

Kon- zept

04/2023

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drensteinfurt

- Endbericht -

beschlossen in der Ratssitzung der Stadt Drensteinfurt am 06.03.2023



Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Führer Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
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

Stadt Drensteinfurt
FB 2 - Planen, Bauen, Umwelt
Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Andreas Q. Schuder, Geogr. M.A.
Björn Wickenfeld, M. Sc.
Dortmund, 19.04.2023

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 Führer Stadtplaner PartGmbH hat bei der Umsetzung des vorliegenden Projektes mit der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) zusammengearbeitet. Mögliche Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind bei den Verfasserangaben mit dem Zusatz „GbR“ gekennzeichnet.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	6
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	6
2.2	Raumordnerische Regelungen	7
3	Methodik	12
4	Markt- und Standortanalyse	15
4.1	Trends im Einzelhandel	15
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	25
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	27
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	30
4.5	Städtebauliche Analyse	36
4.6	Nahversorgungsanalyse	39
4.7	Bewertung der Entwicklung seit 2013	43
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	45
5.1	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Drensteinfurt	45
5.2	Entwicklungsperspektiven (Fokus: Nahversorgung)	46
6	Einzelhandelskonzept für Drensteinfurt	54
6.1	Zentrenkonzept	54
6.2	Nahversorgungskonzept	65
6.3	Sortimentsliste	71
6.4	Steuerungsleitsätze	75
7	Schlusswort	80

Die Stadt Drensteinfurt verfügt über ein beschlossenes kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2013¹. In diesem sind die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze der Drensteinfurter Einzelhandels- und Standortentwicklung dargelegt. Das bestehende Konzept soll nun an die aktuellen Herausforderungen in der Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der spezifischen städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Ausgangssituation sowie gleichzeitig der aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Ziel seitens der Stadt Drensteinfurt ist es dabei nach wie vor, die Innenstadt im Zuge der gegenwärtigen Strukturwandelprozesse – die sich im Kontext der anhaltenden Corona-Pandemie nochmals beschleunigt haben – zielgerichtet weiterzuentwickeln und zu stärken. In diesem Kontext sind einerseits die besonderen städtebaulichen Herausforderungen, andererseits die veränderten Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. steigende Standortanforderungen) sowie der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) zu berücksichtigen und konzeptionell zu würdigen. Weiterhin gilt es, in der Gesamtstadt auch weiterhin eine ausgewogene, positive Entwicklung des Einzelhandels zu ermöglichen. Gleichzeitig soll der bedingt durch signifikante Wohnbauentwicklungsmaßnahmen perspektivisch wachsenden Einwohnerzahl eine angemessene Nahversorgungsstruktur zur Verfügung gestellt werden.

Grundsätzlich folgt dieses Leitbild dem bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2013. In diesem wurden der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum, drei Nahversorgungsstandorte im Kernort sowie jeweils ein weiterer Nahversorgungsstandort in den dezentralen Stadtteilen Rinkerode und Walstedde ausgewiesen. Allerdings bestehen gegenwärtig mehrere Herausforderungen und Fragestellungen bzgl. der Fortentwicklung der Standort- bzw. Versorgungsstrukturen, welche im Zuge der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf eine konzeptionelle Basis gestellt werden sollen.

Insgesamt stehen im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Drensteinfurt folgende Kernfragen im Betrachtungsfokus:

- Bestehen Entwicklungsperspektiven zur Ansiedlung eines (mittlerweile fehlenden) Drogeriefachmarktes sowie eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters im Kernort von Drensteinfurt?
- Wie stellen sich mögliche und realistische Entwicklungsszenarien bezogen auf die relevanten Standorte (ZVB Innenstadtzentrum, Nahversorgungsstandorte) unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortrahmenbedingungen (insbesondere Flächenoptionen) in der Kernstadt dar?
 - Marktadäquate Flächenreserven bestehen aktuell insbesondere im Bereich des gemäß EHZK Drensteinfurt 2013 ausgewiesenen Nahver-

¹ Stadt + Handel (2013): Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Drensteinfurt, Dortmund. Nachfolgend abgekürzt als **EHZK Drensteinfurt 2013**.

sorgungsstandortes Bahnhofstraße - Ist in diesem Kontext eine Ausweitung des ZVB Innenstadtzentrum über den Bahnhof hinaus zielführend bzw. begründbar?

- Wie sind darauf aufbauend die konzeptionellen Bausteine (ZVB-Abgrenzung, Nahversorgungskonzept, Sonderstandortkonzept, Sortimentsliste, Steuerungsleitsätze) unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen fortzuschreiben?

Um auch zukünftig eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Drensteinfurt zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürgerinnen und Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt sowie ergänzend in einem breit besetzten Facharbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Drensteinfurt Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (zum Beispiel 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.² Diese 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 (zum Beispiel Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen lenken und nicht begrenzen sollen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

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 Bürgerinnen und Bürger sowie Besucherinnen und 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung³. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte 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 oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage

² vergleiche 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).

dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.⁴

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

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 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 Drensteinfurt wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der Beschlussfassung vom 06.08.2019 finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drensteinfurt 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.“

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

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

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten 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] Beeinträchtigungsverbot:** „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 Einzelhandelsnutzungen 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 zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

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

- **[6.5-8 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 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP NRW in der Beschlussfassung vom 06.08.2019 erarbeitet.

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Drensteinfurt relevante Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster (Bekanntmachung: 27.06.2014) beinhaltet folgende regionalplanerische Ziele und Grundsätze bezüglich der einzelhandelsrelevanten Steuerungsinstrumente, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zugrunde zu legen sind:

Einzelhandel

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

- **10.2** „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** „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.“

Ziel 4: Die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren!

- **4.1** „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 [10]⁵ in Betracht kommt.“
- **4.2** „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** „Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung erfolgt.“

Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“

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

- **10.1** „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** „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** „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.“

⁵ Der Regionalplan Münsterland bezieht sich an dieser Stelle fälschlicherweise auf Ziel 11.

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.“

Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

Ziel 14: Flächen zur Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Münsterland und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze nutzen!

- **14.4** „Bauleitplanungen für tertiäre Nutzungen sind nur in untergeordnetem Maß in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen zu verwirklichen. Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen nicht zulässig.“
- **14.5** „Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen nach Ziel 4.2 als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden (Regionalplan Münsterland).“

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Drensteinfurt sind im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzepts folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

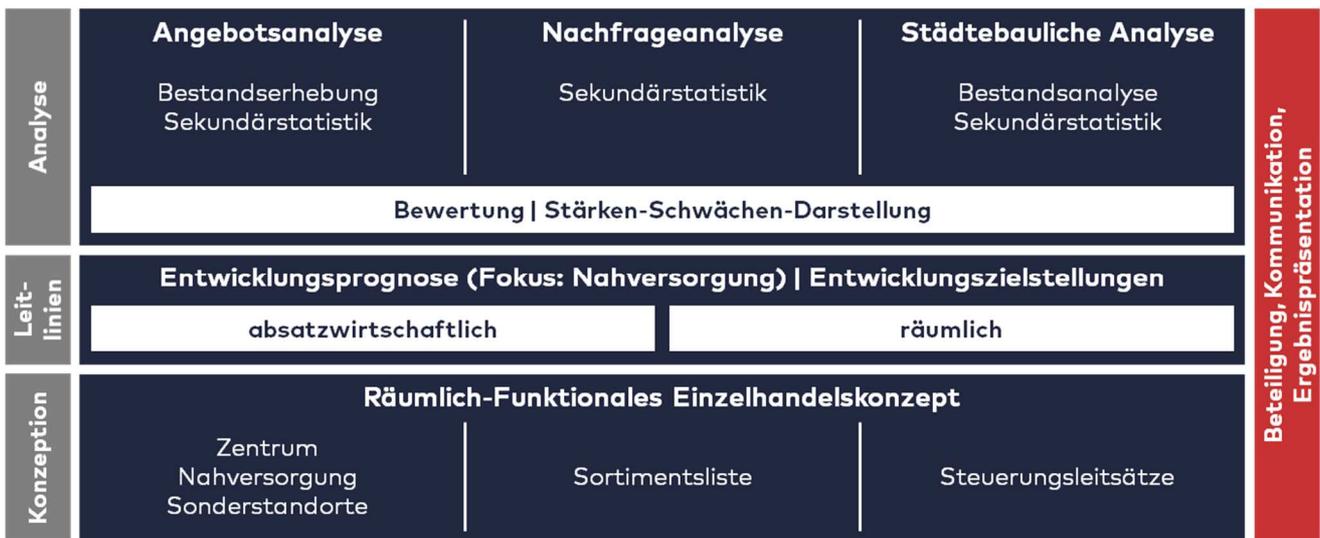


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für den zentralen Versorgungsbereich und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (siehe dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. 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

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	10/2021	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Drensteinfurt wurde im Oktober 2021 flächendeckend durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte mittels einer Stichtagserhebung, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundene Einzelhandelsbetriebe im engeren Sinne erfasst wurden. Bei der vom Planungs- und Gutachterbüro Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben dem Namen und der Adresse der Betriebe u. a. zwei weitere zentrale Messgrößen erfasst. Zum einen wurde die Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Anbieter aufgenommen, zum anderen fand eine differenzierte Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach Warensortimenten statt, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandserhebung die Verkaufsflächen nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche und der bauplanungsrechtlichen Implikation der Verkaufsflächengröße im Genehmigungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die Außenverkaufsfläche vollumfänglich erfasst.

Bezogen auf die **Erfassungsmethodik** ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche oder die persönliche Befragung des Personals bzw. der Geschäftsinhabenden in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2016 (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Corona-Pandemie insbesondere Wert auf die geltenden Kontakt- und Abstandsregelungen gelegt wurde. Im Zuge der Bestandserhebungen hat Stadt + Handel von einer längeren Befragung der Händlerinnen und Händler abgesehen, um es zu keinerlei Störungen im Betriebsablauf in den einzelnen Geschäften kommen zu lassen. Eine Schätzung von Verkaufsflächen fand nur im Ausnahmefall statt, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske und Hofläden erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden. Außerdem wurden die

zentrenergänzenden Funktionen im Innenstadtzentrum erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) wesentliche Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Drensteinfurt. 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. Neben der Skizzierung dieser wechselseitigen Trends werden ebenso die aus den dargestellten Trends emergierenden Herausforderungen für die Stadt Drensteinfurt als Grundzentrum sowie Rückschlüsse auf die örtliche Zentrenstruktur dargelegt.

4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Die derzeit beobachtbaren Verwerfungen im Einzelhandel sind lediglich Vorboten der zukünftigen Entwicklungen. Umso wichtiger ist es, die innenstadtbezogenen Wandlungsprozesse systematisch zu erfassen und in ihren Zusammenhängen zu bewerten. Dabei lassen sich folgende Entwicklungsmuster erkennen:

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 Nachhaltigkeit⁶, 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. Der Drang nach Selbstverwirklichung sowie die Ausdifferenzierung von Lebensstilen führen zu vielfältigeren Ansprüchen an den Stadtraum und den Einzelhandel. Die Innenstadtbesucher von morgen bewegen sich in höchst hybriden Lebens- und Konsumwelten und haben ein tiefes Bedürfnis nach Erlebnis auf der einen Seite sowie Authentizität und lokalem Kontext auf der anderen Seite.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.⁷ Neben

⁶ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

⁷ 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).

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 zu⁸. 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 eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste). Gerade in wachsenden Groß- und Mittelstädten sind die Auswirkungen des demografischen Wandels sowohl sektoral (z. B. verstärkter Zuzug jüngerer Bevölkerungsgruppen bzw. Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund) als auch räumlich differenziert (z. B. Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung in verschiedenen Stadtteilen) zu betrachten.

Digitalisierung: Die Wirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel werden im nachfolgenden Kapitel thematisiert. Allerdings erstreckt sich die Digitalisierung auf fast alle Handlungsfelder der Innenstadt – von Infrastrukturinvestitionen auf dem Weg zur „Smart City“ über innovative Formen der Raumanneignung (z. B. Gamification) bis zum sinkenden Bedürfnis nach physischem Besitz in der Share Economy.

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. Auch wenn sich Innenstadtzentren von Großstädten noch am ehesten gegenüber den Wettbewerbsvorteilen von Online-Vertriebskanälen behaupten können, ist vielerorts eine auf die jeweilige Innenstadt individuell abgestimmte Positionierungsstrategie notwendig. Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigen sich hingegen derzeit noch 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 Lebensmitteln 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 Großstadtregionen betreffen.

⁸ 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).



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

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

Reurbanisierung: Mit den gesellschaftlichen Wandlungsprozessen geht eine zunehmende „Kraft des Ortes“ einher, welche u. a. ein Grund für die Debatte um Schwarmstädte und Reurbanisierungstendenzen ist. Dabei ist dieser Teilaspekt des „genius loci“ nicht neu. Neu ist allerdings, dass in einer zunehmend digitalen und virtuellen Welt ein tiefes Bedürfnis nach lokaler Verankerung oder „Rückbetung“⁹ in einem physischen Kontext entsteht und sich u. a. in der Innenstadt als städtischen Treffpunkt für die nomadische und digitale Gesellschaft manifestiert. Treiber der Reurbanisierung sind aktuell insbesondere junge und hochqualifizierte Bevölkerungsgruppen sowie zukünftig auch im zunehmenden Maße die so genannten „jungen Alten“ (nach der familienbedingten Haushaltsverkleinerung). Diese „Wiederentdeckung der Stadt“ als Wohn- und Arbeitsort und die Vermischung von Lebens- und Arbeitswelten (lokal manifestiert in Form so genannter „Dritter Orte“) bedingt auch neue Konsumverhaltensmuster.

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: Das Verbraucherverhalten ist bei einem Innenstadtbesuch schon längst nicht mehr rein versorgungsorientiert – eine klassische Einkaufsliste und ein klares Ziel gibt es nur selten. Stattdessen wünschen sich Innenstadtbesu-

⁹ vgl. Läßle 2003.

chenden darüber hinaus eine Ansprache auf verschiedenen Ebenen – dazu gehören insbesondere Authentizität, Multikontextualität und Emotionalität. Aufgrund steigender Erwartungshaltungen in gewissen sozialen Milieus (auch durch den Vergleich auf nationaler und internationaler Ebene), erwartet die Kundschaft neben kulturellen, touristischen und städtebaulichen Highlights zusätzliche Shopping-Erlebnisse, z. B. in Form von Show-Rooms, Pop-Up-Stores, visuellen, akustischen, haptischen und olfaktorischen Sinnesreizen, zusätzlichen (auch gastronomischen) Services sowie qualifizierter Beratung durch geschultes Personal.

Der Erlebniseinkauf spielt jedoch nicht nur beim klassischen Shopping 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 Kundschaft 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.

Individualmobilität der Konsumenten: Mit der wachsenden Motorisierung in den vergangenen Jahrzehnten entwickelte sich im Zusammenspiel mit den Marktentwicklungen die fußläufige Nahversorgung vor allem im ländlichen Raum in eine motorisierte Fernversorgung. Die verbreitete Pkw-Verfügbarkeit ermöglicht heute vielen Konsumenten eine hohe räumliche Nachfrageflexibilität bei der Auswahl der Einkaufsstätten. Da gleichzeitig auch die Ansprüche der Verbraucher an die Einzelhandelseinrichtungen gestiegen sind, werden verkehrsgünstig gelegene Standorte mit einem großen Parkplatzangebot sowie einem gut sortierten Warenangebot häufig bevorzugt aufgesucht.

Um die für den Einkauf zurückzulegenden Distanzen möglichst zeitsparend zu bewältigen, werden Einkaufswege zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen bzw. Aktivitäten gekoppelt. Darüber hinaus tätigen viele Konsumenten nur noch ein- bis zweimal wöchentlich einen Lebensmitteleinkauf, welcher aufgrund der Menge an gekaufter Ware die Pkw-Nutzung voraussetzt. Ähnliche Kopplungstendenzen sind in Bezug auf den Erlebniseinkauf festzustellen.

Auf der anderen Seite ist insbesondere in Großstädten und bei jüngeren Personengruppen die Bedeutung des Pkw als Verkehrsmittel (und damit auch der Motorisierungsgrad) in den letzten Jahren zurückgegangen. Der innerstädtische Einzelhandel muss sich hinsichtlich seines Serviceangebotes also nicht nur auf ein im Wandel begriffenes Mobilitätsverhalten einstellen (z. B. vermehrte Nutzung von Car-Sharing-Diensten und öffentlichen Verkehrsmitteln), sondern muss auch auf veränderte Kundschaftsgewohnheiten (z. B. Warenlieferung, Ausnutzung von Omni-Channel-Marketing) reagieren.

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 (siehe Abbildung 3).

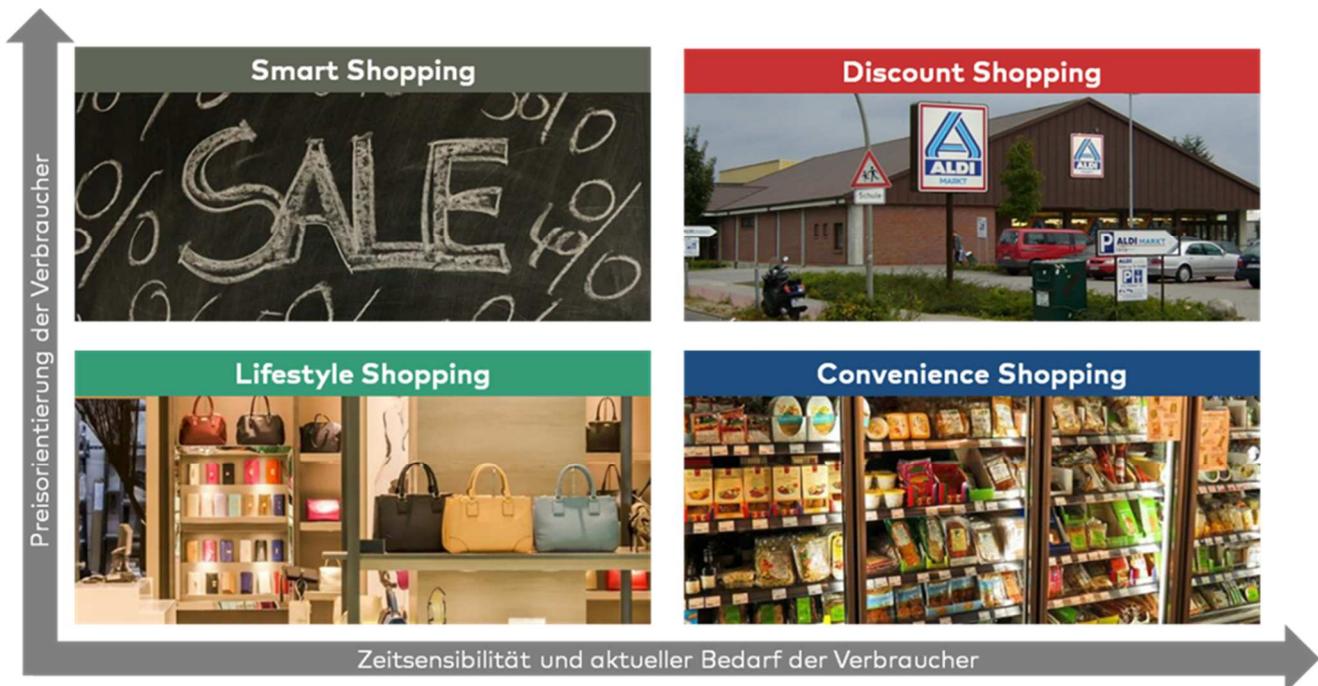


Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

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. Auch die Insolvenz mehrerer Warenhausketten ist ein Indiz für die zunehmende Preis- und Zielgruppenpolarisierung.

4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen (s. u.). Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel, daneben lassen sich Konzentrationsprozesse auch in vielen anderen Einzelhandelsbranchen feststellen – insbesondere auch bei Drogeriemärkten (insb. DM, Rossmann). Eine wohnungsnah (fußläufige) adäquate Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere für Kommunen im ländlichen Raum eine besondere Herausforderung.

Wandel der Betriebsformen: Fachgeschäfte haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Ortskerne größtenteils verloren. In Kleinstädten – und so auch aktuell in Drensteinfurt – stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter) sowie discountorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter im Bereich Bekleidung) die wichtigsten Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zumeist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsagglomeration in Kleinstädten und Gemeinden dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

Darüber hinaus weisen moderne Handelsformate in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (z. B. Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (z. B. Fast-Fashion-Anbieter) auf und haben das kundenschaftsseitige Bedürfnis nach Emotionalität, Multikontextualität und multisensorischer Erfahrung erkannt. Die Aufgabe von Innenstädten wird es zukünftig sein, einen für Besuchende attraktiven Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment sicherzustellen.

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 v. a. bedingt durch den Online-Handel. Besonders betroffen sind davon insbesondere kleinere Zentren.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2020 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die COVID-19 Pandemie bereits bei rd. 71,5 Mio. Euro (rd. 12,8 % des Einzelhandelsumsatzes). Im Jahr 2021 ist ein deutlicher, durch die COVID-19 Pandemie hervorgerufen, Anstieg auf 86,7 Mio. Euro zu verzeichnen gewesen (rd. 14,7 % des Einzelhandelsumsatzes). Für das Jahr 2022 wird erneut ein Anstieg des Online-Anteils um rd. 1,6 % auf rd. 16,3 % prognostiziert. Es ist somit 2022 erneut ein deutlicher Effekt der COVID-19 Pandemie zu beobachten. Es ist allerdings aus fachgutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass das Wachstum des Online-Anteils nach Ende der Pandemie wieder ein weniger starkes Wachstum, ähnlich vor der COVID-19 Pandemie, erreichen wird.

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

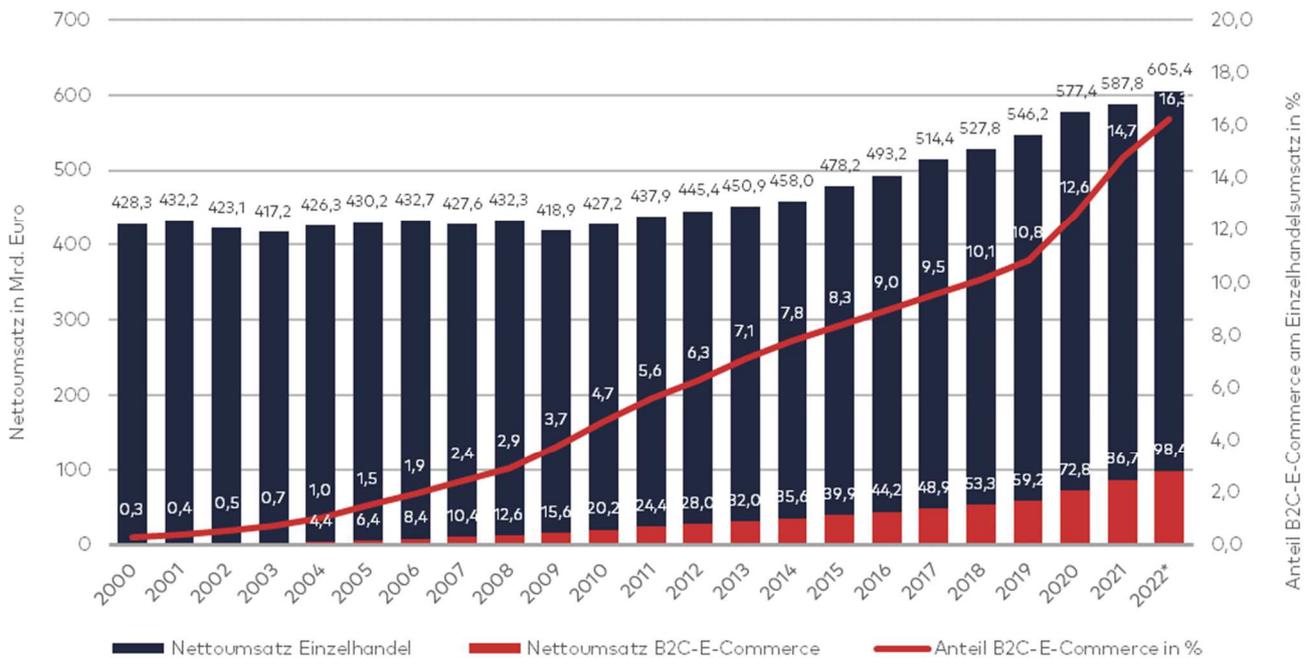


Abbildung 4: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz

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

Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen. Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist¹¹, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 4,1 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen¹². 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 Drensteinfurt 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 – verstärkt durch die durch Covid-19 bedingten zeitweiligen Schließungen im stationären Einzelhandel – 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 klarer Zielgruppenfokussierung, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

Nachfolgeproblematik: Insbesondere in Städten wie Drensteinfurt, die in der Innenstadt einen hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte haben, 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 zunehmend anspruchsvoller. So ist bundesweit zu beobachten, dass Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den

¹¹ Fashion & Accessoires rd. 46,5 %, Unterhaltungselektronik rd. 44,0 %, Freizeit & Hobby rd. 37,3 %, Büro & Schreibwaren rd. 36,9 % (vgl. HDE/IFH 2022).

¹² Vgl. HDE/IFH 2022.

Ruhestand oftmals leer stehen. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungstau) erschweren die Situation weiter.

Fokus: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Die bereits seit längerem beobachtbaren Entwicklungstrends zu weniger und größeren Einheiten sowie die zunehmende Standortvergesellschaftung in Form von Fachmarktstandorten haben in den vergangenen Jahren weiter an Bedeutung gewonnen.

Wandel der Betriebsformen: Der in den letzten Jahrzehnten vollzogene Wandel der Betriebsformen umfasst erhebliche Veränderungen der Betriebs- und Standortstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel. Betrachtet man beispielsweise die Entwicklung der absoluten Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel, so lässt sich deutschlandweit ein Rückgang i. H. v. rd. 16 % attestieren (siehe Abbildung 5).

Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu registrieren. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Umsätze) ergeben sich insbesondere für die Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und teilweise den 2000er Jahren gegenwärtig im Übergang zu einer 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.

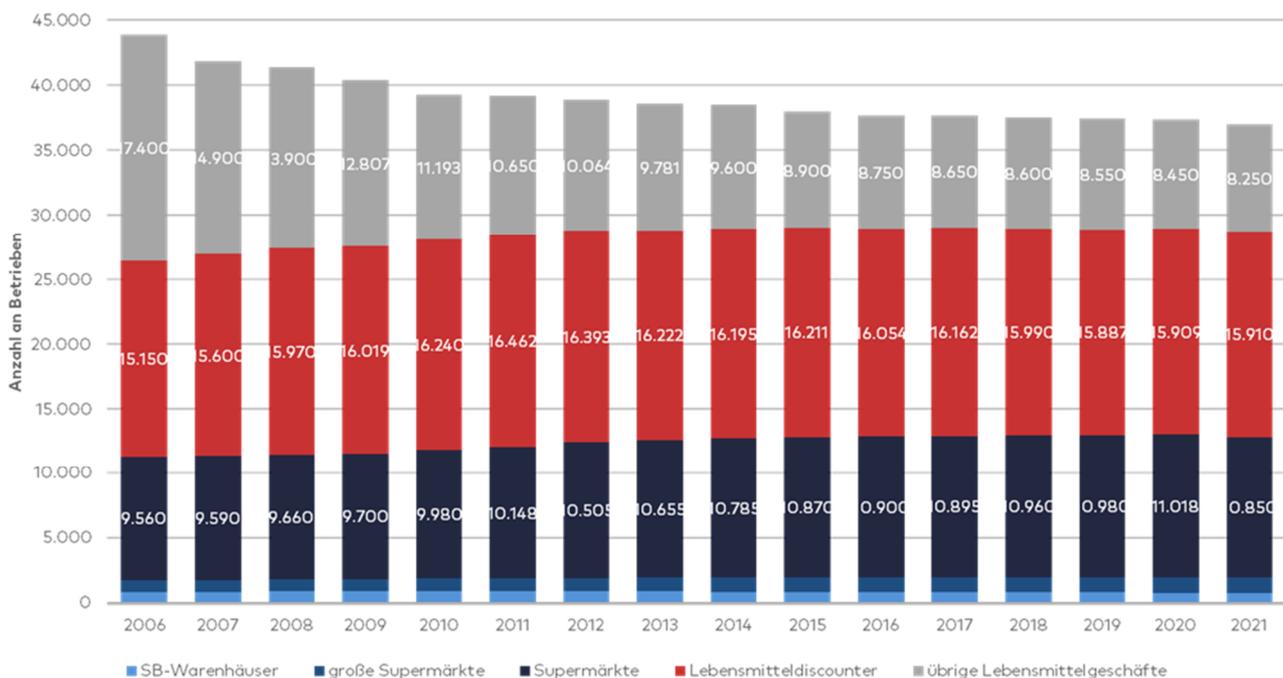


Abbildung 5: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

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

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 zentrale Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Verkaufsflächenentwicklung: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist im Lebensmittelhandel 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) ergibt¹³. Bei den Lebensmitteldiscountern ist zeitgleich zu den sinkenden Filialzahlen eine moderat steigende Verkaufsfläche zu verzeichnen (siehe Abbildung 6). Dies ist Resultat eines grundlegenden Trading-Up Prozesses des Betriebstypus, welcher im Bereich der Expansion und der Modernisierung von Bestandsstandorten eine deutliche Tendenz zu signifikant größeren Markteinheiten erkennen lässt und mit einer Überprüfung/Straffung des Standortnetzes durch die Marktteilnehmer einhergeht.

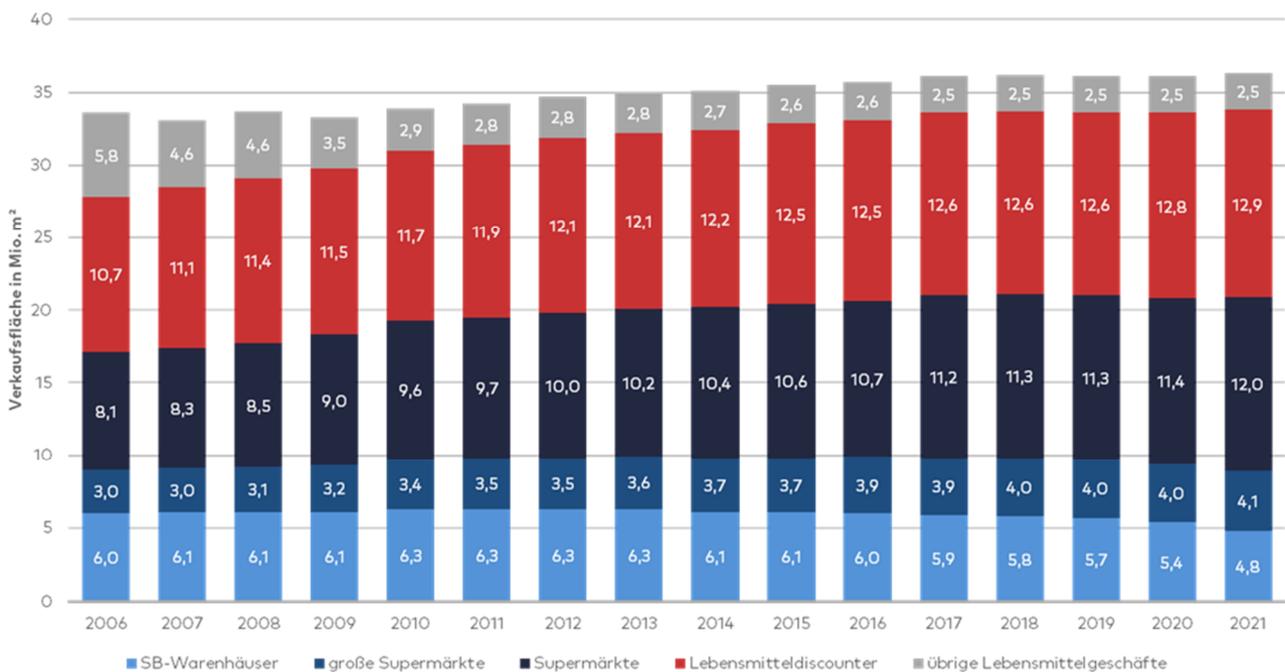


Abbildung 6: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen

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.

Im Sinne einer Überprüfung und ggf. Justierung der bisherigen gesamtstädtischen Steuerungsstrategie für Drogeriewaren werden nachfolgend die Standortanforderungen der bundesweit agierenden und gängigsten Drogeriefachmarkt-Betreiber Rossmann und DM dargestellt.

¹³ 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 %).

Standortanforderungen Rossmann

- Städte oder selbständige Stadtteile ab ca. 6.000 Einwohner
- 1 A Lagen bis 1 B Lagen in den Innenstädten
- Gewerbegebiet: attraktive Einkaufs- und Fachmarktzentren mit umfangreichem und lukrativem Branchenmix
- Verkaufsflächen ab 600 m²

Standortanforderungen DM (Fachmarktlage)

- Fachmarktlagen, Nahversorgungszentren mit Lebensmittelhandel und anderen häufig genutzten Geschäften, gute Stadtteil- bzw. Vorortlagen, Stadtteilzentren sowie Stand-alone-Lagen an Hauptverkehrsstraßen
- Einzugsbereich: ca. 20.000 Einwohner
- Ebenerdige Verkaufsfläche mit mindestens 500 m² zzgl. ca. 120 m² Nebenfläche
- Ca. 50 eigene Parkplätze
- Gute Verkehrsanbindung, Nähe Hauptverkehrsachse, gute Einsehbarkeit

Abbildung 7: Standortanforderungen von Drogeriefachmärkten

Quelle: Homepage der Betreiber Rossmann und DM.

Anhand dessen wird im späteren Verlauf des Konzeptes u. a. die Integrationsfähigkeit von Drogeriemärkten in den ZVB Innenstadtzentrum Drensteinfurt als wichtiges Abwägungs- bzw. Bewertungskriterium im Kontext der Herleitung einer künftig zu empfehlenden gesamtstädtischen Steuerungsstrategie für Drogeriewaren herausgestellt (siehe Kapitel 4.5).

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, werden diese von den Einzelhandelsunternehmen nur an sehr frequenzstarken Lagen bzw. Standorten mit einem überdurchschnittlich hohen Kaufkraftpotenzial realisiert. Bei Standard-Betriebskonzepten außerhalb der hoch verdichteten Stadträume ist aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen¹⁴.

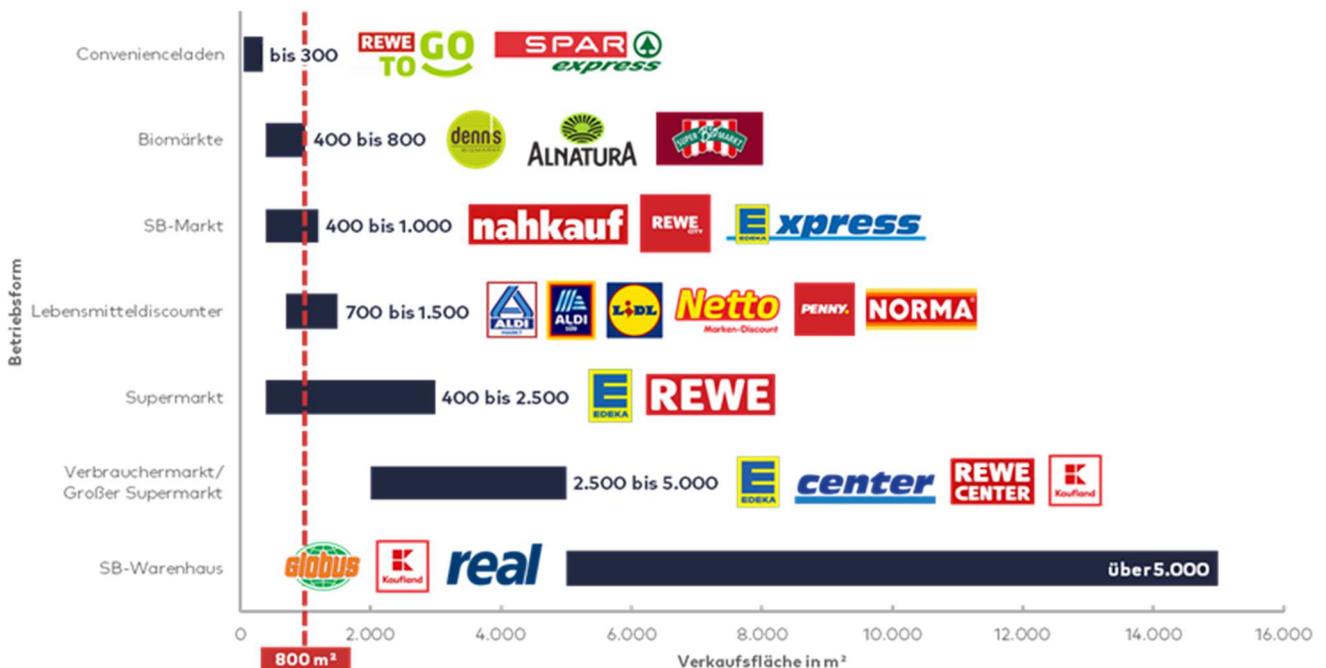


Abbildung 8: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

¹⁴ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

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 Gesichtspunkte (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 Großstadtreionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

Unternehmens- und Umsatzkonzentrationen: Fusionen, Übernahmen und internes Wachstum haben in den vergangenen Jahrzehnten zu sukzessiven Konzentrationsprozessen von Unternehmen und Umsätzen in nahezu allen Teilsegmenten des Einzelhandels geführt. So sind im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel partiell bereits Oligopolisierungstendenzen erkennbar, die in der Folge auch eine Sektoruntersuchung des Bundeskartellamtes im Zusammenhang mit der Übernahme der Tengelmann/Kaisers Märkte nach sich zog.¹⁵ So weisen die dominierenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe gegenwärtig bereits einen Marktanteil von rd. 90 % auf, wobei zwei Drittel des Umsatzes auf die TOP 5 Betreiber entfallen.

Dies führt in der Folge zu einer Ausdünnung des Filialnetzes und somit letztlich zu längeren Wegen für den Verbraucher. Eine wohnortnahe (fußläufige) adäquate Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlicheren Raum und in Gebieten mit negativem Wanderungssaldo häufig nicht mehr gesichert.

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.

¹⁵ vgl. Bundeskartellamt (2014): Sektoruntersuchung Lebensmitteleinzelhandel.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

Grundzentrum

Wesentliches Einzugsgebiet

Stadtgebiet Drensteinfurt

Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit*)

Ahlen (17 min)
 Werne (21 min)
 Lüdinghausen (22 min)
 Hamm (25 min)

Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit*)

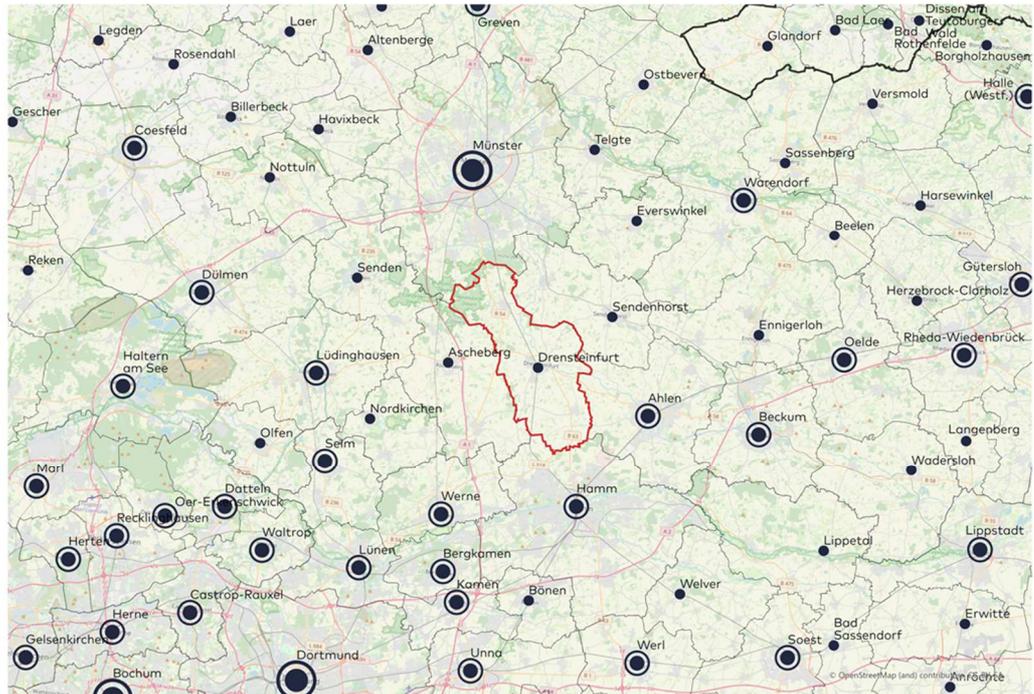
Münster (30 min)
 Dortmund (50 min)

Administrative Grenzen

- Untersuchungskommune
- Bundesland
- Kommune

Zentralörtliche Funktion

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner (Hauptwohnsitz) 16.013

Einwohnerentwicklung bis Ende 2026 Wachstumspotenzial um ca. 1.144 Einwohner im Zuge umfangreicher Wohnbauentwicklungsmaßnahmen = rd. 17.150 Einwohner (siehe Kapitel 4.4)

Einwohner nach Stadtteilen

Drensteinfurt	9.254 (58 %)
Rinkerode	3.759 (23 %)
Walstedde	3.000 (19 %)

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr Gute verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die A 1 sowie die B 54, B 58 und B 63

Öffentlicher Personennahverkehr Über den in der Kernstadt gelegenen Bahnhof Drensteinfurt sowie die Bahnhöfe Rinkerode und Mersch Anbindung an das Regionalbahnnetz mit leistungsfähiger Verbindung in Richtung Hamm und Münster; zudem intra- und interkommunale Anbindung über das Busliniennetz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner(entwicklung): Stadt Drensteinfurt (Stand: 23.08.2021); ZÖF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; *Pkw-Fahrtzeit zum jeweiligen Kernort bzw. jeweiligen Kernstadt.

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 auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Drensteinfurt verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 123,3 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.702 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 3.116 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	49,9	3.116
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	8,5	533
Blumen, zoologischer Bedarf	2,2	138
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	3,8	238
Kurzfristiger Bedarfsbereich	64,4	4.024
Bekleidung	9,4	586
Schuhe/Lederwaren	2,4	159
Pflanzen/Gartenbedarf	2,5	157
Baumarktsortiment i. e. S.	8,6	537
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2,0	125
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	2,7	167
Sportartikel/Fahrräder/Camping	3,9	242
Mittelfristiger Bedarfsbereich	31,6	1.974
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	2,9	178
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1,2	78
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1,2	76
Möbel	6,9	429
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	4,2	260
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	8,5	531
Uhren/Schmuck	1,3	82
Sonstiges	1,1	70
Langfristiger Bedarfsbereich	27,3	1.704
Gesamt	123,3	7.702

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör, Briefmarken und Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹⁶ beträgt in Drensteinfurt rd. 106 und liegt damit sowohl über dem Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen (rd. 99) als auch über dem Bundesdurchschnitt von 100. In den Nachbarkommunen zeigt

¹⁶ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

sich ein differenziertes Bild im Kontext der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus. Die Nachbarkommunen im Norden und Westen von Drensteinfurt verfügen überwiegend über ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Dagegen weisen die umliegenden Kommunen im Süden und Osten mehrheitlich ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (siehe Abbildung 9).

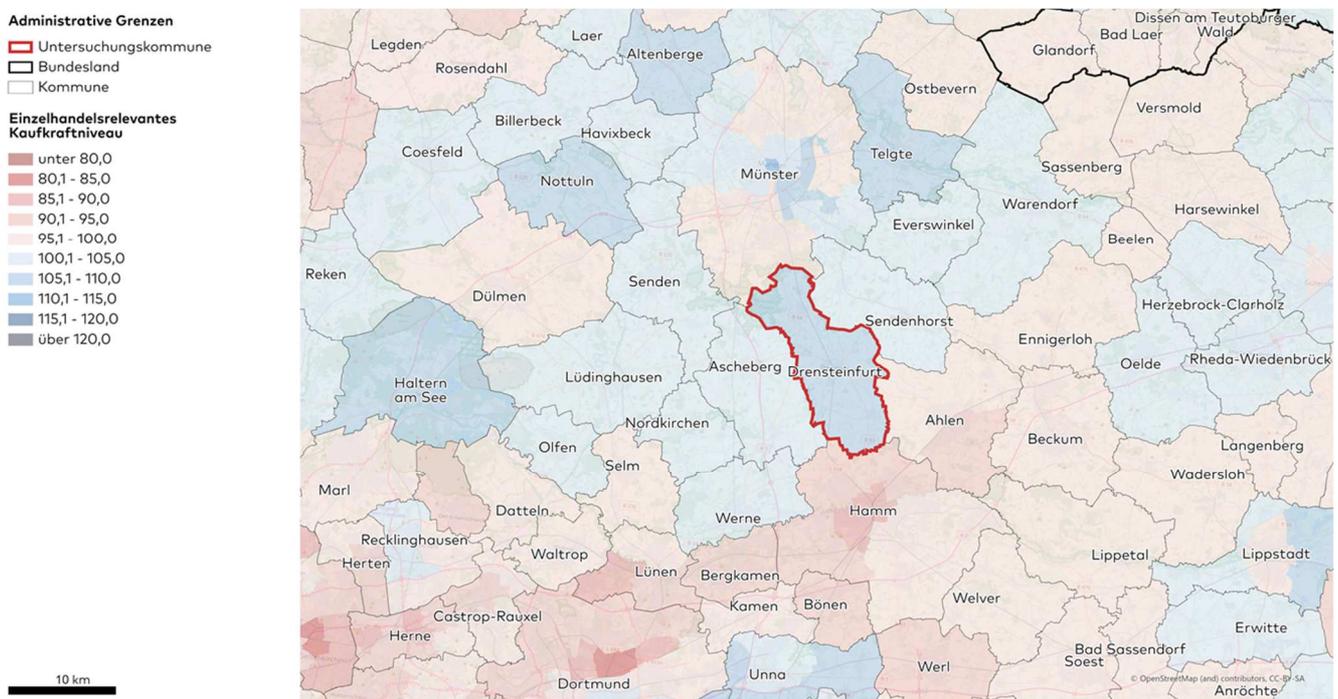


Abbildung 9: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Drensteinfurt und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

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

Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Drensteinfurt

Drensteinfurt	2018	2019	2020	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	2.368	2.433	2.437	2,9 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	6.430	6.563	6.577	2,3 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	1.425 (60 %)	1.452 (60 %)	1.452 (60 %)	1,9 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	5.487 (85 %)	5.581 (85 %)	5.592 (85 %)	1,9 %
Pendlersaldo	-4.062	-4.129	-4.140	-78

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

Tabelle 4: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreises Warendorf

Kreis Warendorf	2018	2019	2020	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	91.724	93.628	93.696	2,1 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	112.794	114.728	115.329	2,2 %

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

Bezogen auf den dargestellten Zeitraum zeigt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Drensteinfurt positive Entwicklung auf. Dennoch weist das deutlich negative Pendlersaldo von Drensteinfurt, v. a. bedingt durch die Nähe zu den umliegenden Mittel- und Oberzentren und dem damit einhergehenden ausgeprägten Wettbewerbsumfeld, auf die Bedeutung von Drensteinfurt insbesondere als Wohnort hin. Im Kontext der sozioökonomischen Rahmenbedingungen ist somit von keinen nennenswerten Impulsen auf den Einzelhandel in Drensteinfurt auszugehen. Vielmehr sind in Folge des negativen Pendlersaldo gewisse einzelhandelsrelevante Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Besondere Nachfrageeffekte – Wohnbauentwicklungsmaßnahmen

Gemäß Angaben der Stadtverwaltung sind in Drensteinfurt bis Ende 2026 signifikante Wohnbauentwicklungsmaßnahmen geplant. Insgesamt sollen bis zum genannten Zeitraum ca. 572 neue Wohneinheiten im Stadtgebiet realisiert werden. In diesem Zusammenhang sind im Stadtteil Drensteinfurt (Kernort) ca. 494 neue Wohneinheiten (insbesondere durch das Wohnbaugebiet Mondscheinweg im Südwesten der Kernstadt¹⁷), im Stadtteil Rinkerode ca. 44 neue Wohneinheiten und im Stadtteil Walstedde ca. 34 neue Wohneinheiten avisiert. Dies entspricht einem Wachstumspotenzial von ca. 1.144 Einwohnern (bei einer angenommenen durchschnittlichen Haushaltsgröße von zwei Personen je Wohneinheit). Aus städtischer sowie fachgutachterlicher Sicht wird dieses Einwohnerwachstumspotenzial vor dem Hintergrund der Lage der Stadt Drensteinfurt (Nähe zu Münster und dem Ruhrgebiet; siehe Kapitel 4.2) sowie der angespannten Wohnungsmarktsituation insbesondere in den größeren (Nachbar-)Kommunen von NRW als realistisch eingeordnet.

4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Drensteinfurt wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (10/2021) insgesamt 63 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 22.500 m² verfügen (siehe Tabelle 5).

Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Drensteinfurt mit einer Verkaufsfächenausstattung von rd. 1,41 m² je Einwohner leicht unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,51 m² VKF/Einwohner¹⁸) liegt. Die Verkaufsfächenausstattung kann als angemessen für ein Grundzentrum bewertet werden.

¹⁷ Baureife der 1. Teilerschließung voraussichtlich ab Ende 2023, die 2. Teilerschließung ist ab 2024 avisiert.

¹⁸ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Drensteinfurt

Strukturdaten	Erhebung 2021
Einwohner	16.013
Anzahl der Betriebe	63
Gesamtverkaufsfläche in m ²	22.500
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,41

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsflächen: Erhebung Stadt + Handel 10/2021; Einwohner: Stadt Drensteinfurt (Stand: 23.08.2021); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Angaben ohne Leerstände.

Die untenstehende Abbildung 10 verdeutlicht die räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Drensteinfurt. Es wird ersichtlich, dass der Einzelhandel schwerpunktmäßig in der Kernstadt von Drensteinfurt verortet ist. Neben den strukturprägenden Lebensmittelmärkten (REWE inkl. dazugehörigen Getränkemarkt, K+K, LIDL, ALDI Nord, Netto) zählen das Möbelhaus Gaßmöller, der Baumarkt BTL Tecklenburger Land und ein Raiffeisen-Markt zu den verkaufsflächenseitig größten Einzelhandelsbetrieben in der Kernstadt. Im dezentralen Stadtteil Walstedde werden die Bestandsstrukturen im Einzelhandel im Wesentlichen durch den Lebensmittelvollsortimenter K+K sowie ergänzend durch den Lebensmittelanbieter Frischmarkt Remmert geprägt. Im Stadtteil Rinkerode zeichnet sich das bestehende Einzelhandelsangebot insbesondere durch den K+K-Markt sowie dem Raiffeisen-Markt aus. Außerhalb der drei vorgenannten Siedlungsbe-
reiche ist mit der Baumschule Goroncy ein weiterer strukturprägender Anbieter an der östlichen Grenze des Stadtgebietes angesiedelt.

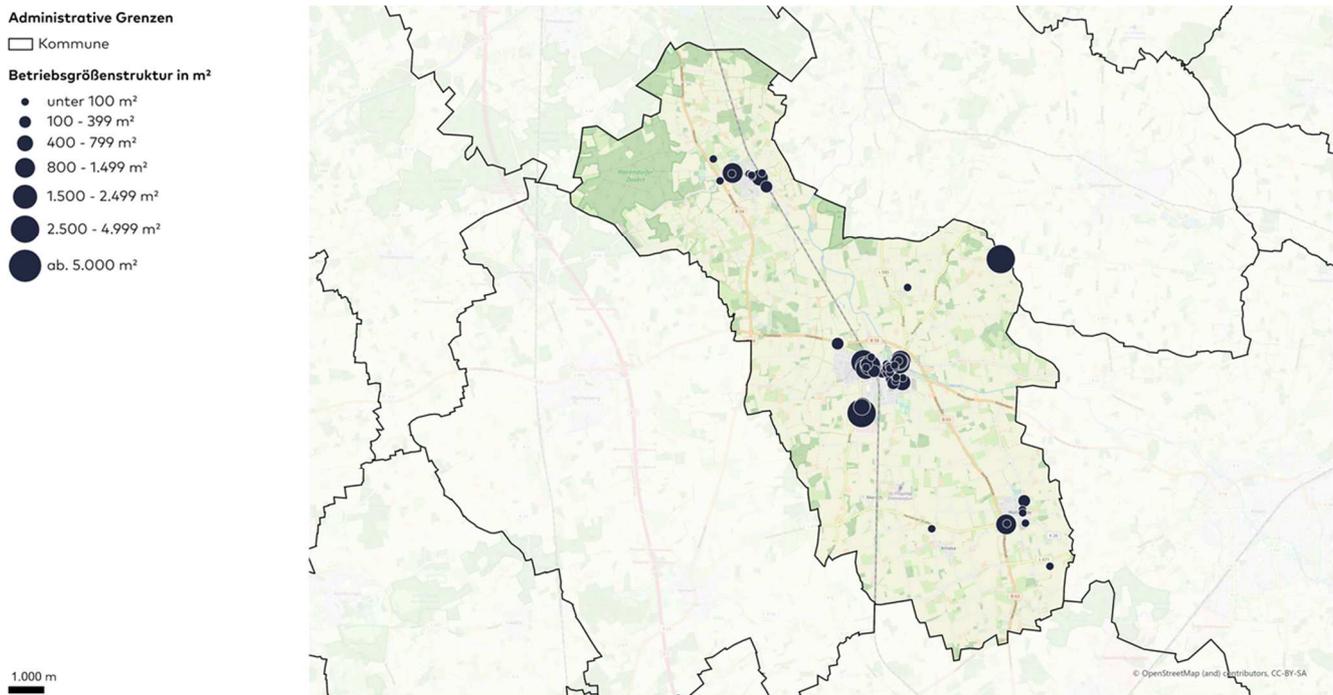


Abbildung 10: Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Drensteinfurt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsflächen: Erhebung Stadt + Handel 10/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass die Einzelhandelsbetriebe in Drensteinfurt mit rd. 66 % der Verkaufsfläche größtenteils in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind. Dieser Anteil ist insbesondere auf die bereits erwähnten strukturprägenden Lebensmittelmärkte, den Baumarkt BTL Tecklenburger Land und die beiden Raiffeisen-Märkte zurückzuführen. Darüber hinaus sind rd. 27 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierter Lage verortet, was sich vornehmlich aus dem Vorhandensein des Möbelhauses Gaßmüller, der Baumschule Goroncy, eines Getränkemarktes sowie eines Fahrradmarktes ergibt. Im gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum befinden sich dagegen nur rd. 7 % der Gesamtverkaufsfläche in Drensteinfurt. Dies ist v. a. auf die Kleinteiligkeit des zentralen Versorgungsbereiches und der damit einhergehenden Flächenrestriktionen insbesondere für strukturprägende bzw. großflächige Angebotsformate zurückzuführen (siehe Kapitel 4.5).

Die nachfolgende Abbildung stellt die in Drensteinfurt erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

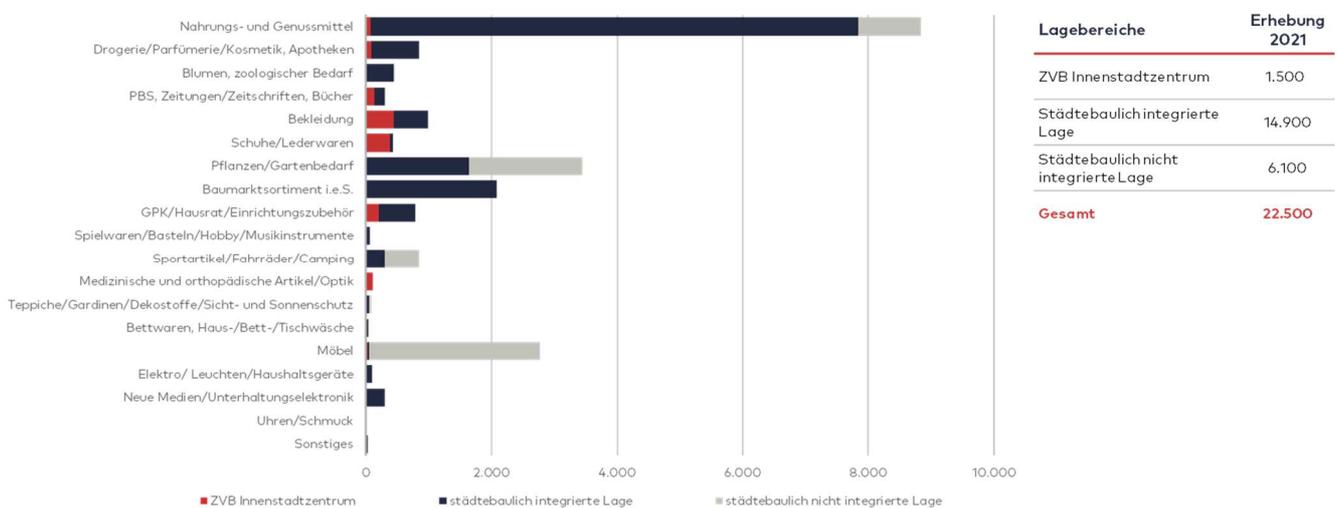


Abbildung 11: Einzelhandelsbestand in Drensteinfurt nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsflächen: Erhebung Stadt + Handel 10/2021; ZVB-Abgrenzung: EHJK Drensteinfurt 2013; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör, Briefmarken und Münzen.

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in Drensteinfurt ist hinsichtlich der Verkaufsfläche – wie für ein Grundzentrum typisch - überwiegend geprägt durch die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel. Prägende Anbieter in diesem Segment sind dabei insbesondere die bestehenden Lebensmittelsupermärkte und Lebensmitteldiscounter in der Kernstadt sowie in den dezentralen Stadtteilen Rinkerode und Walstedde (3x K+K, REWE inkl. dazugehörigen Getränkemarkt, LIDL, ALDI Nord, NETTO Marken-Discount). Nachgeordnet zur Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zeichnet sich das städtische Einzelhandelsangebot durch die Sortimentsgruppen Pflanzen/Gartenbedarf, Möbel sowie Baumarktsortiment i. e. S. aus. Dies begründet sich v. a. durch die im Stadtgebiet angesiedelten Raiffeisen-

Märkte, die Baumschule Goroncy, das Möbelhaus Gaßmüller und den Baumarkt BTL Tecklenburger Land.

- In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (v. a. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren) ist ein hoher Anteil der Verkaufsfläche im ZVB Innenstadtzentrum Drensteinfurt verortet. Das Einzelhandelsangebot ist hier überwiegend deutlich kleinteilig strukturiert und wird im Bereich Bekleidung um den Fachmarkt CRUSE ergänzt. Durch den Textil-Discounter Kik am gemäß EHZK Drensteinfurt 2013 ausgewiesenen Nahversorgungsstandort Breemühle ist ein hoher Verkaufsflächenanteil im Bekleidungssegment zudem in städtebaulich integrierten Lagen verortet.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel befindet sich das Angebot vornehmlich in städtebaulich integrierten Lagen und leistet dort einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Drensteinfurter Bevölkerung.
- Die Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken wird im Wesentlichen durch die Randsortimentsverkaufsflächen der Lebensmittelsupermärkte und Lebensmitteldiscounter sowie ergänzend durch vier Apotheken dargeboten. Demnach ist das Angebot in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken – analog zum Segment Nahrungs- und Genussmittel – überwiegend in städtebaulich integrierten Lagen vorzufinden. Ein Drogeriefachmarkt ist nach der Schließung des Ihr Platz-Marktes im Jahr 2021 gegenwärtig nicht in Drensteinfurt angesiedelt.
- Weitere Angebotsschwerpunkte in den städtebaulich integrierten Lagen bestehen in den beiden nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen Baumarktsortiment i. e. S. und Pflanzen/Gartenbedarf.
- Das Verkaufsflächenangebot in städtebaulich nicht integrierten Lagen ist überwiegend durch die Sortimentsgruppen Möbel und Pflanzen/Gartenbedarf geprägt und wird dabei insbesondere durch das Möbelhaus sowie die Baumschule bestimmt. Der geringe Verkaufsflächenanteil der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich nicht integrierten Lagen ergibt sich durch das Bestehen eines kleinteiligen Getränkeanbieters, zwei Tankstellen sowie mehrerer kleinerer Hofläden und ist insgesamt als nicht kritisch zu bewerten.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass der wesentliche einzelhandelsrelevante Angebotsschwerpunkt in Drensteinfurt im nahversorgungsrelevanten Bereich liegt (dabei insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel). Dies ist als üblich für ein Grundzentrum, welchem (landesplanerisch) im Wesentlichen ein Versorgungsauftrag im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs zukommt, einzuordnen. In diesem Kontext ist allerdings herauszustellen, dass die Stadt Drensteinfurt angesichts der Versorgungslücke im Drogeriewarenfachmarkt-Segment ihren grundzentralen Versorgungsauftrag für zukünftig rd. 17.150 Einwohner (siehe Kapitel 4.2) nicht vollumfänglich ausfüllen kann. Die siedlungsräumliche Integration des Einzelhandels ist als positiv zu bewerten.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁹ im Einzelhandel von Drensteinfurt basiert auf allgemein und für die Stadt Drensteinfurt spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- 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.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden mit nachfrageseitige Rahmenbedingungen (siehe dazu Kapitel 4.3) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwicklungen (z. B. Pendlerverflechtungen).
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in der Stadt Drensteinfurt beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 77,2 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 123,3 Mio. Euro (siehe Kapitel 4.3) ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität²⁰ von rd. 63 %, die auf gewisse Kaufkraftabflüsse hindeutet. Diese sind angesichts der zentralörtlichen Funktion Drensteinfurts als Grundzentrum, der unmittelbaren räumlichen Nähe zu den leistungsstarken Mittel- bzw. Oberzentren (siehe Kapitel 4.2) sowie der sortimentspezifischen Bedeutung des Online-Handels nicht unüblich bzw. per se als kritisch zu bewerten. Wie Tabelle 6 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in der Stadt Drensteinfurt je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

¹⁹ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

²⁰ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Drensteinfurt

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	8.800	47,2	49,9	95 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	800	5,0	8,5	58 %
Blumen, zoologischer Bedarf	400	1,1	2,2	51 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	300	1,6	3,8	42 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	10.400	54,9	64,4	85 %
Bekleidung	1.000	2,6	9,4	28 %
Schuhe/Lederwaren	400	1,0	2,5	41 %
Pflanzen/Gartenbedarf	3.500	2,7	2,5	106 %
Baumarktsortiment i. e. S.	2.100	3,4	8,6	39 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	800	1,7	2,0	86 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	100	0,2	2,7	8 %
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	800	2,5	3,9	65 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	8.700	14,2	31,6	45 %
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	100	1,3	2,9	44 %
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	100	0,2	1,2	15 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	< 50	< 0,1	1,2	6 %
Möbel	2.800	4,2	6,9	61 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	100	0,4	4,2	10 %
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	300	1,8	8,5	21 %
Uhren/Schmuck	< 50	0,1	1,3	11 %
Sonstiges	< 50	0,1	1,1	10 %
Langfristiger Bedarfsbereich	3.500	8,2	27,3	30 %
Gesamt	22.500	77,2	123,3	63 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2021; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör, Briefmarken und Münzen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich wird insgesamt eine Zentralität von rd. 85 % erreicht. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind angesichts der Zentralität von rd. 95 % leichte Kaufkraftabflüsse festzustellen, die angesichts der Wettbewerbsstrukturen in den Umlandgemeinden sowie des negativen Pendlersaldos zu relativieren sind. Vielmehr spricht die Zentralität im Sortimentsbe-

reich Nahrungs- und Genussmittel für eine hohe Leistungsfähigkeit der bestehenden Lebensmittelmärkte in Drensteinfurt. In den weiteren Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereiches (Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken; Blumen, zoologischer Bedarf; PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher) bestehen dagegen deutliche Kaufkraftabflüsse, wonach die Stadt Drensteinfurt die ihr zugewiesene Versorgungsfunktion nicht vollumfänglich erfüllen kann. Daraus lässt sich ein gewisser Handlungsbedarf zur Optimierung der städtischen Nahversorgungsstrukturen identifizieren.

Mit Ausnahme der Sortimentsgruppe Pflanzen/Gartenbedarf sind für alle Warengruppen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich Kaufkraftabflüsse festzustellen, die in der Mehrheit der Warengruppen deutlich ausfallen. Diese Kaufkraftabflüsse sind angesichts der zentralörtlichen Bedeutung als Grundzentrum und vor dem Hintergrund der in Kapitel 4.2 skizzierten Rahmenbedingungen jedoch nicht als ungewöhnlich zu bewerten.

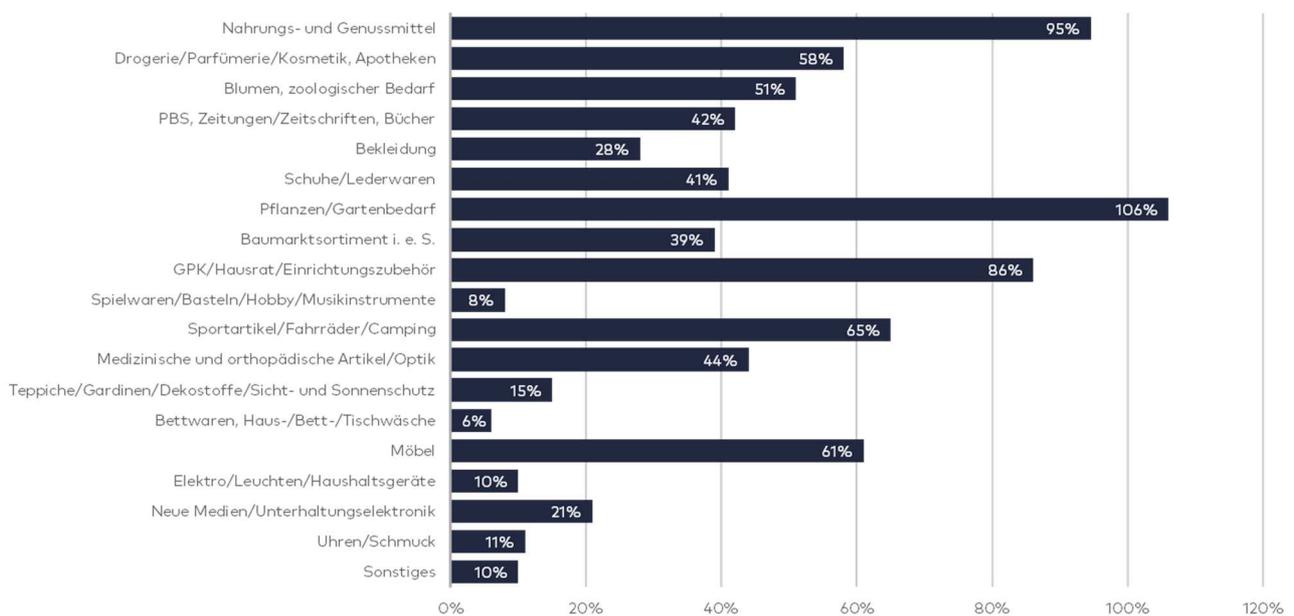


Abbildung 12: Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von Drensteinfurt

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

Aufgrund der z. T. niedrigen Zentralitäten ist davon auszugehen, dass sich aus versorgungsstruktureller Perspektive gewisse Entwicklungspotenziale für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen ergeben.

4.5 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Vor dem Hintergrund der aktuellen Markt- und Standortanalysen wird nachfolgend der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum anhand der bestehenden Abgrenzung gemäß EHJK Drensteinfurt 2013 städtebaulich analysiert.

ZVB INNENSTADTZENTRUM DRENSTEINFURT

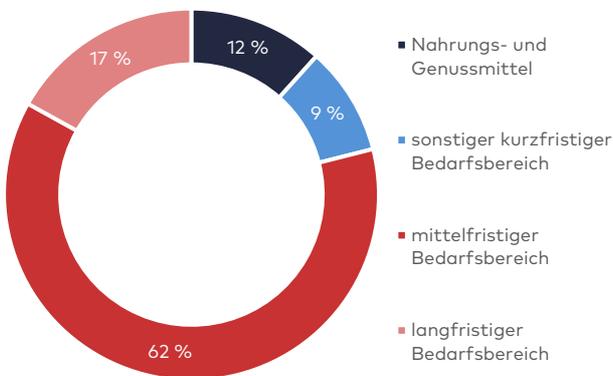
Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadt Drensteinfurt



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	18	28,6 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	1.500	6,7 %
Anzahl der Leerstände**	2	10,0 %
Zentrenergänzende Funktionen	52	-
Vergleichsdaten		Entwicklung 2013/2021
Anzahl der Betriebe*	26	- 30,8 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	2.100	- 27,6 %
Anzahl der Leerstände**	4	- 50,0 %
Zentrenergänzende Funktionen	59	- 13,6 %

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2021; ZVB-Abgrenzung: EHJK Drensteinfurt 2013; Kartengrundlage: Stadt Drensteinfurt; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB INNENSTADTZENTRUM DRENSTEINFURT

- Lage im historisch gewachsenen Stadtkern mit signifikantem Bezug zur umliegenden Wohnbebauung
 - Insgesamt angemessenes Erscheinungsbild im Kontext der historischen Gebäudesubstanz sowie der Gestaltung des öffentlichen Raumes
 - Hauptgeschäftslage mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz im Bereich Markt und Wagenfeldstraße
 - Münster- und Mühlenstraße mit deutlich abnehmender Einzelhandelsdichte und insbesondere geprägt durch zentrenergänzende Funktionen und Wohnnutzungen (auch in Erdgeschosslage)
 - Im Nordwesten (Landsbergplatz und Marienstraße) funktionaler Ergänzungsbereich als weiterer Frequenzbringer für den ZVB
 - Im Südwesten (Westwall) deutlich vorherrschende Wohnnutzung
 - Im östlichen Randbereich (zum Teil rückwärtige) Bereiche ohne Besatz mit Einzelhandel sowie zentrenergänzenden Funktionen
- Der ZVB ist sowohl innerhalb des Stadtgebietes als auch großräumig gut erreichbar
 - Das Innenstadtzentrum ist mit dem MIV über die B 58 und die B 63 erreichbar; die B 58 gewährleistet im Westen einen Anschluss an die die B 54 und ferner an die BAB 1
 - Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den in rd. 200 m westlich des Innenstadtzentrums (nächstgelegener Randbereich der ZVB) gelegenen DB-Haltepunkt „Drensteinfurt“ sowie über die Bushaltestellen „Schlossallee“ und „Innenstadt“
- Größte zusammenhängende Einzelhandelsagglomeration in Drensteinfurt
 - Einzelhandelsangebot im ZVB deutlich kleinteilig strukturiert mit Fokus auf inhabergeführten Einzelhandel und Fachgeschäfte, großflächige Angebotsformen sind im Innenstadtzentrum nicht vorhanden
 - Mit Ausnahme des Bekleidungsfilialisten CRUSE keine klassischen Magnetbetriebe im ZVB Innenstadtzentrum verortet
 - Markante Entwicklung seit 2013: Schließung des Drogeriefachmarktes Ihr Platz-Marktes im Jahr 2021
 - Aufgrund des Fehlens eines strukturprägenden Lebensmittel- und Drogeriefachmarktes geringe Versorgungsfunktion des ZVB im nahversorgungsrelevanten Bereich
 - Angesichts der Angebotsstrukturen übernimmt das Innenstadtzentrum vorwiegend eine Versorgungsfunktion im mittelfristigen Bedarfsbereich (v. a. in den Bereichen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren sowie ergänzend GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör)
 - Insgesamt geringes handelsbezogenes Gewicht (rd. 6 % der Gesamtverkaufsfläche und rd. 28 % der Betriebe)
- Hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen (Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe, Bank, Ärzte, Rathaus, Kindergarten, Kirche), wonach eine gewisse Multifunktionalität im ZVB gegeben ist
- Zudem fungiert der Wochenmarkt auf dem zentral gelegenen Marktplatz als wichtiger Frequenzbringer für das Innenstadtzentrum
- Neben den Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen bestehen im Innenstadtzentrum derzeit zwei Leerstände (u. a. ehemaliger Drogeriemarkt „Ihr Platz“)
 - Für den aktuellen Leerstand „Ihr Platz“ ist eine Umnutzung der Immobilie in ein Wohn- und Geschäftshaus geplant
 - Darüber hinaus ein kleinteiliger Leerstand in Form eines ehemaligen Tabakladens
- Vor dem Hintergrund der bestehenden siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Rahmenbedingungen (kompakter, historisch gewachsener Stadtkern mit überwiegend kleinteiligen,

bebauten Parzellen; enge Straßen- und Platzräume) bestehen keine erkennbaren räumlichen Potenzialflächen für strukturprägende Einzelhandelsneusiedlungen

- Bereits im EHZK Drensteinfurt 2013 ist festgehalten, dass die Immobilien- und Flächenverfügbarkeit für mittlere und größere Betriebe im Innenstadtzentrum kaum gegeben ist. Diesbezüglich ist anzumerken, dass die im EHZK 2013 definierte Potenzialfläche im östlichen Randbereich des ZVB nach Rücksprache mit der Stadt Drensteinfurt für eine einzelhandelsbezogene Nutzung nicht zur Verfügung steht (gemäß aktuellem Regionalplan ist die Fläche zudem in Richtung Werse als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen)
- Für das Grundstück im Norden der Mühlenstraße (Gemarkung Drensteinfurt, Flur 2, Flurstück 414) ist festzuhalten, dass aufgrund einer inzwischen erteilten Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses keine Ausweisung als mögliche Potenzialfläche stattgefunden hat
- Somit besteht im Kontext räumlicher Entwicklungsperspektiven insgesamt eine schwierige handelsbezogene Ausgangssituation
- **Der ZVB Innenstadtzentrum übernimmt als bedeutender Verbundstandort aus Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen eine Versorgungsfunktion für die Stadt Drensteinfurt, die insbesondere im Bereich der Nahversorgung aktuell sowie perspektivisch (aufgrund fehlender räumlicher Entwicklungsperspektiven) nicht vollumfänglich ausgefüllt werden kann.**

4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Drensteinfurter Bevölkerung, wird die Nahversorgungsstruktur von Drensteinfurt 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 Drensteinfurt

Drensteinfurt weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 8.800 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 800 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken²¹ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,55 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,05 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² je Einwohner²², im Bereich Drogeriewaren dagegen unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,08 m² je Einwohner²³.

Die Zentralität von rd. 95 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verdeutlicht zudem, dass die lokale Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nahezu vollständig in Drensteinfurt gebunden werden kann. Im Bereich Drogeriewaren bestehen dagegen mit einer Zentralität von rd. 58 % deutliche Kaufkraftabflüsse. Dies ist insbesondere auf das Fehlen eines Drogeriefachmarktes in Drensteinfurt zurückzuführen.

²¹ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

²² Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute 2021; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

²³ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Die nachfolgende Tabelle fasst die relevanten Rahmenbedingungen für die Gesamtstadt zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

Tabelle 7: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Drensteinfurt

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren*
Einwohner (Hauptwohnsitz, inkl. Entwicklung bis 2026)	16.013 (+ rd. 6,8 %**)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	8.800	1.900
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,55	0,05
Sortimentspezifische Zentralität	95 %	58 %
Betriebstypenmix	0 x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 4 x Lebensmittelsupermarkt 3 x Lebensmitteldiscounter 2 x stand-alone-Getränkemarkt (>100 m ² VKF) 18 x sonstige Lebensmittelmärkte	0 x Drogeriefachmarkt 4 x sonstige Drogeriewarengeschäfte*
Quantitative Nahversorgungssituation		
Qualitative Nahversorgungssituation		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2021; Einwohner(entwicklung): Stadt Drensteinfurt (Stand: 23.08.2021); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * inkl. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken; ** vgl. Angaben zu Wohnbauentwicklungsmaßnahmen in Drensteinfurt bis Ende 2026 (siehe Kapitel 4.3).

Insgesamt sind im Stadtgebiet sieben strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Davon sind vier Betriebe Lebensmittelsupermärkte, bei weiteren drei Betrieben handelt es sich um Lebensmitteldiscounter. Arrondiert wird das Angebot durch zwei stand-alone-Getränkemärkte sowie durch 18 sonstige Betriebe mit einem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (z. B. Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Tankstellen, Hofläden und Kioske).

Angesichts der vorhandenen Anbieter ist das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmitteln in Drensteinfurt hinsichtlich des Betriebstypenmixes gesamtstädtisch betrachtet als ausgewogen zu bewerten (siehe dazu Abbildung 13). Bezogen auf die Gesamtzahl an Betrieben erreichen die gegenüber den Lebensmitteldiscountern (3x) qualitativ besser ausgestatteten Lebensmittelvollsortimenter (4x) dabei ein leicht höheres Marktgewicht. Mit rd. 0,32 m² je Einwohner ist die vollsortimentierte Verkaufsflächenausstattung aktuell als überdurchschnittlich einzuordnen. Auch die discountorientierte Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 0,20 m² je Einwohner über dem Niveau des Bundesdurchschnitts²⁴ (siehe nachfolgende Abbildung).

²⁴ Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute 2021; inkl. Non-Food-Flächen.

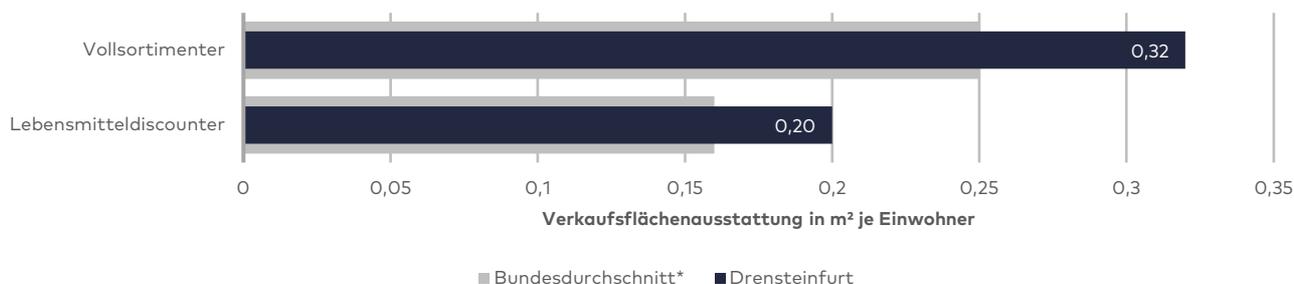


Abbildung 13: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 10/2021, EHI Retail Institute; * Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Hinsichtlich der qualitativen Nahversorgungssituation in der Kernstadt ist – bezogen auf die Gesamtzahl an Betrieben – ein leichter Überhang zu einer discountorientierten Angebotsstruktur im Lebensmitteleinzelhandel festzustellen. So sind in der Kernstadt aktuell drei Lebensmitteldiscounter angesiedelt, denen zwei Lebensmittelvollsortimenter gegenüberstehen.

In Drensteinfurt ist aktuell kein Drogeriefachmarkt verortet. Die Versorgung im Bereich Drogeriewaren erfolgt aktuell eingeschränkt über die Randsortimente der strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Bei vier weiteren Einzelhandelsbetrieben mit einem entsprechenden Hauptsortiment handelt es sich um Apotheken.

Die quantitative Nahversorgungssituation in Drensteinfurt ist im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als **angemessen** zu bezeichnen. Die aktuelle qualitative Nahversorgungssituation bietet ein gewisses **Optimierungspotenzial** hinsichtlich der marktgerechten Aufstellung einzelner Nahversorgungsstandorte (insb. Nahversorgungsstandort Kleiststraße) sowie eines leichten Überhangs zu einer discountorientierten Angebotsstruktur im Lebensmitteleinzelhandel in der Kernstadt.

Im Bereich Drogeriewaren ist sowohl die quantitative als auch qualitative Nahversorgungssituation als **verbesserungswürdig** einzuordnen. Angesichts des defizitären Nahversorgungsangebotes im Bereich des Drogeriewarenfachmarkt-Segments kann die Stadt Drensteinfurt ihren Versorgungsauftrag im Rahmen des qualifizierten Grundbedarfs aktuell nicht vollumfänglich erfüllen. Im Zuge der Realisierung eines Drogeriefachmarktes kann die grundzentrale Versorgungsfunktion von Drensteinfurt somit perspektivisch optimiert werden. Ergänzend bestehen im Bereich Drogeriewaren Optimierungspotenziale, die sich aus dem Fehlen einer Parfümerie bzw. eines Kosmetikfachgeschäftes ableiten lassen. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

Räumliche Nahversorgungssituation in Drensteinfurt

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, woh-

nortnahen Versorgung angenommen. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 14). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten deutlich jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

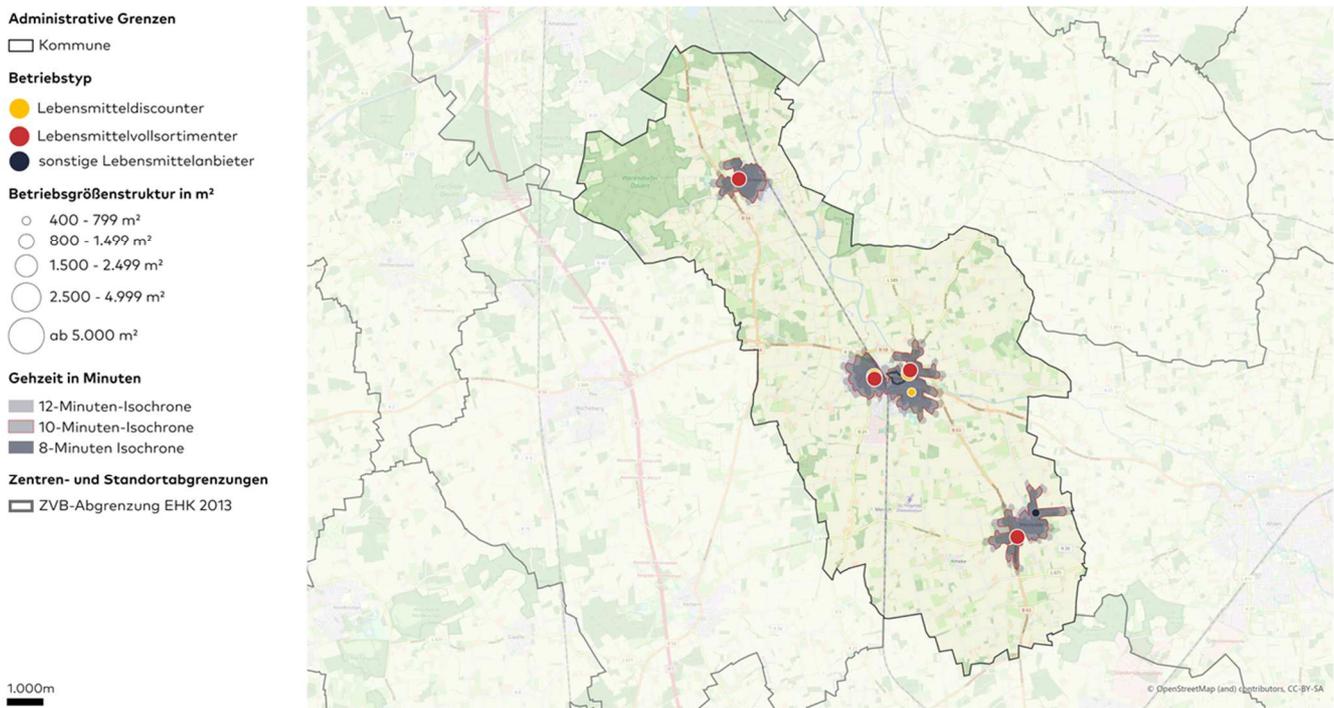


Abbildung 14: Räumliche Nahversorgungssituation von Drensteinfurt (Gesamtstadt)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2021; ZVB-Abgrenzung: EHJK Drensteinfurt 2013; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die vorstehende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Drensteinfurt. Dabei zeigt sich, dass die bestehenden Lebensmittelmärkte eine **nahezu flächendeckende wohnortnahe Versorgung im Stadtgebiet von Drensteinfurt** gewährleisten. Dies gilt insbesondere für die beiden dezentralen Stadtteile Rinkerode und Walstedde, wo die Lebensmittelvollsortimenter K+K jeweils einen wichtigen Beitrag für die fußläufige Nahversorgung leisten.

Innerhalb des Kernortes sind Defizite in der fußläufigen Nahversorgung im Wesentlichen im südwestlichen Siedlungsrandbereich zu erkennen (siehe Abbildung 15). Die Mitversorgung dieser Wohngebiete erfolgt aktuell insbesondere über die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte im Kernort. Angesichts der avisierten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen lässt sich für den fußläufig unterversorgten Kernstadtbereich im Südwesten (= rd. 2.000 Einwohner inkl. Neubaugebiet Mondscheinweg) **perspektivisch ein gewisses Optimierungspotenzial im Kontext der räumlichen Nahversorgung** erkennen.

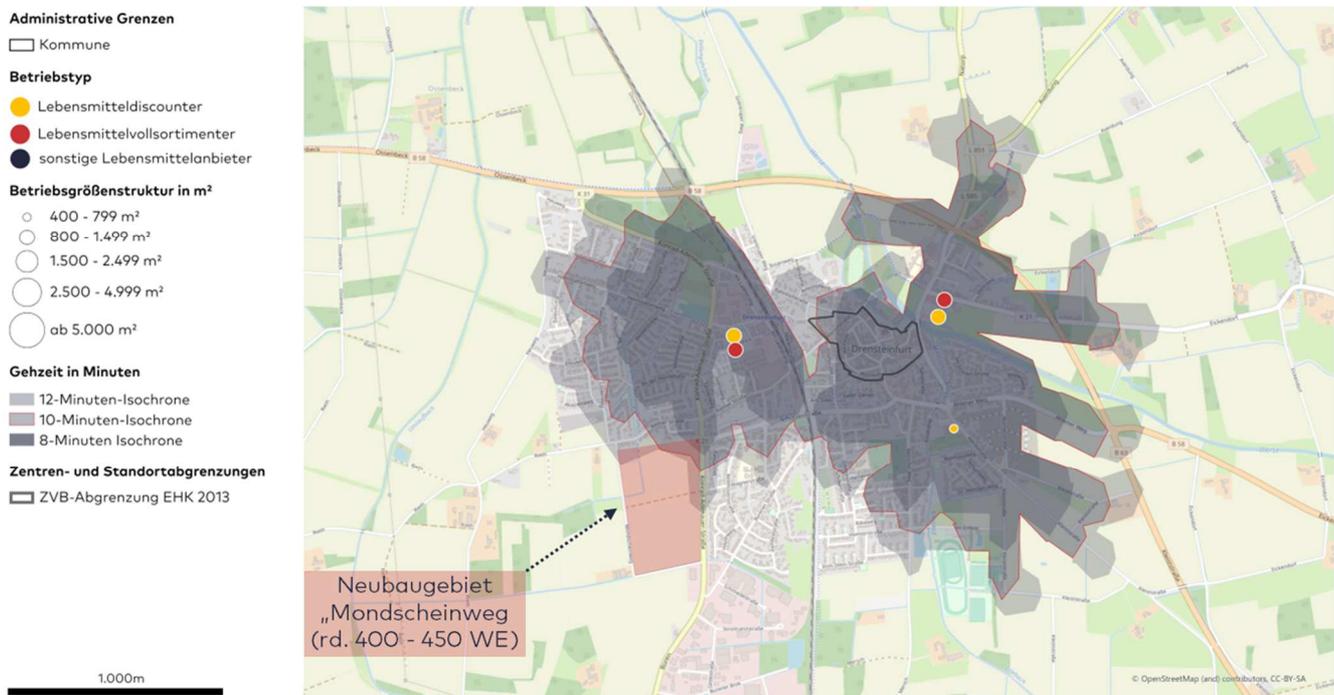


Abbildung 15: Räumliche Nahversorgungssituation von Drensteinfurt (Kernort)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2021; ZVB-Abgrenzung: EHJK Drensteinfurt 2013; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.7 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2013

Nachfolgend wird die Entwicklung gesamtstädtischer Kennwerte im Nachgang des EHJK Drensteinfurt 2013 betrachtet. Zu diesem Zweck werden die relevanten gesamtstädtischen Strukturdaten aus dem EHJK Drensteinfurt 2013 mit den aktuellen Strukturdaten aus dem Jahr 2021 verglichen (siehe Tabelle 11):

- Die Einwohnerzahl in der Stadt Drensteinfurt ist in den letzten Jahren um rd. 3,1 % angestiegen. Im Kontext der avisierten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen ist auch zukünftig von einer zunehmenden Einwohnerzahl im Stadtgebiet auszugehen (siehe Kapitel 4.3).
- Im Vergleich zur vorherigen Einzelhandelsbestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe in Drensteinfurt um 16 (rd. - 20,0 %) zurückgegangen. Gleichzeitig wurden rd. 1.900 m² (rd. + 9,2 %) Verkaufsfläche mehr erfasst. Ausschlaggebend für diesen Verkaufsflächenanstieg sind vor allem Marktanpassungen der Lebensmittelmärkte in Drensteinfurt (u. a. REWE und LIDL am NVS Breemühle) im Nachgang des EHJK Drensteinfurt 2013.
- Die gestiegene Gesamtverkaufsfläche führt zu einer Erhöhung der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung, die in Drensteinfurt nunmehr bei rd. 1,41 m² je Einwohner liegt und sich damit dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,51 m² je Einwohner) annähert.
- Im Zuge der Verkaufsflächenzunahme im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (rd. + 29,4 %) ist die sortimentspezifische Verkaufsflächenausstattung signifikant angestiegen und liegt mit rd. 0,55 m² je Einwohner nun deutlich über dem Bundesdurchschnitt.
- Die Kaufkraft in Drensteinfurt ist im Nachgang des EHJK Drensteinfurt 2013 um rd. 40,0 % angestiegen (aktuell rd. 123,3 Mio. Euro). Das Kaufkraftniveau liegt nach wie vor über dem Bundesdurchschnitt.

- Die gesamtstädtische Zentralität konnte trotz der ausgeprägten Wettbewerbssituation durch die nahegelegenen Mittel- und Oberzentren sowie den zunehmenden Einfluss des Online-Handels annähernd auf konstantem Niveau gehalten werden. Diese Entwicklung verweist auf die grundzentrale Versorgungsfunktion der Stadt und spricht insbesondere für eine gute Leistungsfähigkeit der Lebensmittelmärkte in Drensteinfurt, die insgesamt den größten Anteil am gesamtstädtischen Umsatz ausmachen (siehe Kapitel 4.4). Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zeigt sich insgesamt stabil.
- Die Zentralität im Sortiment Drogeriewaren hat im zeitlichen Verlauf abgenommen und ist somit nach wie vor als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass weiterhin Kaufkraft aus Drensteinfurt abfließt. Demnach sind deutliche Rückbindungspotenziale und Optimierungsbedarfe gegeben. Dabei ist ergänzend zu berücksichtigen, dass in Drensteinfurt umfangreiche Wohnbauentwicklungsmaßnahmen geplant sind. In diesem Kontext gewinnt die Verbesserung der Nahversorgungssituation bzw. die Bereitstellung eines möglichst umfassenden sowie zukunftsfähigen Nahversorgungsangebotes im Drensteinfurt umso mehr an Gewicht.
- Insgesamt haben sich die relevanten gesamtstädtischen Kennwerte in den letzten Jahren verbessert bzw. konstant gehalten. Dennoch sind in Teilbereichen (nach wie vor) Optimierungsbedarfe zu erkennen.

Tabelle 8: Relevante gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	2013	2021	Entwicklung	
Einwohner	15.480	16.013	+ 3,1 %	↑
Anzahl Betriebe	80	64	- 20,0 %	↓
Gesamtverkaufsfläche in m ²	20.600	22.500	+ 9,2 %	↑
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,33	1,41	+ 0,08	↑
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in m ²	6.800	8.800	+ 29,4 %	↑
Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel in m ² je Einwohner	0,44	0,55	+ 0,11	↑
Kaufkraft in Mio. Euro	88,1	123,3	+ 40,0 %	↑
Kaufkraftniveau	104	106	+ 2	→
Umsatz in Mio. Euro	57,1	77,2	+ 35,2 %	↑
Zentralität	65 %	63 %	- 2 %	→
Zentralität Nahrungs- und Genussmittel	95 %	95 %	+/- 0 %	→
Zentralität Drogeriewaren	66 %*	58 %	- 8 %	↓

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2021, Einwohner: Stadt Drensteinfurt (Stand: 23.08.2021), IFH Retail Consultants GmbH 2022; EHZK Drensteinfurt 2013; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne den mittlerweile geschlossenen Drogeriefachmarkt Ihr Platz, der erst im Nachgang des EHZK Drensteinfurt eröffnet wurde.

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 die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Drensteinfurt und die daraus resultierenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zu erarbeiten.

5.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR DRENSTEINFURT

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

- 1. Stärkung der Gesamtstadt:** Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion für die Stadt Drensteinfurt.
- 2. Stärkung und Weiterentwicklung des ZVB Innenstadtzentrum:** Sicherung und Stärkung des ZVB durch Ergänzung des Einzelhandelsangebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen (im Rahmen der flächenseitigen Möglichkeiten). Im Sinne einer möglichst hohen Funktionsvielfalt Sicherung und Stärkung der Nutzungen auch jenseits des Einzelhandels (Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Wohnen) als wichtiger Frequenzbringer und belebender Faktor für den ZVB.
- 3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Langfristige Sicherung der Nahversorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung und des demographischen Wandels. Unter Berücksichtigung der flächenseitigen Restriktionen im ZVB sind die Nahversorgungsstandorte im Kernort sowie den dezentralen Stadtteilen langfristig zu sichern und funktions- bzw. bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (ohne negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung). Behebung der Versorgungslücke im Drogeriewarenfachmarkt-Segment durch Ansiedlung eines bedarfsgerechten Drogeriefachmarktes. Offenhaltung von Entwicklungspotenzialen für Angebotsarrondierungen im ZVB.
- 4. Angebotsergänzung außerhalb des ZVB und der Nahversorgungsstandorte:** Sinnvolle Angebotsergänzung durch Standorte mit nicht zentrenrelevantem sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel außerhalb der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen, dabei Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf den ZVB und die Nahversorgung. Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Zudem sollte möglichst eine Angebotsfokussierung auf bestehende Standorte erfolgen, um Gewerbestandorte für Handwerk und produzierendes Gewerbe nachhaltig zu sichern, eine geringere Verkehrsbelastung zu produzieren und eine attraktive Bündelung für Kunden zu schaffen.

Abbildung 16 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Drensteinfurt.

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Stärkung des ZVB Innenstadtzentrum	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel Angebotsergänzung außerhalb des ZVB und der Nahversorgungsstandorte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion für die Stadt Drensteinfurt ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ▪ Erhöhung der Einkaufsqualität ▪ Sicherung und Stärkung von kommunalen und regionalen Alleinstellungsmerkmalen und Besonderheiten ▪ Bindung (neuer) Kunden durch stärkere Positionierung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung des ZVB durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen (im Rahmen der flächenseitigen Möglichkeiten) ▪ Qualitative (und nach Möglichkeit quantitative) Weiterentwicklung ▪ Stärken bewusst und zielgruppenspezifisch weiterentwickeln ▪ Im Sinne einer möglichst hohen Funktionsvielfalt Sicherung und Stärkung der Nutzungen jenseits des Einzelhandels (Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Wohnen) als wichtiger Frequenzbringer und belebender Faktor für den ZVB 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung und des demographischen Wandels ▪ Nahversorgungsstandorte im Kernort sowie den dezentralen Stadtteilen langfristig sichern und funktions- bzw. bedarfsgerecht weiterentwickeln (ohne negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung) ▪ Behebung der Versorgungslücke im Drogeriewarenfachmarkt-Segment durch Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes ▪ Offenhaltung von Entwicklungspotenzialen für Angebotsarrondierungen im ZVB 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Außerhalb der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen sinnvolle Angebotsergänzung durch Standorte mit nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ▪ Dabei Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf den ZVB und die Nahversorgung ▪ Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Steuerungsleitsatz III) ▪ Fokussierung auf bestehende Standorte (zur Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe, attraktive Bündelung für Kunden)

Abbildung 16: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Drensteinfurt

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 in Form eines Zentren- und Nahversorgungskonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Drensteinfurter Sortimentsliste) sowie von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätzen.

5.2 ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN (FOKUS: NAHVERSORGUNG)

Die Ableitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Vor dem Hintergrund der dieser Konzeptfortschreibung zugrunde liegenden Kernfragen (siehe Kapitel 1) erfolgt die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive fokussiert für die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken. Im Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.2.1 Vorbemerkung zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven

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

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** auf Basis zukünftiger angebots- und nachfrageseitiger Entwicklungen. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der**

Entwicklung“ dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.

- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam²⁵ sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen im zentralen Versorgungsbereich sowie zur Optimierung der Nahversorgungsstrukturen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektive 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 die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Nahversorgungskonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.
- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der **COVID-19-Pandemie** und des **Ukraine-Kriegs** sind stark nach Warengruppe und Standort zu differenzieren und noch nicht abschließend zu prognostizieren.

5.2.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für einen Zeitraum von fünf Jahren ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden daher die relevanten Eingangsgrößen für das **Prognosejahr 2026**²⁶ einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung in Drensteinfurt

Für Drensteinfurt orientiert sich die im vorliegenden Konzept zugrunde liegende Einwohnerprognose an den konkret geplanten Wohnbauprojekten im Stadtgebiet. So sind gemäß Angaben der Stadtverwaltung bis Ende 2026 signifikante Wohnbauentwicklungsmaßnahmen in Drensteinfurt avisiert. Insgesamt sollen bis

²⁵ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

²⁶ Ein Prognosezeitraum von fünf Jahren erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unwägbarkeiten durch die Covid-19-Pandemie als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

zum vorgenannten Zeitraum ca. 572 neue Wohneinheiten im Stadtgebiet realisiert werden. In diesem Zusammenhang sind im Stadtteil Drensteinfurt (Kernort) ca. 494 neue Wohneinheiten, im Stadtteil Rinkerode ca. 44 neue Wohneinheiten und im Stadtteil Walstedde ca. 34 neue Wohneinheiten avisiert. Dies entspricht einem Wachstumspotenzial von bis zu 1.144 Einwohnern (bei einer angenommenen durchschnittlichen Haushaltsgröße von zwei Personen je Wohneinheit). Aus fachgutachterlicher Sicht wird dieses Einwohnerwachstumspotenzial vor dem Hintergrund der Lage der Stadt Drensteinfurt (Nähe zu Münster und dem Ruhrgebiet; siehe Kapitel 4.2) sowie der angespannten Wohnungsmarktsituation insbesondere in den größeren Kommunen von NRW als realistisch eingeordnet.

Entsprechend der Bevölkerungsprognose sind gewisse positive Impulse auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

Kaufkraftentwicklung in Drensteinfurt bis 2026

Seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 wird für die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2026 prognostiziert (+ rd. 3,2 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branchen im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert. Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für die relevanten Sortimentsbereiche aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- Kurzfristiger deutlicher Umsatzzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22/05/2020).
- Weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Standortmonitor 2021) und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert).
- Tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22/05/2020).
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Veranschuldung).

Positive pandemiebedingte Effekte auf die Kaufkraft sind in den Kaufkraftdaten (IFH 2022) bereits teilweise berücksichtigt. Inwieweit die in den letzten Jahren positive Entwicklung der Kaufkraft in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken angesichts der stark positiven (kurzfristigen) Auswirkungen durch die COVID-19 Pandemie weiterhin anhält, ist angesichts der mit Unsicherheiten behafteten Situation derzeit nicht vollumfänglich abzusehen. Anzunehmen ist, dass sich die mit COVID-19 einhergehende Umsatzsteigerung in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken im Zuge der schrittweisen Lockerungen der Corona-Beschränkungen und bedingt durch die Rückkehr der Konsumenten zu alten Konsumgewohnheiten (bspw. zunehmende Möglichkeiten für Gastronomiebesuche und Urlaube) abflachen wird. Angesichts dessen wird im Sinne eines Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der prognostizierten positiven Kaufkraftentwicklung für das Prognosejahr 2026 verzichtet und lediglich die zuvor dargestellte Einwohnerprognose zugrunde gelegt.

Im Hinblick auf die Kernfragen der vorliegenden Konzeptfortschreibung ist festzuhalten, dass sich unter Berücksichtigung der aufgezeigten Bevölkerungsprognose somit ein bezogen auf die Gesamtstadt zusätzliches rechnerisches Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 3,6 Mio. Euro und im Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken i. H. v. rd. 0,6 Mio. Euro für die Prognose bis Ende 2026 ergibt. Bezogen auf die Kernstadt resultiert aus der Bevölkerungsentwicklung ein Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 3,1 Mio. Euro und im Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken i. H. v. rd. 0,4 Mio. Euro. Die positive Prognose wirkt sich dabei auf die Bestandsstrukturen sowie mögliche Planvorhaben gleichermaßen aus.

Perspektivische Kaufkraftbindung in Drensteinfurt

Wie in Kapitel 4.4 aufgezeigt beträgt die aktuelle Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Drensteinfurt rd. 95 %. Angesichts der bereits hohen Zentralität, der grundzentralen Versorgungsfunktion und der umliegenden Wettbewerbsstrukturen (siehe Kapitel 4.2 und 4.3) ist im Kontext der Herleitung einer realistischen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive nicht von einem signifikanten Steigerungspotenzial für die sortimentspezifische Zentralität auszugehen. Grundsätzlich sollten Nahrungs- und Genussmittel als kurzfristig nachgefragtes Sortiment im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung jedoch von allen Kommunen gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden. Demnach ist die Annahme einer perspektivisch rd. 100 %-igen rechnerischen Kaufkraftbindung der in Drensteinfurt verfügbaren Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. kleinteilige Anbieter) stadtentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages als Grundzentrum sachgerecht.

Die Zentralität im Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken ist mit rd. 58 % als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten. Somit sind deutliche Rückbindungspotenziale gegeben. Im Rahmen des qualifizierten Grundbedarfs bzw. grundzentralen Versorgungsauftrages von Drensteinfurt erscheint analog zum Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auch im Sortiment Drogeriewaren perspektivisch eine rd. 100 %-ige rechnerische Kaufkraftbindung des in Drensteinfurt verfügbaren Kaufkraftpotenzials im Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken als sachgerechte Annahme (bei Etablierung entsprechend leistungsfähiger Angebote).

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. Zu-

dem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht der zur Entwicklung der warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive zugrunde gelegten Parameter sind Tabelle 9 zu entnehmen.

Tabelle 9: Relevante Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Drensteinfurt

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Drensteinfurt bis 2026
Demografische Entwicklung		steigende Einwohnerzahl (gesamstädtisches Wachstumspotenzial von bis zu 1.144 Einwohnern im Zuge umfangreicher Wohnbauentwicklungsmaßnahmen im Stadtgebiet)
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		Prognostiziertes Wachstum um + rd. 3,2 % bis zum Prognosejahr 2026 sowohl im Bereich Nahrungs- und Genussmittel als auch Drogeriewaren, welches im Sinn eines Worst-Case-Ansatzes jedoch nicht berücksichtigt wird (siehe obige Ausführungen)
Online-Handel		Vergleichsweise geringer Online-Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimentsbereiche und geringe Wachstumsraten
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse		Nahversorgungsstrukturelle Entwicklungsperspektiven im Rahmen des qualifizierten Grundbedarfs bzw. grundzentralen Versorgungsauftrag von Drensteinfurt (geringe Ausstattungskennwerte dabei insbesondere im Bereich Drogeriewaren)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.2.3 Warengruppenspezifische Handlungsbedarfe für die Stadt Drensteinfurt

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven ergeben sich für die Stadt Drensteinfurt bis 2026 spezifische Handlungsbedarfe in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, die nachfolgend in qualitativer Form dargestellt werden. Dabei wird insbesondere auch der Fragestellung nachgegangen, inwieweit Handlungsbedarfe zur Ansiedlung eines (mittlerweile im Stadtgebiet fehlenden) Drogeriefachmarktes sowie eines zusätzlichen Lebensmittelvollsortimenters im Kernort von Drensteinfurt bestehen.

Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächen wird bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden. Aus diesem Grund wird im Folgenden eine qualitative Einordnung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven vorgenommen²⁷.

²⁷ Mögliche Verkaufsflächenentwicklungen sind im Einzelfall vorhabenbezogen zu prüfen.

Tabelle 10: Handlungsbedarf in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/ Parfümerie/Kosmetik, Apotheken für die Stadt Drensteinfurt bis 2026

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ □ □	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auch unter Berücksichtigung einer perspektivisch positiven Einwohnerentwicklung besteht rechnerisch ein eingeschränktes Entwicklungspotenzial im Lebensmittelsegment <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereits hohe Zentralität; zudem ist insbesondere im Kontext der grundzentralen Versorgungsfunktion und der umliegenden Wettbewerbsstrukturen von keinem signifikanten Steigerungspotenzial für die Zentralität auszugehen ▪ Darüber hinaus bereits stark überdurchschnittliche Verkaufsfächenausstattung (Gesamtstadt: rd. 0,55 m² VKF NuG/EW; Kernort: rd. 0,69 m² VKF NuG/EW); dies gilt speziell auch für das vollsortimentierte Lebensmittelsegment ▪ Ein weiterer Lebensmittelvollsortimenter würde insbesondere zu Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Standorte in der Stadt Drensteinfurt führen (v. a. für die nächstgelegenen systemähnlichen Wettbewerber) ▪ Angesichts der guten bzw. überdurchschnittlichen quantitativen Ausstattungswerte sollte primär die Versorgungsfunktion der bestehenden Nahversorgungsstandorte in der Kernstadt sowie in den dezentralen Stadtteilen langfristig gesichert und damit ggf. bedarfs- bzw. funktionsgerecht gestärkt werden ▪ Entwicklungspotenziale sollten somit in erster Linie zur Verfestigung und zukunftsfähigen Aufstellung der bestehenden Nahversorgungsstandorte offengehalten werden <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ein entsprechender Handlungsbedarf konnte insbesondere für den Nahversorgungsstandort Kleiststraße identifiziert werden ▪ In diesem Zusammenhang könnte die Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes Kleiststraße durch eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung/Umstrukturierung des Standortes erfolgen (städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit ist einzelfallbezogen zu prüfen) ▪ Darüber hinaus sollten gewisse Entwicklungspotenziale für Angebotsarrondierungen (insb. spezialisierte Anbieter) im ZVB Innenstadtzentrum Drensteinfurt genutzt werden ▪ Zur Optimierung der räumlichen Nahversorgung kann unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen (eingeschränktes rechnerisches Entwicklungspotenzial, demnach zunächst Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion der bestehenden Nahversorgungsstandorte als primärer Handlungsbedarf) perspektivisch ggf. die Etablierung eines neuen Versorgungspols im Südwesten der Kernstadt sinnvoll sein, sofern städtebaulich und landesplanerisch verträglich (siehe Kapitel 6.2.2) <ul style="list-style-type: none"> ▪ In diesem Kontext ist anzumerken, dass die 2. Teilerschließung des Neubaugebietes Mondscheinweg voraussichtlich ab dem Jahr 2024 avisiert ist
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	■ ■ ■	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklungspotenzial für Neuansiedlung eines klassischen Drogeriefachmarktes gegeben²⁸ ▪ Sicherung der lokalen Fachgeschäfte ▪ Parfümerie/Kosmetikfachgeschäft als mögliche Angebotsergänzung im ZVB Innenstadtzentrum Drensteinfurt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; ■ = hoher Handlungsbedarf; □ = geringer Handlungsbedarf.

Die Ermittlung der warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven verdeutlicht einen Handlungsbedarf insbesondere im Sortimentsbereich Drogerie/

²⁸ Parallel zum vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde durch Stadt + Handel ein ergänzendes Gutachten erarbeitet, wonach die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit sowie die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit einer Drogeriefachmarkt-Ansiedlung im Kernort von Drensteinfurt gegeben ist (vgl. Stadt + Handel (2023): Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in der Stadt Drensteinfurt, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dortmund).

Parfümerie/Kosmetik, Apotheken. Die Stadt Drensteinfurt übernimmt als Grundzentrum eine Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf. Angesichts der bestehenden Versorgungslücke im Drogeriewarenfachmarkt-Segment wird Drensteinfurt dieser Versorgungsfunktion aktuell jedoch nicht vollumfänglich gerecht. Gemäß der abgeleiteten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive besteht ein Entwicklungspotenzial zur Neuansiedlung eines klassischen Drogeriefachmarktes, welcher grundsätzlich an stadtentwicklungspolitisch sowie konzeptionell gewünschten Standorten angesiedelt werden sollte. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass im räumlichen Kontext eine realistische Entwicklungsoption zur Ansiedlung eines marktgängigen Drogeriefachmarktes kurz- bis mittelfristig in den Bereichen der gemäß EHZK Drensteinfurt 2013 ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte Bahnhofstraße²⁹ und Kleiststraße besteht. Darüber hinaus erscheinen diese Nahversorgungsstandorte auch im Kontext der betreiberseitigen Anforderungen (siehe Kapitel 4.1.2) u. a. aufgrund der Kopplungsmöglichkeiten mit den bestehenden Lebensmittelmärkten als geeignet.

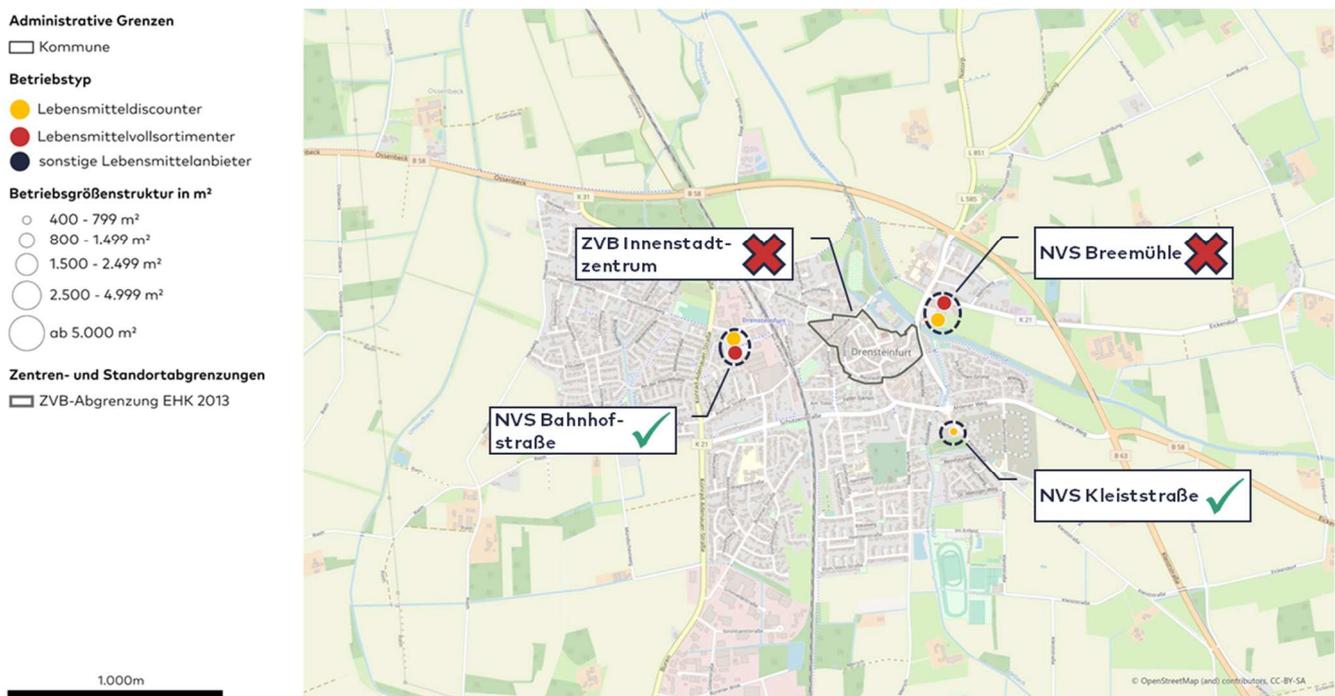


Abbildung 17: Standortfragestellung für einen marktgängigen Drogeriefachmarkt – Räumliche Entwicklungsperspektiven im Kernort von Drensteinfurt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2021; ZVB- und Standortabgrenzung: EHZK Drensteinfurt 2013; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Dagegen ist die Immobilien- und Flächenverfügbarkeit für strukturprägende Neuansiedlungen innerhalb des ZVB Innenstadtzentrum (sowie in den angrenzenden Bereichen) nach erfolgter städtebaulicher Analyse (siehe Kapitel 4.5) sowie enger Abstimmung mit der Stadt Drensteinfurt nachweislich nicht gegeben. Auch am Nahversorgungsstandort (NVS Breemühle) erscheint die Möglichkeit zur Ansiedlung eines marktüblichen Drogeriefachmarktes zumindest in der kurz- bis mittelfristigen Perspektive (und dies ist das Ziel der Stadt Drensteinfurt) nicht realistisch, da eine dafür notwendige Marktaufgabe der aktuell bestehenden Betreiber nicht wahrscheinlich ist. Die Lebensmittelbetriebe REWE (inkl. Getränkemarkt) und LIDL sowie der Fachmarkt Kik stellen sich marktgängig dar, profitieren von

²⁹ Im Zuge der vorliegenden Konzeptfortschreibung erfolgt eine Umbenennung in „Nahversorgungsstandort Bahnhofsumfeld“.

einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit (sowohl mittels MIV als auch ÖPNV) und angesichts der Standortattraktivität insgesamt von einer hohen Frequentierung. Auch die Möglichkeit einer entsprechenden einzelhandelsbezogenen Entwicklung der westlich an den Standort Breemühle angrenzenden Frei-/Grünfläche ist auszuschließen, da diese Fläche gemäß Regionalplan als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

Für Drensteinfurt bedeuten die Prognoseergebnisse zu den warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Drensteinfurt im Rahmen des qualifizierten Grundbedarfs durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- bei einer deutlichen Überschreitung der ermittelten Entwicklungspotenziale sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für das Innenstadtzentrum von Drensteinfurt einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultieren kann.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier ermittelten Entwicklungsperspektiven ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, kann und soll die dargestellte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung verstanden werden. Auch Vorhaben, welche die beschriebenen Handlungsbedarfe überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Drensteinfurt korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

6

Einzelhandelskonzept für Drensteinfurt

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-, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Drensteinfurt 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 nachfolgend detailliert vorgestellt.

6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte 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 essenzielle 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

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 18). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

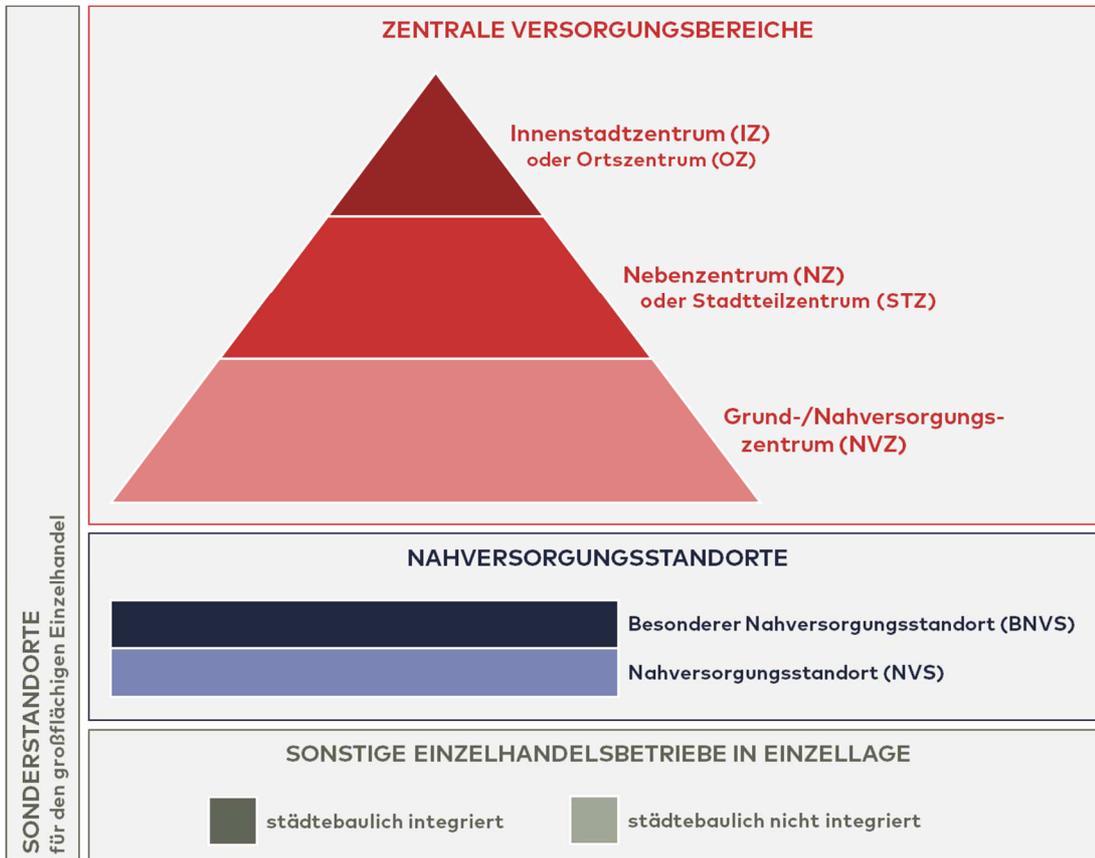


Abbildung 18: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:³⁰

- 1. Innenstadtzentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- 2. Nebenzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
- 3. Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

³⁰ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

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.³¹

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.³²

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.³³

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.³⁴

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 verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.³⁵

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

³¹ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

³² Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³³ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

³⁴ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³⁵ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

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.³⁶

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 19 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

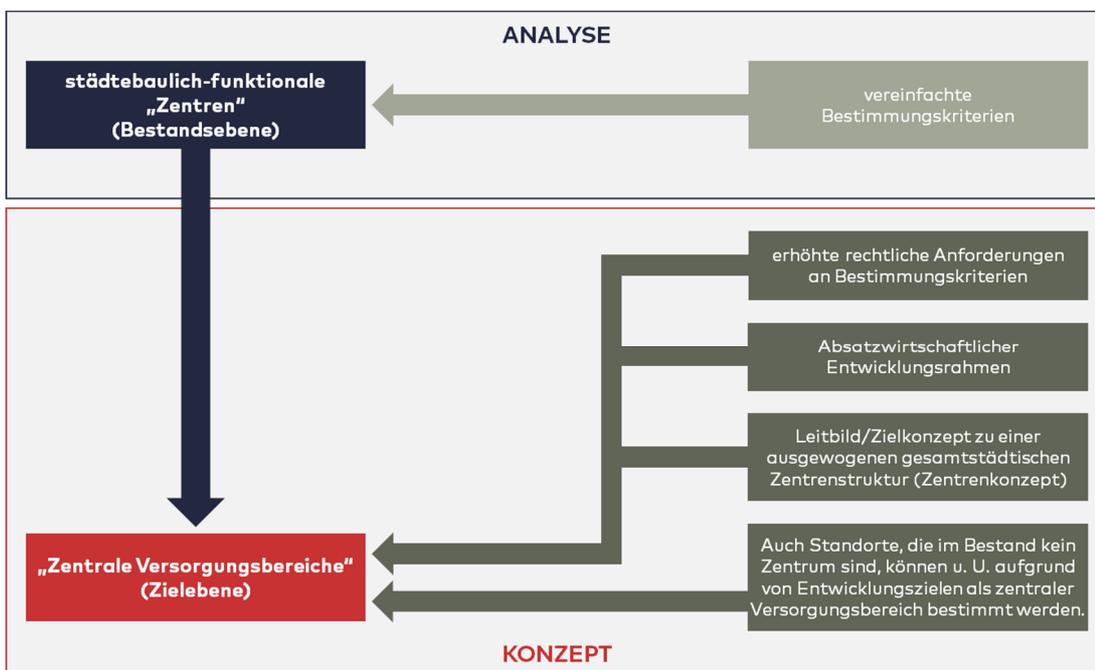


Abbildung 19: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer

³⁶ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

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, Stadthistorische 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.³⁷

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.³⁸

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

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),

³⁷ 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).

³⁸ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- 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 potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.1.2 Zentrenstruktur von Drensteinfurt

Das EHZK Drensteinfurt 2013 definiert mit dem ZVB Innenstadtzentrum einen zentralen Versorgungsbereich. Im Rahmen des vorliegenden Konzepts wurde überprüft, inwieweit der Standortbereich sowie andere Standortbereiche im Stadtgebiet die Kriterien der Rechtsprechung zur Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich erfüllen. Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (vgl. Kapitel 4.5) und der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche wird im Rahmen der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit dem Innenstadtzentrum Drensteinfurt nach wie vor ein zentraler Versorgungsbereich im Stadtgebiet festgeschrieben.

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere sind bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. In diesem Kontext werden im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes weitere Standortkategorien definiert (siehe Kapitel 6.2).

6.1.3 Innenstadtzentrum Drensteinfurt

Das Innenstadtzentrum Drensteinfurt ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Drensteinfurt und nimmt auch als Knotenpunkt für soziale Beziehungen eine wichtige Rolle in der Gesamtstadt ein. Das Innenstadtzentrum weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf.

Räumliche Ausprägung

Das Innenstadtzentrum Drensteinfurt umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

Analog zu den Erkenntnissen aus dem EHZK Drensteinfurt 2013 können im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung angesichts der siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Rahmenbedingungen (kompakter, historisch gewachsener Stadtkern mit überwiegend kleinteiligen, bebauten Parzellen; enge Straßen-

und Platzräume) nach wie vor keine verfügbaren Potenzialflächen im Innenstadtzentrum Drensteinfurt, die ggf. zur Etablierung von (strukturprägenden) Einzelhandelsstrukturen geeignet sind, ausgemacht werden. Ein räumliches Entwicklungspotenzial zur Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums besteht derzeit ausschließlich durch das Vorhandensein eines deutlich kleinteiligen Leerstandes in Form eines ehemaligen Tabakladens (siehe Kapitel 4.5).

Marktadäquate Flächenreserven bestehen aktuell insbesondere im Bereich des Bahnhofes bzw. der Raiffeisenstraße. In diesem Kontext wurde im Zuge der Konzeptfortschreibung überprüft, ob eine Ausweitung des ZVB Innenstadtzentrum Drensteinfurt über den Bahnhof hinaus zielführend bzw. begründbar ist.

Die nachfolgende Abbildung stellt die räumliche Fassung des ZVB Innenstadtzentrum gemäß EHZK Drensteinfurt 2013 sowie den Standort im Bereich Bahnhof/Raiffeisenstraße dar.

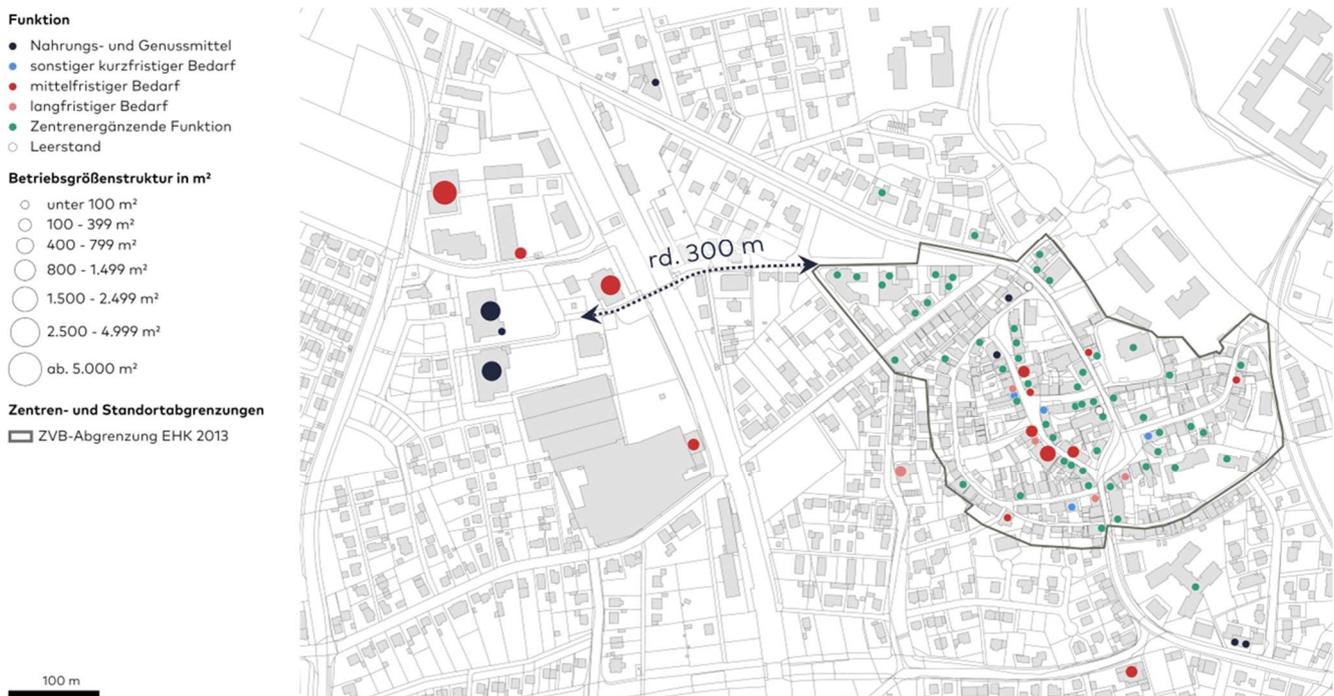


Abbildung 20: Standortbereich Bahnhof/Raiffeisenstraße sowie ZVB Innenstadtzentrum Drensteinfurt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2021; ZVB-Abgrenzung: EHZK Drensteinfurt 2013; Kartengrundlage: Stadt Drensteinfurt.

Mit Bezug auf den Standortbereich Bahnhof/Raiffeisenstraße ist im Kontext der Fragestellung einer möglichen Zugehörigkeit zum ZVB Innenstadtzentrum Drensteinfurt folgendes festzuhalten:

- Mit Blick auf den städtebaulich-funktionalen Zusammenhang ist festzustellen, dass die fußläufige Distanz zwischen den jeweiligen Randbereichen der Standorte rd. 300 m beträgt.
- Im Zwischenbereich besteht durch die vorherrschende Wohnbebauung eine deutliche Funktionsunterbrechung. Einzelhandelsbetriebe oder sonstige zentrenergänzende Funktionen, die eine Durchgängigkeit vermitteln bzw. denen eine gewisse Brückenwirkung zukommt und folglich eine städtebaulich-funktionale Verbindung zwischen Standortbereichen unterstreichen, sind im Zwischenbereich nicht auszumachen

- Die Bahntrasse wirkt als städtebauliche Barriere, auch wenn diese durch die bestehende Unterführung im Bereich „Am Ladestrag“ zum Teil relativiert wird.
- Aufgrund der räumlichen Distanz ist darüber hinaus keine Sichtbeziehung zwischen dem ZVB und dem Standortbereich Bahnhof/Raiffeisenstraße vorhanden.
- Insgesamt mangelnde städtebaulich-funktionale Verknüpfung zwischen den beiden Standortbereichen, wodurch unmittelbare Synergien (fußläufiger Austausch, positive Agglomerationseffekte, städtebaulich-funktionale Aufwertung) durch eine entsprechende räumliche Erweiterung des ZVB Innenstadtzentrum Drensteinfurt über den Bahnhof hinaus nicht zu erwarten sind.
- **In der Zusammenführung der vorgenannten Aspekte ist eine Ausweitung des ZVB über den Bahnhof hinaus nicht hinreichend begründbar und wird daher nicht empfohlen.**

Es ergibt sich auf Grundlage des EHZK Drensteinfurt 2013, der detaillierten städtebaulichen Analyse des Innenstadtzentrums (siehe Kapitel 4.5) sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Im Südwesten wird die räumliche Fassung des ZVB um den Bereich mit deutlich vorherrschender Wohnnutzung (Westwall) eingekürzt.
- Im Süden sind die Wohngebäude mit Orientierung in Richtung Südwahl künftig nicht mehr Bestandteil des ZVB.
- Im Osten wird der ZVB um die rückwärtigen Bereiche ohne Besatz mit Einzelhandel sowie zentrenergänzenden Funktionen eingekürzt.
- Im Norden wird die räumliche Fassung des Innenstadtzentrums angesichts des räumlich-funktionalen Bezugs um die zentrenergänzende Funktion (Versicherung) entlang der Bahnhofstraße erweitert.
- Darüber hinaus orientiert sich die Festlegungsempfehlung des ZVB an der bestehenden Abgrenzung gemäß EHZK Drensteinfurt 2013.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 21 für das Innenstadtzentrum Drensteinfurt dargestellt.

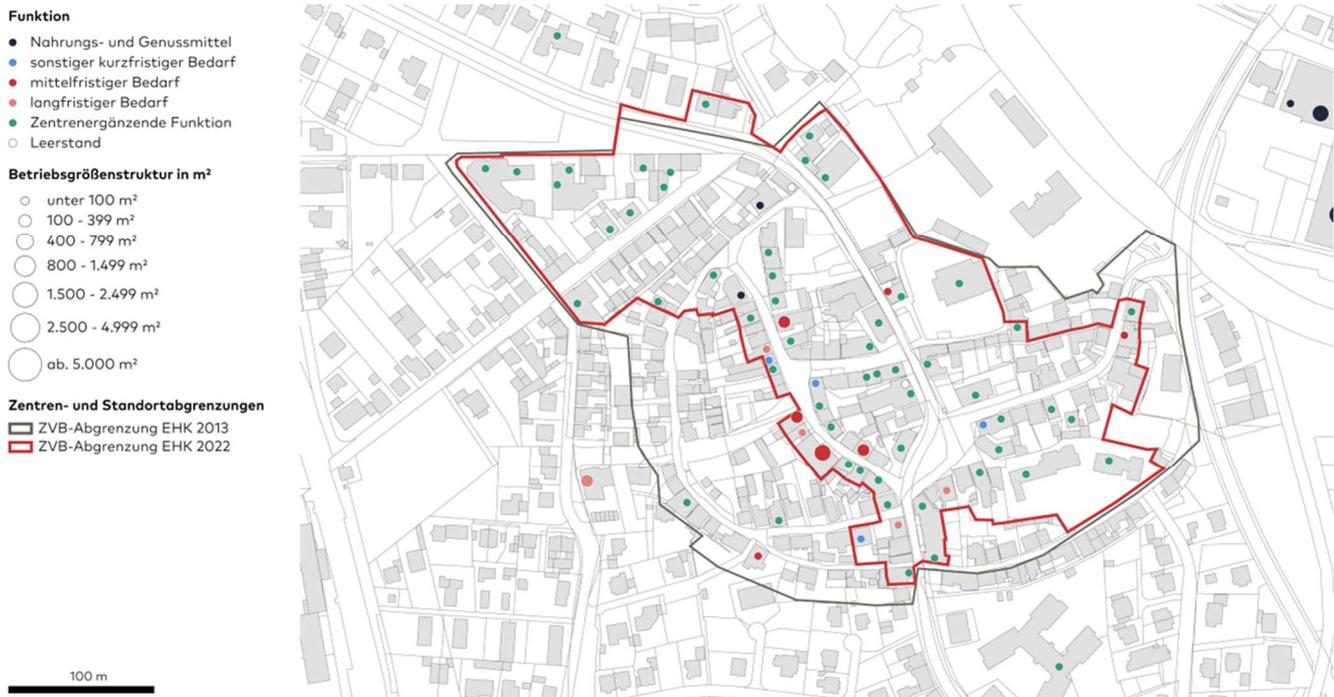


Abbildung 21: Räumliche Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum Drensteinfurt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Drensteinfurt.

Es ergeben sich anhand der fortgeschriebenen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Drensteinfurt folgende Ausstattungskennwerte (siehe nachfolgende Tabelle).

Tabelle 11: Ausstattungskennwerte des ZVB Innenstadtzentrum Drensteinfurt (gemäß Zielperspektive)

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	17	27 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	1.500	6 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	2	11 %
Zentrenergänzende Funktionen	51	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Innere Organisation

Das Innenstadtzentrum Drensteinfurt ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagekategorien differenziert werden. Zur inneren Gliederung des zentralen Versorgungsbereiches werden analog zum EHZK Drensteinfurt 2013 Hauptlage, Nebenlage und funktionaler Ergänzungsbereich näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der baulichen und handelsprägenden Struktur.

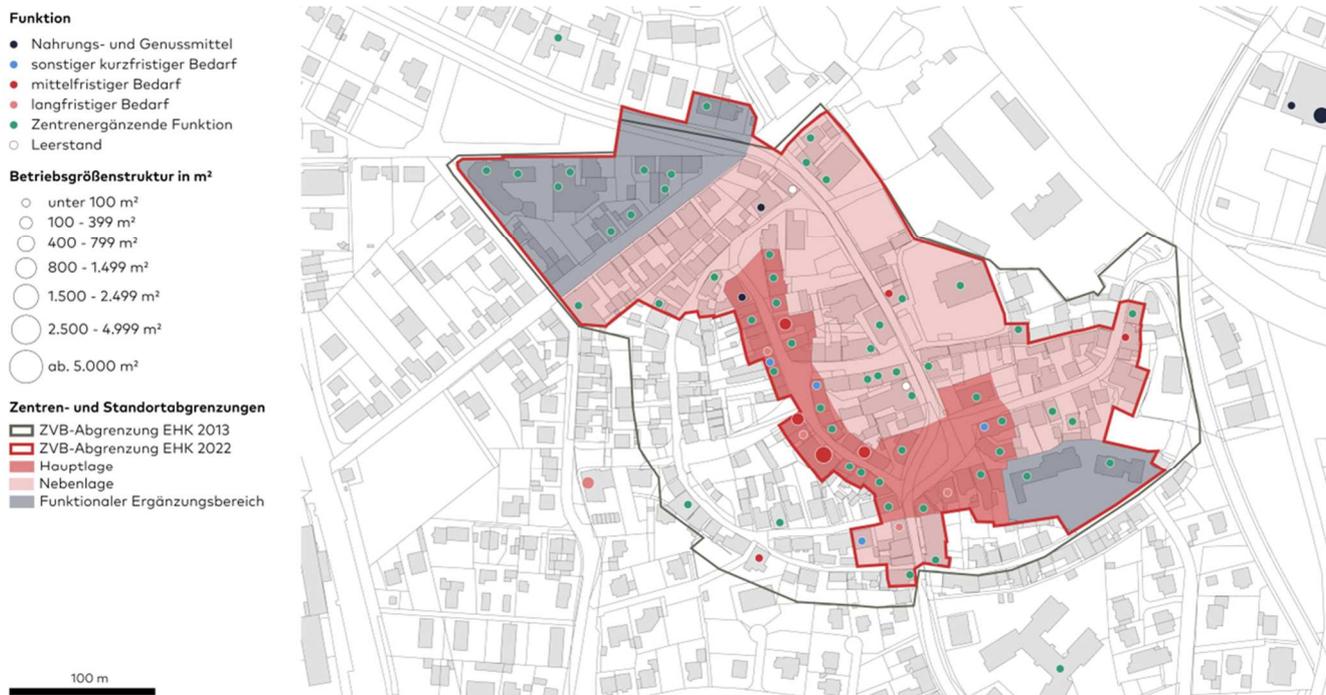


Abbildung 22: Innere Organisation des Innenstadtzentrums Drensteinfurt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Drensteinfurt.

Die **Hauptlage** erstreckt sich nach wie vor im Bereich Markt sowie entlang der Wagenfeldstraße. Dieser Bereich weist die höchste Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz auf. Das Einzelhandelsangebot ist hier überwiegend deutlich kleinteilig strukturiert und wird im Bereich Bekleidung um den Fachmarkt CRUSE ergänzt. Darüber hinaus findet in diesem Lagebereich auch der Wochenmarkt auf dem zentral gelegenen Marktplatz statt. Das handelspezifische Angebot wird durch zahlreiche Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen arrondiert. Die Bedeutung der Einzelhandelsfunktion der Hauptlage und die Vielfalt an kleineren Fachgeschäften gilt es weiterhin zu sichern, zu stärken und qualitativ weiterzuentwickeln.

Die **Nebenlage** des Innenstadtzentrums umfasst weiterhin die Bereiche entlang der Münster- und Mühlenstraße, die eine Verbindungsfunktion innerhalb des ZVB übernehmen. Gegenüber der Hauptlage ist die Nebenlage durch eine deutlich abnehmende Einzelhandelsdichte, einen höheren Anteil an zentrenergänzenden Funktionen und Wohnnutzungen (auch in Erdgeschosslage) sowie einer geringeren Passantenfrequenz gekennzeichnet. Die Einzelhandelsstruktur der Nebenlage ist ausschließlich durch deutlich kleinteilige Fachgeschäfte geprägt. Im Sinne einer gezielten Weiterentwicklung des Einzelhandels sollte das Warenangebot in der Nebenlage insbesondere durch Spezialangebote und Nischenkonzepte mit Zielpublikum arrondiert werden. Die Nebenlage ist wie bereits betont insbesondere durch zentrenergänzende Funktionen geprägt, die es zu sichern und zu stärken gilt.

Im Nordwesten wird der Bereich Landsbergplatz und Marienstraße nach wie vor als **funktionaler Ergänzungsbereich** ausgewiesen. Ergänzend zum EHZK Drensteinfurt 2013 wird im Südosten nunmehr ein weiteren funktionaler Ergänzungsbereich definiert. Prägend für diese Bereiche ist die Nutzung durch ergänzende Zentrenfunktionen in Form des Rathauses, einer Bank, eines Kindergartens, einer

kirchlichen Einrichtung und weiterer Dienstleistungsbetriebe (u. a. Ärzte, Fahrschule, Reisebüro, Versicherung). Einzelhandel ist in diesen Lagebereichen derzeit nicht angesiedelt. Angesichts des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs zur Haupt- bzw. Nebenlage des Innenstadtzentrums und der bestehenden Zentrenfunktionen ist dieser Bereich zu berücksichtigen und in die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches einzubeziehen. Er leistet einen Beitrag zur Gesamtfunktionalität und gewährleistet eine zusätzliche Nutzungsmischung des Innenstadtzentrums.

Wie bereits dargestellt bieten die weitestgehend geschlossenen und kleinteiligen Strukturen im Innenstadtzentrum keine signifikanten räumlichen Entwicklungspotenziale für strukturprägende bzw. großflächige Einzelhandelsansiedlungen. Räumliche Entwicklungspotenziale ergeben sich daher ausschließlich durch den bestehenden kleinflächigen Leerstand.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums für die Stadt Drensteinfurt ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer grundzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung (insbesondere im Kontext der besonderen städtebaulichen und siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen), aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Die Ziele und Empfehlungen sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Drensteinfurt, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DEN ZVB INNENSTADTZENTRUM DRENSTEINFURT

Entwicklungsziele für den ZVB als Ganzes

- Sicherung und Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt des ZVB unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt
- Zielgruppenspezifische qualitative und quantitative Weiterentwicklung des Einzelhandels
 - Angebotsergänzungen in bislang fehlenden bzw. unterrepräsentierten Sortimenten (z. B. Parfümerie/-Kosmetikladen, spezialisierte bzw. hochwertige Marken im Bereich Bekleidung und Schuhe, Fachgeschäft für klassische Sportartikel, Spielwarenladen)
 - Ansiedlung von Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auch im ZVB grundsätzlich wünschenswert (insbesondere kleinteiliger Einzelhandel)
- Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, ergänzt durch innerstädtisches Wohnen im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Innenstadtzentrums
- Weiterentwicklung des ZVB als Konzentrationsraum für zentrenergänzende Funktionen (private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie)
 - Gezielte Ansiedlung von „Ankerpunkten“ in Form stark frequentierter zentrenergänzenden Funktionen, die Kopplungseffekte auslösen (z. B. Hotel, „Gesundheitscluster“ aus Ärzten, einer Apotheke, altengerechtem Wohnen)
- Aktivierung von (künftigen) Leerständen
 - Ggf. Wiederbelebung durch Etablierung von Zwischennutzungen (z. B. Pop-Up Stores)
 - Neben dem Einzelhandel auch zentrenergänzende Nutzungen als Nachnutzungsoption mitdenken
- Erhalt sowie ergänzende Schaffung von attraktiven Sitz- und Verweilmöglichkeiten

- Profilierung der Teillagen des ZVB unter Orientierung an der Funktionszuweisung der einzelnen Lagebereiche sowie zur Stärkung der Gesamtpositionierung des ZVB

Lagespezifische Empfehlungen für die Hauptlage

- Hauptlage als primärer Ansiedlungsraum zur Weiterentwicklung des ZVB
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsfunktion
- Gezielte qualitative und branchenspezifische Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes mit Schwerpunkt im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich
- Erhalt und Weiterentwicklung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften und Spezialangeboten
- Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer Frequenzbringer
- In den Erdgeschosslagen der Hauptlage möglichst keine Umwandlung von Einzelhandelsflächen in Wohnnutzungen, sondern Konzentration auf frequenzerzeugende Zentrennutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen)
- Nutzung des Potenzials des zentral gelegenen Marktplatzes als wichtigen Ankerpunkt des Zentrums und der Hauptlage
 - Sicherung und Stärkung des Wochenmarktes
 - Etablierung von Events und weiteren (themenbezogenen) Märkten
- Erhalt und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen und somit der Funktionsvielfalt

Lagespezifische Empfehlungen für die Nebenlage

- Stärkung der nur schwach ausgeprägten Handelsfunktion
- Schaffung eines attraktiven Nutzungsmix und – sofern möglich – Ansiedlung von Ankernutzungen
 - Gezielte Weiterentwicklung des Warenangebotes (insbesondere Spezialangebote und Nischenkonzepte mit Zielpublikum und hohem Identifikationspotenzial)
 - Entwicklung von frequenzunabhängigen Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels
- Aktivierung des Leerstandes
- Stärkung der Verbindungsfunktion und klarere Gestaltung einer Eingangssituation im Bereich Münsterstraße und Mühlenstraße

Lagespezifische Empfehlungen für den funktionalen Ergänzungsbereich

- Sicherung und Weiterentwicklung mit Fokus auf handelsferne Nutzungen
- Empfehlungen zur möglichen Ansiedlung von Einzelhandel:
 - Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung sollten der Angebotsarrondierung (insbesondere Schaffung eines gegenüber der Haupt- und Nebenlage ergänzendem Angebot) und insgesamt einer strategischen Fortentwicklung des ZVB dienen
 - Zudem Prüfung, inwieweit eine Realisierung nicht auch in den Haupt- und Nebenlagen möglich ist

6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.6 bereits tiefergehend analysiert. So wurde aufgezeigt, dass gesamtstädtisch betrachtet insgesamt eine gute quantitative Nahversorgungssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gegeben ist. Im Kontext der qualitativen Nahversorgungssituation besteht ein gewisses Optimierungspotenzial hinsichtlich der marktgerechten Aufstellung einzelner Nahversorgungsstandorte (insb. Nahversorgungsstandort

Kleiststraße) sowie eines leichten Überhangs zu einer discountorientierten Angebotsstruktur in der Kernstadt. Darüber hinaus gewährleisten die bestehenden Lebensmittelmärkte in den dezentralen Stadtteilen Rinkerode und Walstedde ein flächendeckendes räumliches Nahversorgungsangebot. In der Kernstadt können Defizite in der fußläufigen Nahversorgung perspektivisch für rd. 2.000 Einwohner im Südwesten der Kernstadt (inkl. Neubaugebiet „Mondscheinweg“) identifiziert werden. Dabei ist anzumerken, dass die 2. Teilerschließung des Neubaugebietes Mondscheinweg voraussichtlich ab dem Jahr 2024 avisiert ist. Die Mitversorgung der südwestlichen Wohngebiete erfolgt aktuell insbesondere über die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte im Kernort.

Ein Optimierungspotenzial konnte insbesondere im Drogeriewarenfachmarkt-Segment identifiziert werden. In diesem Zusammenhang gilt es konzeptionell zu würdigen, dass im ZVB Innenstadtzentrum Drensteinfurt nach derzeitigen Kenntnissen kurz- bis mittelfristig keine entsprechenden Entwicklungsflächen zur Ansiedlung eines marktgängigen Drogeriefachmarktes zur Verfügung stehen (dabei ist auf Standortanforderungen der bundesweit agierenden und gängigsten Drogeriefachmarkt-Betreiber Rossmann und DM in Kapitel 4.1.2 hinzuweisen).

Daher ergeht mit der Fortschreibung des Nahversorgungskonzept die konzeptionelle Zielstellung, das Nahversorgungsangebot außerhalb des ZVB zu erhalten und mit Verweis auf die städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sowie den betreiberspezifischen Standortanforderungen zielgerichtet zu stärken. Dazu sollen Nahversorgungsstandorte gezielt und bedarfsgerecht gefördert werden, um das Nahversorgungsangebot an städtebaulich sinnvollen Standorten außerhalb der Zentrenstruktur langfristig zu sichern und punktuell zu verbessern. Auf der anderen Seite sollen keine Neuansiedlungen von Nahversorgungsbetrieben an konzeptionell nicht wünschenswerten Standorten erfolgen. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Drensteinfurt ausgesprochen.

6.2.1 Standorttypen der Nahversorgung

Neben dem zentralen Versorgungsbereich bestehen gemäß EHZK Drensteinfurt 2013 fünf Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet (NVS Bahnhofstraße, NVS Breemühle, NVS Kleiststraße, NVS Walstedde, NVS Rinkerode). 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).

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Zielstellung des Nahversorgungskonzeptes sowie der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in der Kernstadt von Drensteinfurt werden die bestehenden Nahversorgungsstandorte anhand vorgegebener Kriterien überprüft und im Kontext ihrer (perspektivischen) Versorgungsfunktion bewertet. Die gezielte Ausweisung von Nahversorgungsstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Drensteinfurt dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Die zugrunde gelegten Kriterien für Nahversorgungsstandorte werden nachfolgend aufgeführt.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sollen grundsätzlich die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. Daher sollen Nahversorgungsstandorte i. d. R. in mindestens 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen liegen. Im Einzelfall gilt es jeweils die wettbewerblichen, siedlungs- und naturräumlichen sowie topographischen Gegebenheiten zu beachten. Eine **Ausnahmeregelung** kann dann greifen, sofern innerhalb des betriebs- bzw. vorhabenrelevanten zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nachweislich keine Fortentwicklung der Nahversorgung möglich ist.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
 - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung:** Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
 - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität im Stadtteil beitragen.
 - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil beitragen.

Zusätzlich zu Nahversorgungsstandorten lassen sich darüber hinaus **besondere Nahversorgungsstandorte** begründen. Diese weisen zusätzlich zu den oben genannten Kriterien eine herausgehobene Versorgungsfunktion auf, etwa durch die Versorgung über den wohnortnahen Bereich (rd. 10 Minuten Gehzeit) des Standortes hinaus.

Gemäß den aufgeführten Kriterien können zukünftig auch weitere (in der aktuellen Bestandssituation noch nicht betrachtete) Nahversorgungsstandorte definiert werden.

6.2.2 Nahversorgungsstandorte

Die aufgezeigten Kriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung in Drensteinfurt berücksichtigt.

Zur Sicherung und zielgerichteten Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in Drensteinfurt werden analog zum EHZK Drensteinfurt 2013 die nachfolgenden Standorte weiterhin als **Nahversorgungsstandorte** ausgewiesen:

- NVS Bahnhofsumfeld
- NVS Breemühle
- NVS Kleiststraße
- NVS Am Prillbach (Walstedde)
- NVS Alte Dorfstraße (Rinkerode)

Die Nahversorgungsstandorte übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion im Rahmen der Grundversorgung. Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Weiterhin Ausweisung als **Nahversorgungsstandort**
- Langfristige Sicherung der wohnortnahen Versorgungsfunktion der Nahversorgungsstandorte und damit ggf. verbundene bedarfs- bzw. funktionsgerechte Verkaufsflächenanpassung im Lebensmittel-Segment (dabei ohne negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)
 - Handlungsbedarf im Sinne einer zukunftsfähigen Aufstellung besteht aktuell insbesondere für den NVS Kleiststraße
 - Verkaufsflächenentwicklungen ohne negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung (mögliche VKF-Erweiterungen sind vorhabenbezogen zu prüfen)
- Unter Berücksichtigung der räumlichen Entwicklungspotenziale sowie der betreiberseitigen Anforderungen besteht eine realistische Entwicklungsoption zur Ansiedlung eines marktgängigen Drogeriefachmarktes kurz- bis mittelfristig (und dies ist das Ziel der Stadt Drensteinfurt) am NVS Bahnhofsumfeld sowie am NVS Kleiststraße (siehe Kapitel 5.2.3); vor diesem Hintergrund soll – im Sinne einer möglichst hohen Flexibilisierung – dem NVS Bahnhofsumfeld sowie dem NVS Kleiststraße als Ergänzungsstandort zum ZVB konzeptionell die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes eröffnet werden³⁹
 - Prüfung der Möglichkeit zur Neuansiedlung eines Drogeriemarktes am NVS Bahnhofsumfeld oder am NVS Kleiststraße⁴⁰ zur Optimierung der Nahversorgung und Abrundung des Betriebstypenmixes in Drensteinfurt (unter Berücksichtigung der sortimentspezifischen VKF-Obergrenzen gemäß vorliegender Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse sowie der landesplanerischen Verträglichkeit)

³⁹ Entgegen der fachgutachterlichen Empfehlung hat sich der Rat der Stadt Drensteinfurt konsensual darauf verständigt, keine konzeptionelle Priorisierung der Entwicklungsstandorte in Bezug auf die gewünschte Realisierung eines Drogeriemarktes in der Kernstadt von Drensteinfurt vorzusehen.

⁴⁰ Mit Verweis auf die bestehenden Entwicklungsperspektiven (siehe Kapitel 5.2.3) sowie der parallel zur Konzeptfortschreibung erbrachten Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse zeigt sich, dass im Stadtgebiet von Drensteinfurt das absatzwirtschaftliche Potenzial für einen Drogeriefachmarkt in marktüblicher Größendimensionierung besteht.

- In diesem Kontext ist zu berücksichtigen, dass ein Drogeriefachmarkt in der Kernstadt von Drensteinfurt faktisch eine Versorgungsfunktion im Drogeriewarenfachmarkt-Segment für einen „erweiterten“ wohnortnahen Bereich (< 1.000 m fußläufige Distanz) übernimmt und im Falle einer entsprechenden Projektrealisierung sodann standortbezogen (perspektivisch) die Kriterien an einen besonderen Nahversorgungsstandort erfüllt werden.
- Keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten des ZVB Innenstadtzentrum Drensteinfurt
 - ZVB Innenstadtzentrum als prioritärer Ansiedlungsraum insbesondere für Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
 - Restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich (insbesondere kein Ausbau der Agglomeration durch größere Fachmärkte; im Einzelfall Nachweis der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit)
 - Restriktiver Umgang bei weiteren Ansiedlungen jenseits des Einzelhandels (auch dafür soll der ZVB Innenstadtzentrum Drensteinfurt im Sinne einer möglichst hohen Funktionsvielfalt den vorrangigen Ansiedlungsraum darstellen)
 - Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben unter Berücksichtigung der Steuerungsleitsätze

Ergänzend zu den oben genannten Entwicklungszielen und -empfehlungen wird aus fachgutachterlicher Sicht auf folgende Aspekte hingewiesen, die bei künftigen Abwägungsprozessen im Kontext der gewünschten Realisierung eines Drogeriemarktes in der Kernstadt von Drensteinfurt mitzudenken sind:

- Die Standortbereiche Kleiststraße und Bahnhofsumfeld sind angesichts des räumlich-funktionalen Bezugs zur Wohnbebauung als städtebaulich integriert einzuordnen. Darüber hinaus weisen die vorgenannten Standortbereiche aufgrund der räumlichen Nähe zur B 58 und der betriebseigenen Parkplätze jeweils eine gute Anbindung für den MIV auf.
- Ein wesentlicher Standortvorteil des Bereichs Bahnhofsumfeld gegenüber dem Standortbereich Kleiststraße liegt in der sehr guten ÖPNV-Anbindung, die sich aus der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Drensteinfurt (mit Anbindung an das Schienennetz der DB sowie mehrerer örtlicher Buslinien) ergibt. Im Vergleich dazu ist der Standortbereich Kleiststraße mittels ÖPNV über die Bushaltestellen Abzweig Mersch und Ahlemer Straße zu erreichen, die in rd. 200 - 250 m nördlicher Entfernung verortet sind und im Wesentlichen von einer Buslinie (R 54) frequentiert werden. In diesem Zusammenhang gilt es zu würdigen, dass das in Drensteinfurt zur Verfügung stehende sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial – wie bereits erwähnt – „nur“ zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in marktüblicher Größendimensionierung im Stadtgebiet ausreicht. Somit übernimmt der avisierte Drogeriefachmarkt faktisch eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt (also u. a. auch für die dezentralen Stadtteile Rinkerode und Walstedde), wonach der Vorhabenstandort für einen möglichst hohen Anteil der Bevölkerung (und damit u. a. auch für Menschen ohne Pkw) bestmöglich zu erreichen sein sollte.

Zusammenfassend werden im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung für die Stadt Drensteinfurt ergänzend zum Innenstadtzentrum somit fünf Nahversorgungsstandorte empfohlen. Nachfolgend wird die räumliche Verteilung des

zentralen Versorgungsbereiches und der Nahversorgungsstandorte gemäß beschriebener Zielperspektive auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt.

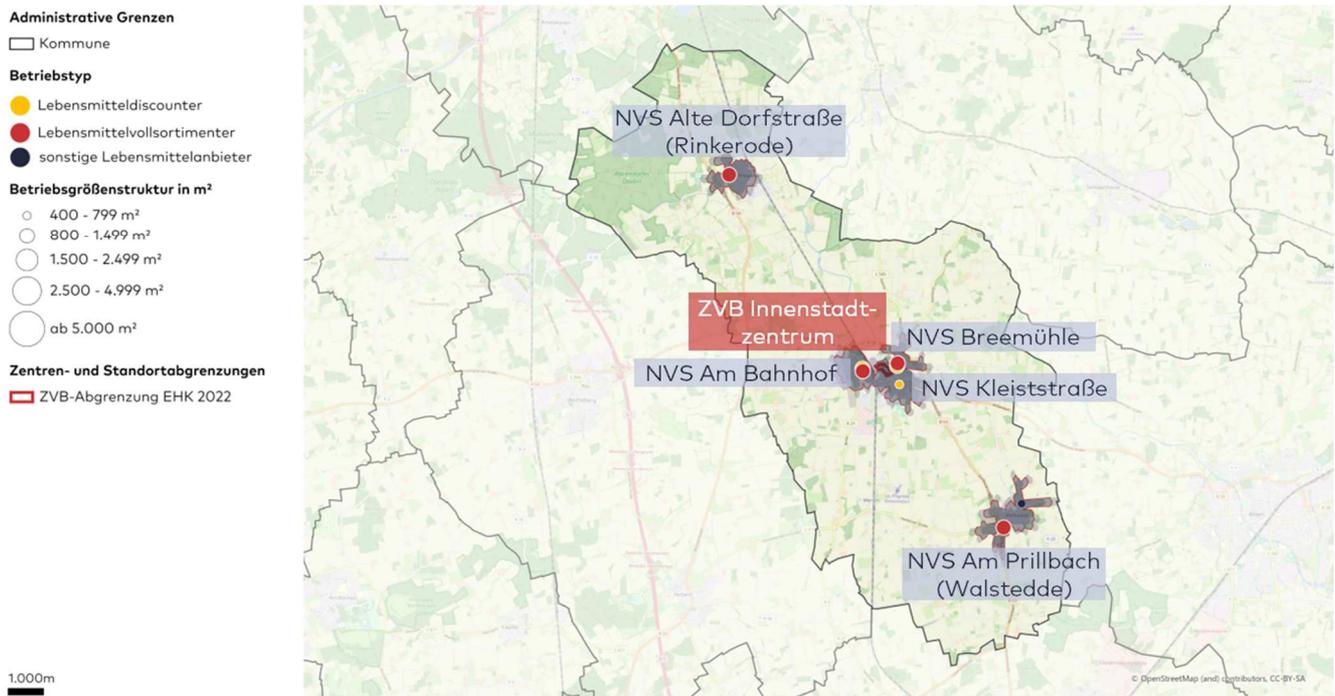


Abbildung 23: Übersicht Zentren- und Standortstruktur in Drensteinfurt (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2021; ZVB-Abgrenzung gemäß Zielperspektive; Kartengrundlage: Stadt Drensteinfurt.

Wie in Kapitel 6.2.1 betont, können gemäß den aufgeführten Kriterien für Nahversorgungsstandorte zukünftig auch weitere (im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung noch nicht ausgewiesene) Nahversorgungsstandorte definiert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Defizite in der fußläufigen Nahversorgung im Wesentlichen im südwestlichen Siedlungsrandbereich der Kernstadt zu erkennen sind, welche im Zuge der geplanten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen absehbar intensiviert werden (siehe Kapitel 4.6). Aus räumlicher und konzeptioneller Sicht erscheint zukünftig ein ergänzender Nahversorgungsstandort nur im Südwesten der Kernstadt sinnvoll, sofern die Etablierung einer funktionsgerechten Nahversorgungsentwicklung (Fokus: Lebensmittel-Segment) im Sinne einer wohnortnahen Versorgung dient sowie städtebaulich und landesplanerisch verträglich ist.

Zudem ist unter Berücksichtigung der aufgeführten Kriterien für Nahversorgungsstandorte eine gewisse Flexibilisierung bei der Standortbewertung im begründeten Fall auch zukünftig möglich (insbesondere im Kontext der gewünschten Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes und der damit einhergehenden standortbezogenen Versorgungsfunktion im Drogeriewarenfachmarkt-Segment über den wohnortnahen Bereich (< 1.000 m fußläufige Distanz) hinaus).

6.2.3 Handlungsprioritäten

In Drensteinfurt besteht ein gewisses zusätzliches Entwicklungspotenzial in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, welches zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion bzw. Angebotsarrondierung (hier insbesondere im Bereich Drogeriewarenfachmarkt-Segment) genutzt werden kann.

Da bei einem zunehmenden Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Drensteinfurt aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN DRENSTEINFURT

Ziel 1: Nahversorgung im zentralen Versorgungsbereich und an (besonderen) Nahversorgungsstandorten sichern und funktions- bzw. bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich und an (besonderen) Nahversorgungsstandorten
 - Verbesserung der Nahversorgungssituation im ZVB Innenstadtzentrum, aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit ist hier der Fokus auf Angebote abseits von „Standard“-Konzepten zu setzen (bspw. Lebensmittelhandwerker mit erweitertem Angebot oder spezialisierte Lebensmittelangebote).
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen 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: Keine Neuansiedlungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen sowie restriktiver Umgang mit Bestandserweiterungen

- In städtebaulich nicht integrierten Lagen sind Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten auszuschließen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops, Kioske oder Hofläden zugelassen werden
- Im Rahmen des Bestandsschutzes können geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche genehmigt werden, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Grundversorgung erfolgt

Sonstige Empfehlungen:

- Entwicklungen an Nahversorgungsstandorten zur Versorgung des jeweiligen Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für den zentrale Versorgungsbereich und die wohnortnahe Versorgung zu erwarten sind
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service

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

6.3 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Drensteinfurt 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 entsprechen. Dabei wird die Sortimentsliste aus dem EHZK Drensteinfurt 2013 in modifizierter Form fortgeschrieben.

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 Drensteinfurter Sortimentsliste auf den Inhalten und Aussagen des LEP NRW. Im Rahmen des LEP NRW werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant definiert und sind unter Berücksichtigung der oben genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Drensteinfurter Liste als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgewiesen worden:

- „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)“

6.3.2 Sortimentsliste für Drensteinfurt

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 Drensteinfurt.

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des vorliegenden Konzeptes als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

Tabelle 12: Sortimentenliste für die Stadt Drensteinfurt (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren)	Baumarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung, inkl. Kürschnerwaren)	Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Bettwaren (inkl. Matratzen)
Bücher	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Elektrokleingeräte	(Schnitt-)Blumen	Elektro Großgeräte
Glas/Porzellan/Keramik	Tiernahrung	Fahrräder und Zubehör
Haus-/Bett-/Tischwäsche	Zeitungen/Zeitschriften	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Haushaltswaren (Hausrat)		Kfz-Zubehör
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)		Kinderwagen
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Lampen/Leuchten
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Musikinstrumente und Musikalien		Motorräder und Zubehör
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)		Pflanzen/Pflanzartikel
Parfümerieartikel		Sport Großgeräte
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf		Teppiche (Einzelware)
Schuhe, Lederwaren		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Tiernahrung)
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, ohne Sport Großgeräte)		
Uhren/Schmuck		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend.

Die Sortimentenliste gemäß EHZK Drensteinfurt 2013 kann weiterhin als plausibel und bewährt betrachtet werden. Gleichwohl ergeben sich im Kontext der Fortschreibung der Sortimentenliste folgende wesentliche Änderungen:

- Zusammenlegung der Sortimente Computer, Foto- und optische Erzeugnisse, Telekommunikationsartikel sowie Unterhaltungselektronik unter dem Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)**.
- Einordnung von **(Schnitt-)Blumen** als zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment (zuvor: zentrenrelevant).

- Einordnung von **Campingartikel (ohne Campingmöbel)** sowie **Leuchten/Lampen** als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment (zuvor: zentrenrelevant). In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass in diesen Sortimenten kein Angebot im Innenstadtzentrum Drensteinfurt besteht und Campingartikel sowie Leuchten/Lampen somit nicht prägend für den ZVB sind. Darüber ist zu berücksichtigen, dass in diesen Sortimenten nur ein bedingtes Entwicklungspotenzial in Form von spezialisierten Fachgeschäften im ZVB besteht. Ergänzend ist in diesem Kontext jedoch auf Steuerungsleitsatz III hinzuweisen, wonach grundsätzlich auch immer die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im ZVB Innenstadtzentrum Drensteinfurt (insbesondere bei nicht großflächigen Ansiedlungen) geprüft bzw. mitgedacht werden sollte (siehe Kapitel 6.4.2).
- Mit **Kinderwagen, Motorräder und Zubehör** sowie **Sportgroßgeräte** werden bisher drei nicht einzeln berücksichtigte Sortimente gesondert aufgeführt, um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste innerhalb dieser Bereiche in Anbetracht der betrieblichen Realitäten sinnvoll zu erweitern. Diese Sortimente werden künftig als nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuft.

Für die kommunale Feinsteuerung 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 Drensteinfurt 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 Entwicklungspotenzialen, 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 Drensteinfurt 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 Drensteinfurt

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Drensteinfurt empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär auf den **ZVB Innenstadtzentrum Drensteinfurt** konzentriert werden⁴¹, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Zentrums zu begünstigen.

In den **sonstigen integrierten Lagen** können kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ausnahmsweise im begrenzten Maße zulässig sein, wenn diese gegenüber dem ZVB Innenstadtzentrum Drensteinfurt kein zu großes Gewicht entfalten sowie landesplanerisch konform sind.

In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sind Ansiedlungen neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auszuschließen.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll im zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an (besonderen) Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen im ZVB Innenstadtzentrum Drensteinfurt ohne Verkaufsflächenbegrenzung zulässig sein, sofern nicht landesplanerische und/oder städtebauliche Gründe (u. a. der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen, negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung) eine Begrenzung erforderlich werden lassen. Angesichts der bestehenden flächenseitigen Restriktionen im ZVB Innenstadtzentrum Drensteinfurt ist aus aktueller Sicht eine Neuansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes in marktüblicher Verkaufsflächendimensionierung nicht realistisch. Dennoch sollte bei einem Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zukünftig zunächst immer

⁴¹ Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVB in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

überprüft werden, inwieweit eine Realisierung – insbesondere auch unter Berücksichtigung von Leitsatz IV – im ZVB Innenstadtzentrum Drensteinfurt möglich ist.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung einer möglichst fußläufig erreichbaren Nahversorgung soll Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch an **(besonderen) Nahversorgungsstandorten** (oder Standorten, die den definierten Kriterien genügen) zulässig sein, ohne dabei zentrale Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit her-zuleiten.

In **städtebaulich integrierten Lagen** soll nur ausnahmsweise deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form sogenannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient und die Konformität zum vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie zu den landesplanerischen Zielvorgaben gewahrt wird. Der Convenience-Store/Nachbarschaftsladen wird im Katalog E des Institutes für Handelsforschung wie folgt definiert: *„Der Convenience-Store (Nachbarschaftsladen) ist ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb (Einzelhandel im institutionellen Sinne), der ein begrenztes Sortiment an Lebensmitteln sowie gängigen Haushaltswaren zu einem eher hohen Preisniveau anbietet. [...] In der Bundesrepublik Deutschland sind Nachbarschaftsläden kleinflächige Lebensmittel- oder Gemischtwarengeschäfte mit wohnungsnahem, frequenzintensivem Standort.“* Das Bundesverwaltungsgericht definiert in einem Urteil⁴² die als betriebstypisch anzusehende Gesamtverkaufsfläche für einen Convenience-Store/Nachbarschaftsladen mit bis zu 400 m².

In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sind Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten auszuschließen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops, Kioske oder Hofläden (siehe dazu auch Empfehlungen in Kapitel 6.2.3) zugelassen werden.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet (Ausnahme: GE-/GI-Gebiete ohne Einzelhandelsvorprägung) vorgesehen werden, sofern städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine **Angebotsfokussierung** ratsam, 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. Demnach sollte grundsätzlich auch immer die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im **ZVB Innenstadtzentrum Drensteinfurt** geprüft bzw. mitgedacht werden (insbesondere bei nicht großflächigen Ansiedlungen).

⁴² BVerwG 4 BN 39.04, Beschluss vom 08. November 2004.

Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente⁴³ ist außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dabei auf **max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche** eines Vorhabens 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. Zudem soll stets eine deutliche **inhaltliche Zuordnung 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: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche in unmittelbarer räumlicher Nähe zum ZVB zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden.

Dieser Sachverhalt ist an eine intensive **Einzelfallprüfung** geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im ZVB **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **arrondiert** das Angebot im ZVB.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem ZVB.
- Die Erweiterung entspricht einer **stadtentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des ZVB (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **gesamtstädtischen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Drensteinfurt.

Eine etwaige Änderung der räumlichen Fassung des ZVB ist durch das zuständige Gremium der Stadt zu beschließen. Zudem sollte bereits im Vorfeld eine (informelle) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Fachbehörden erfolgen.

Leitsatz V: 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,

⁴³ 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.

- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht,
- kein zu großes Gewicht gegenüber dem ZVB Innenstadtzentrum entfaltet und
- die **Grenze der Großflächigkeit** im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet. Eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche sowie 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.

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 Stadt Drensteinfurt künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

7 Schlusswort

Die Stadt Drensteinfurt verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis zur Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches und der Nahversorgungsstrukturen mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer 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 24).

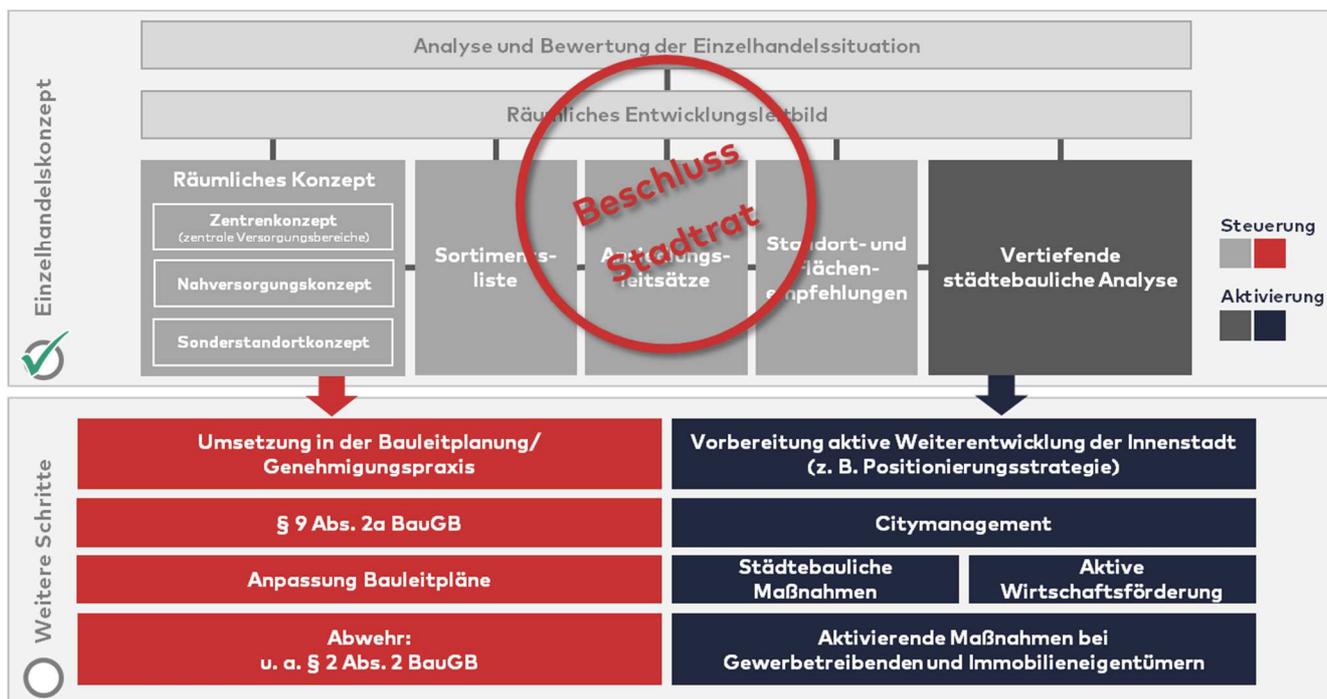


Abbildung 24: Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept zunächst ein primär stadtplanerisches 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 (z. B. die geplante Entwicklung eines Drogeriefachmarktes) wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa

im ZVB Innenstadtzentrum), 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. Insbesondere kann das Einzelhandels- und Zentrenkonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums bieten, das sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarter Kommunen) sowie dem Online-Handel positionieren sollte. Eine entsprechende Positionierungs- und Profilierungsstrategie ist als umsetzungsorientierter Folgebaustein und in starker inhaltlicher Verknüpfung mit diesem Konzept zu empfehlen. Eine weitere Maßnahme bzw. Umsetzungsempfehlungen kann die bauleitplanerische Steuerung gastronomischer Nutzungen ggf. durch Gastronomiekonzept sein.

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen des Online-Handels, den fortlaufenden Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges bzw. der Energiekrise sowie der steigenden Inflation ist aus fachgutachterlicher Sicht von erheblichen Folgewirkungen für den stationären Einzelhandel auszugehen. Vor dem Hintergrund der aktuell dynamischen Situation kann derzeit keine abschließende Bewertung der Auswirkungen vorgenommen werden. Eine Verstärkung des Trends von stationären zu digitalen Absatzkanälen ist allerdings ebenso absehbar wie eine starke Eintrübung der Konjunkturaussichten. Neben den unterschiedlichen Branchen des Einzelhandels stehen auch weitere wichtige Frequenznutzungen in Zentren vor der Herausforderung, die aktuellen und perspektivisch zu erwartenden wirtschaftlichen Verwerfungen zu kompensieren.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf 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 Konzeptes erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

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

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2021): Retail Real Estate Report Germany 2021/2022. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE)/IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2022): Online-Monitor 2022. Berlin.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022. Köln.

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

Stadt + Handel (Hrsg.) (2013): Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drensteinfurt. Dortmund.

Stadt + Handel (Hrsg.) (2023): Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in der Stadt Drensteinfurt, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dortmund.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzepts	12
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse	17
Abbildung 3:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster	19
Abbildung 4:	Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz	21
Abbildung 5:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel	22
Abbildung 6:	Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen	23
Abbildung 7:	Standortanforderungen von Drogeriefachmärkten	24
Abbildung 8:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....	24
Abbildung 9:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Drensteinfurt und Umgebung	29
Abbildung 10:	Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Drensteinfurt	31
Abbildung 11:	Einzelhandelsbestand in Drensteinfurt nach Warengruppen und Lagebereichen.....	32
Abbildung 12:	Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von Drensteinfurt	36
Abbildung 13:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.....	41
Abbildung 14:	Räumliche Nahversorgungssituation von Drensteinfurt (Gesamtstadt)	42
Abbildung 15:	Räumliche Nahversorgungssituation von Drensteinfurt (Kernort)	43
Abbildung 16:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Drensteinfurt	46
Abbildung 17:	Standortfragestellung für einen marktgängigen Drogeriefachmarkt – Räumliche Entwicklungsperspektiven im Kernort von Drensteinfurt.....	52
Abbildung 18:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortssystem (modellhaft)	55
Abbildung 19:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	57
Abbildung 20:	Standortbereich Bahnhof/Raiffeisenstraße sowie ZVB Innenstadtzentrum Drensteinfurt	60
Abbildung 21:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum Drensteinfurt	62
Abbildung 22:	Innere Organisation des Innenstadtzentrums Drensteinfurt ...	63

Abbildung 23:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur in Drensteinfurt (Zielperspektive).....	70
Abbildung 24:	Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	80

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden.....	13
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	28
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Drensteinfurt	29
Tabelle 4:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreises Warendorf	30
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Drensteinfurt.....	31
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Drensteinfurt	35
Tabelle 7:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Drensteinfurt	40
Tabelle 8:	Relevante gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich	44
Tabelle 9:	Relevante Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Drensteinfurt	50
Tabelle 10:	Handlungsbedarf in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/ Parfümerie/Kosmetik, Apotheken für die Stadt Drensteinfurt bis 2026	51
Tabelle 11:	Ausstattungskennwerte des ZVB Innenstadtzentrum Drensteinfurt (gemäß Zielperspektive)	62
Tabelle 12:	Sortimentsliste für die Stadt Drensteinfurt (Kurzfassung).....	74
Tabelle 13:	Sortimentsliste für die Stadt Drensteinfurt (Langfassung).....	87

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	LEP	Landesentwicklungsplan
BauNVO	Baunutzungsverordnung	MIV	motorisierter Individualverkehr
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
BGF	Bruttogeschossfläche	NRW	Nordrhein-Westfalen
BNVS	Besonderer Nahversorgungsstandort	NuG	Nahrungs- und Genussmittel
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	NVZ	Nahversorgungszentrum
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	Innenstadtzentrum		

Anhang

Tabelle 13: Sortimentsliste für die Stadt Drensteinfurt (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürscherwaren)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
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, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit 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 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern)
Parfümerieartikel		Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Parfümerieartikel)
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung; ohne Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf und Sportgroßgeräte)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Wohninrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Möbel) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Parfümerieartikel) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Tiernahrung	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Tiernahrung)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

(Fortsetzung von Tabelle 13)

nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baumarktsortiment 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 Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	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)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Bettwaren (inkl. Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren sowie Einzelhandel mit Matratzen)
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)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten sowie Gartenmöbel)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Motorräder und Zubehör (ohne Motorrad-Bekleidung)	Aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Möbel (inkl. Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingmöbeln)
Pflanzen/Pflanzartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Sportgroßgeräte)
Teppiche (Einzelware; ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Tiernahrung)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Einzelhandel mit Tiernahrung)

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 Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Drensteinfurt 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 Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
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