschreitet. Eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche sowie der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche der Kunde des jeweiligen Gewerks als **branchenübliches Zubehör** betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE). Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Gemeinde Südlohn künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

7 Schlusswort und Empfehlungen

Die Gemeinde Südlohn verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und den parallel einberufenen Facharbeitskreis – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 21).

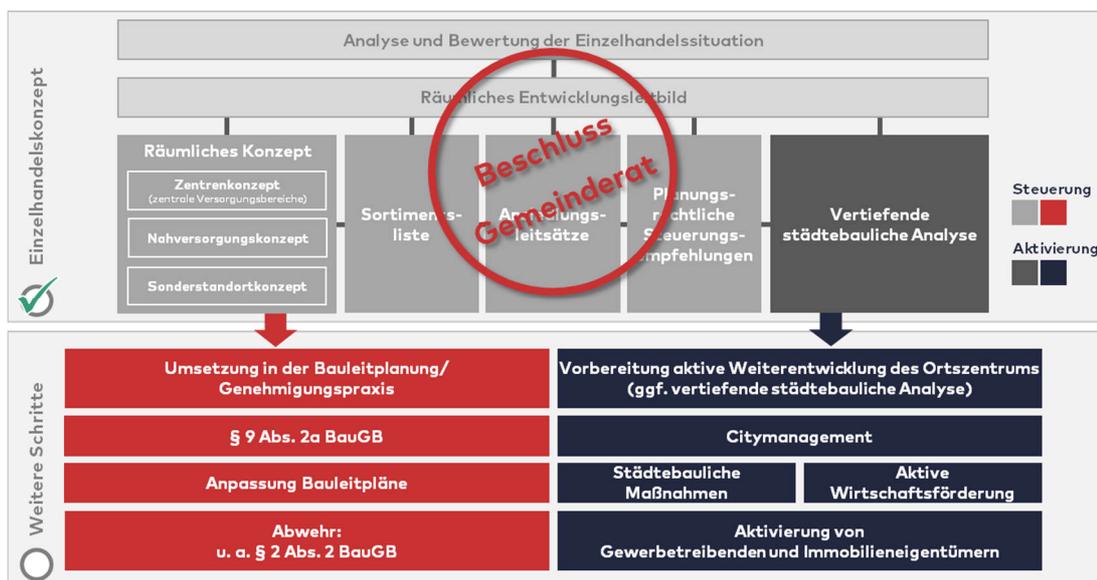


Abbildung 21: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Gemeindeentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär planerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen

Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

In Anbetracht der bestehenden Strukturen und Handlungserfordernisse ergibt sich zukünftig durch folgende Instrumente – eingeordnet nach Handlungserfordernis – die Chance zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in Südlohn mit besonderem Fokus auf die beiden Hauptzentren Südlohn und Oeding:

Tabelle 13: Handlungserfordernisse zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Südlohn

Handlungsmöglichkeiten	Handlungserfordernis
Offline-Strategien für die Hauptzentren	■ ■ ■
Aktivierende Zentrenentwicklung	■ ■ ■
Konzept für gastronomische und weitere frequenzerzeugende innerstädtische Funktionen	■ ■ □
Betrachtung der verkehrlichen Erreichbarkeit der Hauptzentren (Verkehrskonzept)	■ □ □

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Um die Hauptzentren aus Einzelhandelssicht zukunftsfähig aufstellen zu können empfiehlt es sich aus gutachterlicher Sicht, eine Positionierungsstrategie beziehungsweise ein Stärkungskonzept zu erarbeiten. So können im Sinne einer aktivierenden Zentrenentwicklung lagebezogene, konkrete Handlungsfelder und -empfehlungen für die Themen Branchen-/Nutzungsmix, Funktionsstruktur, Leerstand/Mindernutzungen, Städtebau/Stadtgestaltung und Digitale Sichtbarkeit erarbeitet werden.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bezirksregierung Münster/Regionalplanungsbehörde (Hrsg.) (2014): Regionalplan Münsterland. Münster.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Gemeindeteil und Ortszentren. Bonn.

BBE Handelsberatung Münster (Hrsg.) (2009): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Südlohn. Münster.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2017. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2016): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2017): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

DATENBANKEN

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes..... 11
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse13
Abbildung 3:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel15
Abbildung 4:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....16
Abbildung 5:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz18
Abbildung 6:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Südlohn und Umgebung 22
Abbildung 7:	Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Südlohn 26
Abbildung 8:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt..... 34
Abbildung 9:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland.... 39
Abbildung 10:	Einwohnerprognose für Südlohn40
Abbildung 11:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz41
Abbildung 12:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose)41
Abbildung 13:	Sortimentsspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität..... 42
Abbildung 14:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Südlohn..... 45
Abbildung 15:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen 49
Abbildung 16:	Zentrenstruktur der Gemeinde Südlohn gemäß EHK Südlohn 2009.....51
Abbildung 17:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Südlohn 53
Abbildung 18:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Oeding..... 56
Abbildung 19:	Bewertung des Standortes Bahnhofstraße (Bestandsstandort Edeka) 64
Abbildung 20:	Bewertung des Standortes „Am großen Busch“ 65
Abbildung 21:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Gemeindeentwicklungspolitik 76

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	11
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Gemeinde Südlohn	20
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreises Borken...20	
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	21
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Südlohn.....	23
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Südlohn	25
Tabelle 7:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Südlohn	33
Tabelle 8:	Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich	35
Tabelle 9:	Relevante Kenndaten im Vergleich	36
Tabelle 10:	Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Südlohn	43
Tabelle 11:	Warengruppenspezifische Handlungsbedarfe für die Gemeinde Südlohn bis 2023	44
Tabelle 12:	Sortimentsliste für die Gemeinde Südlohn (Kurzfassung)	70
Tabelle 13:	Handlungserfordernisse zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Südlohn	77
Tabelle 14:	Sortimentsliste für die Gemeinde Südlohn (Langfassung)	82

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	MIV	motorisierter Individualverkehr
BauNVO	Baunutzungsverordnung	niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	NRW	Nordrhein-Westfalen
BGF	Bruttogeschossfläche	NuG	Nahrungs- und Genussmittel
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	NVS	Nahversorgungsstandort
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
Drog	Drogeriewaren	OVG	Oberverwaltungsgericht
EH	Einzelhandel	siL	städtebaulich integrierte Lage
EHK	Einzelhandelskonzept	VG	Verwaltungsgericht
EuGH	Europäischer Gerichtshof	VKF	Verkaufsfläche
EW	Einwohner	ZVB	zentraler Versorgungsbereich
GVKF	Gesamtverkaufsfläche		
IZ	Hauptzentrum		
LEP	Landesentwicklungsplan		

Anhang

Tabelle 14: Sortimentsliste für die Gemeinde Südlohn (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Antiquariate	47.79.2	Einzelhandel mit gebrauchten Büchern
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen o. ä., Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Tiernahrung)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Tiernahrung)

(Fortsetzung von Tabelle 14)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wach- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Tiernahrung (daraus NUR: Heim- und Kleintierfutter)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Heim- und Kleintierfutter)
nicht zentrenrelevante zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Antiquitäten und antike Teppiche	aus 47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Baummarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3 aus 47.53	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore sowie Lampen und Leuchten)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Pflanzartikel	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Tiernahrung (daraus OHNE: Heim- und Kleintierfutter)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Tiernahrung ohne Heim- und Kleintierfutter)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Südlohn als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Führer Gemeindeplaner PartGmbH

info@Gemeinde-handel.de
www.Gemeinde-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43