

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ibbenbüren

- Überarbeiteter und teilaktualisierter Endbericht -



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR
Huckarder Str. 12
44147 Dortmund

Tel. 0231.8626890
Fax. 0231.8626891
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Ralf M. Beckmann
Bauassessor Dipl.-Ing. Jens Nyhues
Dipl.-Geogr. Daniela Schulte

Dortmund, März 2009

Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
Vorwort zur Überarbeitung und Teilaktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Ibbenbüren	1
Kurzfassung	3
1 Aufgabenstellung und Methodik	5
1.1 Ausgangslage und Problemstellung	5
1.2 Zielsetzung	8
1.3 Methodik	9
2 Markt- und Standortanalyse	15
2.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	15
2.2 Angebotsanalyse	18
2.3 Nachfrageanalyse	21
2.3.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss	21
2.3.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich	24
2.3.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden und der Einzelhändler	27
2.4 Analyse und Bewertung der Zentren- und Standortstruktur	34
2.4.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Abgrenzungskriterien	34
2.4.2 Übersicht über die bestehende Zentren- und Standortstruktur in Ibbenbüren	38
2.4.3 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums	40
2.4.4 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Laggenbeck	52
2.4.5 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Püsselbüren	55
2.4.6 Die Nahversorgungsstandorte in Ibbenbüren	58
2.4.7 Weitere gesamtstädtisch relevante Standortagglomerationen	62
2.5 Analyse der Nahversorgungsstruktur der Stadt Ibbenbüren	66
2.6 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Ibbenbüren	76

3	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Ibbenbüren	79
3.1	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale	79
3.1.1	Vorbemerkungen zu den ermittelten Entwicklungspotenzialen	79
3.1.2	Methodik und Berechnungsgrundlagen zur Potenzialermittlung	80
3.1.3	Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für Ibbenbüren	86
3.2	Räumliche Entwicklungsszenarien und übergeordnete Entwicklungsziele für Ibbenbüren	91
3.2.1	Szenario 1: Städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung	91
3.2.2	Szenario 2: Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes	93
3.2.3	Szenario 3: Bestmögliche Nahversorgung	95
3.3	Die „Ziel-Trias“: übergeordnete Entwicklungsziele für Ibbenbüren	96
4	Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept	98
4.1	Das Zentrenkonzept	98
4.1.1	Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Ibbenbüren	98
4.1.2	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum	99
4.1.3	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Laggenbeck	104
4.1.4	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Püsselbüren	106
4.2	Das Nahversorgungskonzept für Ibbenbüren	109
4.3	Konzept für ergänzende Sonderstandorte	114
4.3.1	Zielstellungen zu den ergänzenden Sonderstandorten	114
4.3.2	Empfehlungen zum Sonderstandort Gewerbegebiet Süd	116
4.3.3	Empfehlungen zum Sonderstandort Laggenbecker Straße	120
4.4	Die Sortimentsliste für Ibbenbüren	123
4.5	Ansiedlungsleitsätze	128
4.6	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	133
5	Schlusswort	138
	Anhang	I
	I. Literatur und sonstige Quellen	I
	II. Glossar	III

Abkürzungsverzeichnis

a.n.g.	anderweitig nicht genannt
ASB	allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan)
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
BID	Business Improvement District
Bsp.	Beispiel
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
EW	Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
FOC	Factory-Outlet-Center
GEP	Gebietsentwicklungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GIB	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (Regionalplan)
GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
GZ	Grundzentrum
ha	Hektar
inkl.	inklusive
ISG	Immobilien- und Standortgemeinschaft
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
IZ	Innenstadtzentrum
Kap.	Kapitel
km	Kilometer
KK	Kaufkraft
LDS NRW	Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nord- rhein-Westfalen
LEH	Lebensmitteleinzelhandel
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
LEPro NRW	Landesentwicklungsprogramm NRW
LPIG	Landesplanungsgesetz
LM	Lebensmittel
max.	maximal
min.	minimal

Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
MZ	Mittelzentrum
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NV	Nahversorgung
NVK	Nahversorgungskonzept
NVZ	Nahversorgungszentrum
NZ	Nebenzentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
OZ	Oberzentrum
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
rd.	rund
ROG	Raumordnungsgesetz
SB (SB-Warenhaus...)	Selbstbedienung
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
Tab.	Tabelle
U	Jahresumsatz
u. a.	unter anderem
UEC	Urban Entertainment Center
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
WZ	Warengruppenverzeichnis des statistischen Bundesamtes
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z.T.	zum Teil
z.Z.	zur Zeit

Vorwort zur Überarbeitung und Teilaktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Ibbenbüren

Anlass und Zielstellung der Überarbeitung

Stadt + Handel hat im August und September 2007 im Rahmen der gesamtstädtischen Strukturanalyse als Bestandteil des Einzelhandelskonzepts eine flächendeckende Bestandserfassung sämtlicher Einzelhandelsbetriebe im Ibbenbürener Stadtgebiet durchgeführt.

Die Bestandsdaten wurden im Rahmen eines projektbegleitenden Arbeitskreises und zu einem späteren Zeitpunkt der breiten Öffentlichkeit präsentiert und abgestimmt. Nichts desto trotz stellte sich nach dem Beschluss des Konzeptes eine Plausibilitätslücke im Bereich der erfassten Verkaufsflächen bezogen auf Bau- und Gartenmarktartikel heraus. Nach intensiver Überprüfung des Sachverhaltes (s.u.) durch Vertreter der Stadt, der lokalen Wirtschaft und des Gutachterbüros konnte ein fehlerhafter Umgang mit der Verkaufsfläche eines Betriebes im Rahmen der Bestandserfassung identifiziert werden.

Die damit einhergehenden Diskussionen haben bei ursprünglich Beteiligten, bei Ibbenbürener Einzelhändlern, Politikern und Investoren zu Beginn des Jahres 2009 Zweifel an der Datenbasis des Einzelhandelskonzepts hervorgerufen, die fraglich erscheinen ließen, inwiefern das 2008 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Ibbenbüren weiterhin als Entscheidungsgrundlage dienen könne.

In einem ergänzenden Fachbeitrag zum Einzelhandelskonzept ist in diesem Rahmen für den fraglichen Betrieb in einer Einzelfallbetrachtung aufgezeigt worden, wie die anzupassenden Daten des Betriebes vor dem Hintergrund der Aussagen und Ziele des Einzelhandelskonzeptes eingeschätzt werden können.

Eine Einzelfallbetrachtung, wie im ergänzenden Fachbeitrag zum Einzelhandelskonzept vorgenommen, kann jedoch, je nach Fragestellung, alleine nicht zielführend sein, denn die Anpassung einzelbetrieblicher Daten kann mit Blick auf mögliche Entwicklungsperspektiven nur im absatzwirtschaftlichen Kontext der gesamtstädtischen Ebene fundiert abgebildet werden.

Um folglich einerseits für die weitere Handhabung des Einzelhandelskonzeptes auszuschließen, dass möglicherweise für weitere Betriebe eine nicht korrekte Anwendung oder Aufbereitung der Erhebungsmethodik zu grundlegenden Fehlern in der Datenbasis des Einzelhandelskonzeptes geführt haben könnte, und um somit mögliche Fehlerquellen systematisch auszuschließen, hat Stadt + Handel im Februar und März 2009 daher eine umfangreiche Überprüfung der Datenbasis vorgenommen. Andererseits können die überprüften und teilweise aktualisierten Daten vor dem aktuellen Kenntnisstand auf gesamtstädtischer Ebene statt in einer Einzelfallbetrachtung bewertet werden.

Die vorliegende Überarbeitung beinhaltet eine Überprüfung und Aktualisierung strukturprägender Betriebe des Einzelhandels. Dies umfasst u. a. sämtliche großflächigen Einzelhandelsbetriebe aus der Bestandserhebung 2007, darüber hinaus außerhalb des In-

nenstadtzentrums¹ wegen ihrer strukturprägenden Wirkung ebenfalls Lebensmitteldiscounter und Supermärkte auch mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche sowie alle möglicherweise strukturrelevanten Einzelhandelsbetriebe mit Hauptsortiment in den bau- und gartenmarktspezifischen Warengruppen.

Die Überprüfung der Betriebe mit Hauptsortiment in den bau- und gartenmarktspezifischen Warengruppen erfolgt mit besonderem Augenmerk auf die nahezu regelmäßig vorhandenen Kalthallen und Außenverkaufsflächen. Erhebungen für Einzelhandelsuntersuchungen erfassen in aller Regel Stichtagsdaten, d.h. dass dauerhaft betriebene Verkaufsflächen zwar erfasst werden; demgegenüber allerdings Flächen, die nur saisonal dem Verkauf dienen, je nach Erhebungszeitpunkt möglicherweise nicht erfasst werden. Die Einbeziehung dieser nur saisonal relevanten Flächen ist im Detail regelmäßig ein methodisch strittiger Aspekt von Stichtagserhebungen. Es sind daher zur abschließenden Klärung auch dieses Aspektes im Zweifelsfall persönliche Gespräche mit Betriebsinhabern geführt worden, im Einzelfall fanden auch gemeinsame Begehungen statt, um Zweifelsfälle der quantitativen als auch qualitativen Bewertung von Verkaufsflächen abschließend zu klären.

Insgesamt wurden in diesem Rahmen 51 Betriebe vor Ort erneut aufgesucht und deren Verkaufsfläche überprüft. Dabei sind nur für wenige Betriebe Abweichungen gegenüber den Erhebungsdaten aus dem Jahr 2007 zu erkennen gewesen, die sich in der Summe in Teilen nahezu aufheben.

Die der Umsatzschätzung zugrunde liegenden Leistungskennziffern der Fachliteratur sind dabei intensiv auf Plausibilität überprüft und sofern anhand der aktuellen Bewertung geboten, im Einzelfall angepasst worden. Zur weiteren Plausibilitätsprüfung erfolgte ein Abgleich mit Analysewerten zu Einzelhandelsverflechtungen gemäß Einzelhandelskonzepten und vergleichbaren Untersuchungen benachbarter Gemeinden².

Insgesamt sind in der Summierung für sämtliche Betriebe Ibbenbürens gegenüber dem Datenbestand aus dem Jahr 2007 nur geringfügige Abweichungen festzustellen. Aus der umfangreichen Prüfung lassen sich auch für die konzeptionellen Aussagen keine nennenswerten Änderungen ableiten, so dass die Ziele, Leitlinien und Empfehlungen von 2007 auch unter Einbeziehung der Teilaktualisierung fortbestehen. Diese überarbeitete Fassung des Einzelhandelskonzepts für Ibbenbüren beinhaltet in den folgenden Abbildungen, Tabellen und Empfehlungen den vollständigen Umfang der überprüften und aktualisierten Daten.

¹ Auch innerhalb des Innenstadtzentrums ist es zwischenzeitlich zu Veränderungen im Einzelhandelsbestand gekommen, so hat z.B. C&A in einem Geschäftshaus über drei Etagen eröffnet, die Buchhandlung Thalia hat sich in Ibbenbüren angesiedelt, demgegenüber hat es auch Geschäftsaufgaben gegeben. Diese Entwicklungen berühren jedoch die Fragen der Datenvalidität der Erhebung aus dem Jahr 2007 nicht. Daher wird die Datenbasis für die sonstigen Betriebe des Innenstadtzentrums aus dem Jahr 2007 fortgeführt verwendet.

² Gegenüber der Analyse aus dem Jahr 2007 sind in der Zwischenzeit für mehrere Städte und Gemeinden aktuelle Untersuchungen veröffentlicht worden, teilweise unter Offenlegung der primärstatistisch ermittelten Daten innerhalb der Verflechtungsbereiche.

Kurzfassung

Der Einzelhandel trägt entscheidend zur Vitalität einer Gesamtstadt bei. Einzelhandelsbetriebe verschiedener Art und Größe gewährleisten nicht nur die regional nachfragewirksame Attraktivität des Innenstadtzentrums, sondern auch die wohnortnahe Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs. Eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur ist daher für die Lebensqualität in der Kommune, für die Ausstrahlung der Kommune in die Region und für die gesamtstädtischen künftigen Entwicklungsperspektiven unerlässlich.

Um eine solche ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft strategisch zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept umfangreiche Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein dürften: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der aktuelle Zustand der lbbenbürener Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Ausgehend von dieser empirisch-analytisch abgeleiteten Bewertung werden zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume für alle Warengruppen aufgezeigt. In Verbindung mit empfohlenen strategischen räumlichen Entwicklungsleitlinien („Ziel-Trias“ für lbbenbüren) sowie einem Zentren- und Standortkonzept werden darauf aufbauend Ansiedlungsleitsätze entwickelt, die vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten. Hierzu werden zudem die lbbenbürener Liste zentrenrelevanter Sortimente definiert und Musterfestsetzungen abgeleitet.

Zusammengefasst stellen sich Angebots- und Nachfrageseite in lbbenbüren wie folgt dar:

- Die Eigenbindungsquoten und Zentralitätskennwerte des lbbenbürener Einzelhandels sind angesichts der Wettbewerbsstärke des Umlands (hier insbesondere durch das Oberzentrum Osnabrück und das Mittelzentrum Rheine) als überaus gut zu bewerten
- Das bestehende Einzelhandelsangebot kann die Versorgungsaufgaben quantitativ und teilräumlich insgesamt gut erfüllen
- Es besteht einerseits ein hohes Niveau der Verkaufsflächenausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel), andererseits ist in einigen wenigen Siedlungsbereichen eine Unterausstattung mit Versorgungsmöglichkeiten im fußläufigen Nahbereich zu verzeichnen
- Das Innenstadtzentrum stellt sich u.a. durch die Magnetbetriebe und die Angebotsvielfalt als insgesamt attraktiv dar. Die Nahversorgungszentren Laggenbeck und Püsselbüren sind wichtige Bausteine der lbbenbürener Nahversorgung, weisen jedoch kaum Aufenthaltsqualität auf

- Die Zentrenstruktur wird durch Nahversorgungsstandorte sowie weitere relevante Standortagglomerationen im Stadtgebiet ergänzt, die aufgrund ihrer funktionalen Bewertung einer gewissen Aufmerksamkeit bedürfen

Hergeleitet aus der Analyse zusätzlicher absatzwirtschaftlicher Ansiedlungsspielräume und verbunden mit räumlich-funktional erarbeiteten Entwicklungsszenarien sollten in Ibbenbüren die folgenden drei Ziele für eine Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur zugrunde gelegt werden:

- der Schutz und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- die Sicherung und Ergänzung der wohnortbezogenen Nahversorgung
- die ausgewogene Entwicklung von ergänzenden Sonderstandorten

Aufbauend auf dieser „Ziel-Trias“ beinhaltet der Konzeptteil u. a. konkrete Empfehlungen zu folgenden Aspekten:

- Weiterentwicklung der Zentrenstruktur je nach Funktionszuweisung der einzelnen Zentren
- Insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich eine kritische Prüfung von Ansiedlungsvorhaben, damit Umsatzumverteilungen innerhalb Ibbenbürens, die aufgrund des hohen Ausstattungsniveaus ab dem Erreichen bestimmter Belastungsgrenzen mit Betriebsschließungen in der Fläche und Trading-Down-Effekten in den Zentren einhergehen können, vermieden werden
- Strategische Nutzung der begrenzten Ansiedlungspotenziale im kurzfristigen Bedarfsbereich zur Schließung der erkennbaren Versorgungslücken im Nahbereich sowie zur Stabilisierung der Zentren (zentrale Versorgungsbereiche)

Alle Konzeptbausteine zielen auf eine künftige einheitliche wie konsequente Anwendung, was sowohl eine ausgewogene Zentren- und Standortentwicklung für die Stadt Ibbenbüren als auch ein transparentes und zugleich effizientes Verwaltungshandeln erlaubt.

Aufgrund der Tragweite der strategischen Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und die besonderen Belange auch der Ibbenbürener Händlerschaft Berücksichtigung finden.

1 Aufgabenstellung und Methodik

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandelsbestand der Stadt Ibbenbüren zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind. Auch die Stadt Ibbenbüren möchte sich in den Stand versetzen, die vorhandenen Einzelhandelsstandorte und insbesondere die Innenstadt künftig vor unerwünschten städtebaulich-funktionalen Entwicklungen zu sichern, sie außerdem bedarfsgerecht fortzuentwickeln und Einzelhandelsvorhaben hierzu gezielt sortimentspezifisch, einheitlich und rechtssicher steuern zu können. Ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept bietet als Fachbeitrag zur städtischen Bauleit- und Stadtentwicklungsplanung hierzu gezielte Lösungsempfehlungen an.

Mit diesem Bericht liegt der Stadt Ibbenbüren nunmehr ein solches Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor, das eine umfassende analytische Ebene – bezogen auf absatzwirtschaftliche Daten der Angebots- und Nachfrageseite wie auch städtebauliche und bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen – mit einer Herleitung der notwendigen räumlich-funktionalen Steuerungsinstrumente für einzelhandelsrelevante Nutzungen verknüpft. Es bezieht darüber hinaus auch die perspektivische Entwicklung sozioökonomischer Parameter in Analyse und Konzeption ein.

Der Bericht fasst zugleich den intensiven Diskussionsprozess zwischen Politik und Verwaltung, Einzelhandelsvertretern sowie dem Gutachterbüro Stadt + Handel zusammen, der während der Erarbeitungsphase zwischen August 2007 und Februar 2008 erfolgreich gemeinsam geführt wurde. Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll als politisch gestütztes Instrument³ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Eine regelmäßige Aktualisierung des Konzeptes und Anpassung der Empfehlungen an aktuelle Rahmenbedingungen ist zu formulieren, um stets über eine zeitgemäße Entscheidungsgrundlage, insbesondere für eine rechtssichere Bauleitplanung, zu verfügen.

³ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die politisch gestützte Bekräftigung des Konzeptes – verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfaltet das Konzept seine Potenziale als Instrument zur Sicherung und strategischen Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Ibbenbüren, insbesondere des Innenstadtzentrums.

Städtebauliche Einordnung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Kein Stadtzentrum gleicht dem anderem. Jedes verfügt über eine eigene Geschichte, über spezifische städtebauliche Erkennungsmerkmale, über besondere kulturelle Angebote und auch über einen speziellen Mix an Einzelhandelsangeboten. Aus diesem Grunde reisen Menschen so gerne in andere Städte; sie nehmen diese Unterschiede als Erlebnis wahr.

Auch für die ortsansässige Bevölkerung haben das Stadtzentrum und die Neben- bzw. Nahversorgungszentren eine ganz besondere Funktion: die Zentren bieten Versorgungsmöglichkeiten, Bildungsangebote und Dienstleistungen in einer Dichte und in einem atmosphärischen Umfeld an, die in anderen Stadtbereichen in der Regel nicht zu finden sind. Diese Koppelungsattraktivität der Zentren gibt ihnen unter den Besuchsmotiven den Vorzug vor peripheren und weniger dicht genutzten Bereichen. Viele private und öffentliche Investitionen haben über Jahre dazu beigetragen, diese städtische Attraktivität der Zentren – funktionell wie städtebaulich – zu erhalten und zu steigern.

Es besteht insgesamt also ein großes öffentliches wie auch privates Interesse daran, die Funktionsfähigkeit und die lebendige Nutzungsdichte der Innenstädte und der untergeordneten Zentren zu erhalten. Umgekehrt formuliert bedeutet dies, so genannte Trading-Down-Effekte, Leerstände und einen Attraktivitätsverlust der Zentren zu vermeiden. Zugleich sollen auch weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte im Stadtgefüge, etwa Sonderstandorte für großflächige nicht-zentrenschädigende Sortimente, einerseits anbieter- und kundengerecht sowie andererseits unter Berücksichtigung der allgemeinen stadtentwicklungspolitischen Ziele weiterentwickelt werden, sofern sie eine Ergänzung zu den zentralen Einzelhandelsstandorten darstellen.

Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept beinhaltet die hierzu erforderlichen Abwägungsgrundlagen und Steuerungsempfehlungen, die durch die kommunale Bauleitplanung und im Rahmen der örtlichen Baugenehmigungsverfahren aufgegriffen werden.

Rechtliche Einordnung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Für die Aufgabe, die zentralen und die ergänzenden Einzelhandelsstandorte zu sichern und fortzuentwickeln, tragen viele Schultern die Verantwortung: Immobilienbesitzer, Händler, Gastronomen, Kulturschaffende, die Bürger. Insbesondere aber die Steuerung des Einzelhandels obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in den Nebenzentren bzw. den Nahversorgungszentren und an den 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 das Steuern im Einzelfall auch die Untersagung oder die Einschränkung eines Vorhabens bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. So ist zum Beispiel zur sortimentspezifischen

Handhabung von Vorhaben ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde sortimentspezifisch darzulegen, welche aktuellen und insbesondere örtlichen Gründe jeweils für oder gegen ein Einzelhandelsvorhaben sprechen.⁴ Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (etwa der lbbenbürener Innenstadt) gehört.

Die empfohlenen Steuerungsinstrumente des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden. Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind schließlich die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des Landesentwicklungsprogrammes Nordrhein-Westfalen (LEPro NRW) in der aktuellen Fassung, des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen sowie der aktuellen Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

Auch im LEPro ergeben sich im Rahmen der Einführung des neuen § 24 a detaillierte Ziele etwa in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente und den großflächigen Einzelhandel, um die zentralörtlichen Funktionen zu schützen und die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

Wirtschaftliche Einordnung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Die wirtschaftliche Bedeutung eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollte nicht überschätzt werden; ein solches Konzept stellt überwiegend ein im Kern stadtplanerisches Instrument dar. Dennoch können Einzelaspekte eine besondere Grundlage für die kommunale Wirtschafts- und Standortförderung bilden. Hierzu enthält ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept beispielsweise Aussagen und Bewertungen zu einzelhandelsbezogenen Ansiedlungspotenzialen oder zur Optimierung der Standortqualität und -vermarktung. Nicht zuletzt bieten die erarbeiteten Inhalte und ihre konsequente Anwendung eine Erhöhung der Investitionssicherheit – sowohl für bereits langjährig ansässige Einzelhändler als auch für ansiedlungsinteressierte Investoren.

Aufgrund der beschriebenen Bedeutung für die Standortentwicklung ist es ein Hauptanliegen eines jeden qualitativen umsetzungsbezogenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, auch die relevanten Wirtschaftsakteure in den Erarbeitungsprozess frühzeitig einzubezie-

⁴ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z.B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

hen. Vertreter des Einzelhandels sind daher, wie angedeutet, in dem ergänzend zur Analyse und Konzeption stattfindenden Diskussionsprozess zwischen Politik, Verwaltung und Fachgutachtern eingebunden.

1.2 Zielsetzung

Das Ziel des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes besteht darin, der Stadt Ibbenbüren eine aktuelle, fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsgrundlage sowie Empfehlungen

- zur planungsrechtlichen Beurteilung neuer Einzelhandelsvorhaben
- zur Sicherung und Weiterentwicklung der Innenstadt
- zur Sicherung und Ergänzung der wohnortnahen Grundversorgung
- zum Umgang mit den bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen
- für künftige Bauleitplan-Aufstellungs- und Änderungsverfahren
- zur Steuerung und Begrenzung innenstadtrelevanter Randsortimente
- und nicht zuletzt für die interkommunale Abstimmung

zur Verfügung zu stellen.

Hierzu ist es unter anderem notwendig, Leitlinien und Grundsätze der künftigen Einzelhandelsentwicklung zu erarbeiten, mit relevanten Vertretern zu erörtern und abzustimmen. Ebenso ist eine Ibbenbürener Sortimentsliste zu erstellen. Alle Entscheidungsgrundlagen und Empfehlungen sind unter Berücksichtigung des BauGB, der BauNVO, des LEPro NRW, des Einzelhandelserlasses NRW sowie der aktuellen Rechtsprechung zu entwickeln.

Im Einzelnen werden folgende Untersuchungsfragen verfolgt:

- Welche sozioökonomischen Kenngrößen sind für die künftige Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen? Wie stellt sich die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Ibbenbüren sortiments- und standortspezifisch dar? Welche Einzugsbereiche lassen sich feststellen?
- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche als Schutzgut im Sinne des Planungsrechts für Ibbenbüren räumlich-funktional herzuleiten und konkret abzugrenzen? Wie stellen sich die städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in diesen zentralen Versorgungsbereichen sowie in den sonstigen integrierten sowie städtebaulich nicht integrierten Lagen dar?
- Welche städtebaulichen Potenziale und Defizite sind erkennbar, und welche Stärken und Schwächen weist Ibbenbüren als Einkaufsstandort gesamtstädtisch sowie standortbezogen auf?
- Welche Bereiche des Siedlungsgebietes sind aktuell nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt und in welchen Bereichen droht die Nahversorgungsfunktion kurz- bis mittelfristig wegzubrechen? Welche Strategien

und Einzelmaßnahmen sind zur flächendeckenden dauerhaften Nahversorgung der Wohnbevölkerung sowohl am Hauptort als auch in den Ortslagen vorzunehmen?

- Welche Perspektiven und Zielsetzungen sind für die Einzelhandelsstruktur zu entwickeln? Welche Entwicklungsleitbilder sollten mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfolgt werden? Welche Konsequenzen für die Stadtentwicklung sind damit jeweils verbunden? Welche Strategien und Maßnahmen können die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung von Ibbenbüren mit Blick auf die Entwicklungsziele verbessern?
- Welche bau- und planungsrechtlichen Aspekte und Regelungsvorschläge sollten künftig Berücksichtigung finden?

1.3 Methodik

Um diese Zielsetzung zu erreichen, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Die Herleitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gliedert sich in die drei Abschnitte „Analysephase“, „Erarbeitung von Leitlinien“ und „Konzeptphase“. Ein vierter Abschnitt („Prozessbegleitung“) findet kontinuierlich parallel statt. Die einzelnen Leistungsbausteine werden in der folgenden Abbildung grafisch veranschaulicht; die Grafik gibt gleichzeitig die Gliederung des vorliegenden Berichts wieder.

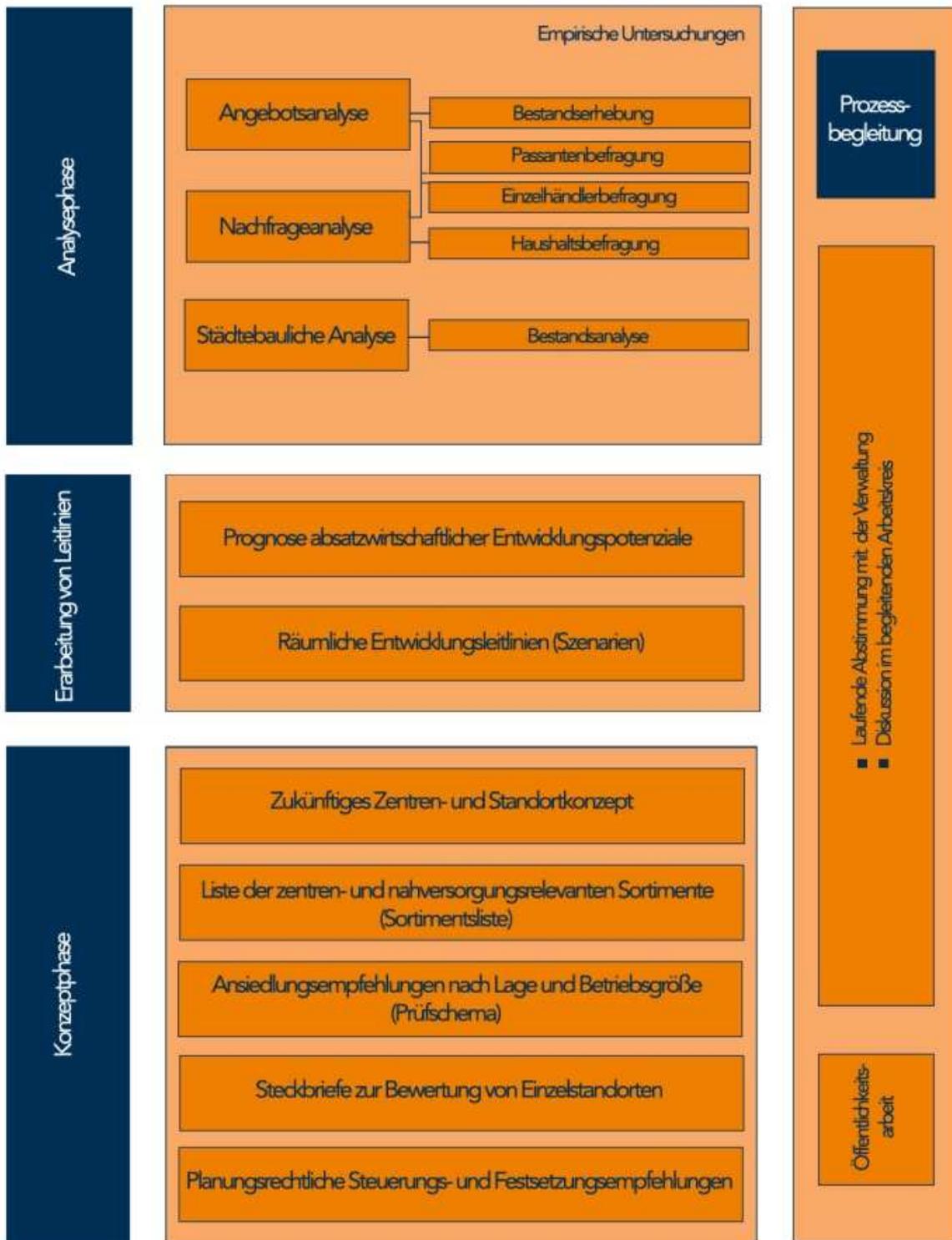
Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

- Bestandserhebung Einzelhandel
- Bestandsanalyse Städtebau
- Passantenbefragung
- Einzelhändlerbefragung
- Telefonische Haushaltsbefragung

Sowohl die Betriebe selbst als auch die Einzelhändler, Kunden, Passanten und Haushalte in Ibbenbüren standen im Fokus der Erhebungen; die relevanten Daten wurden anhand von Betriebsbegehungen, persönlichen Befragungen sowie durch Aushändigung von Fragebögen und telefonischen Umfragen ermittelt. Alle Erhebungen wurden vom 27.08. bis einschließlich zum 21.09.2007 durchgeführt. Durch die unterschiedlichen empirischen Herangehensweisen kann ein breites Spektrum an relevanten Daten für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren gewonnen werden. Die tatsächlichen Angebots- und Nachfrageverhältnisse der Einzelhandelsbetriebe sind auf diese Weise umfassend und detailliert abgebildet und ermöglichen eine genaue, sortimentspezifische Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Ibbenbüren. Weiterhin wird durch die Aufnahme der städtebaulichen Struktur und Zuordnung der Betriebe zu städtebaulichen Lagen ein

räumlicher Bezug hergestellt, der eine Lenkung der räumlichen Entwicklung von Einzelhandelsstandorten in Ibbenbüren zulässt.

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte Einzelhandels- und Zentrenkonzept



Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 1: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Bestandserhebung	Haushaltsbefragung	Händlerbefragung	Passantenbefragung
Daten- grundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut	Schriftliche Befragung von Einzelhandelsbetrieben	Erhebung durch Stadt + Handel
Zeitraum	35. bis 37. KW 2007 flächendeckend; Feb/März 2009 teilaktualisiert	36. KW 2007	36. bis 38. KW 2007	36. bis 38. KW 2007
Methode	flächendeckende Vollerhebung Überprüfung und Teilaktualisierung	telefonische Befragung (n=522)	Fragebogen (n=31)	Fragebogen (n=603)
Inhalt	Standortdaten VKF und Sortimente aller EH-Betriebe städtebauliche Analyse	Einkaufsort nach Sortiment Angebotslücken Veränderung bei der Wahl der Einkaufsorte	Angaben zum Betrieb Angebotslücken Umsatzherkunft Einschätzung zum Einzelhandelsstandort	Kundenherkunft nach Sortimenten Angebotslücken Einschätzung zum Einzelhandelsstandort

Quelle: eigene Darstellung

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Ibbenbüren flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z.B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst bzw. überprüft worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.

Die vom Büro Stadt + Handel durchgeführte Bestandserhebung schlüsselt zum einen die Warensortimente differenziert auf und ermöglichen so, mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente, eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt

worden⁵. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers / Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts⁶ vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auf ihre Plausibilität überprüft und ggf. modifiziert. Sofern in Einzelfällen grundsätzliche Zweifel an dem Ergebnis der Erhebung aus dem Jahr 2007 bestanden, sind diese Verkaufsflächen im Februar/März 2009 überprüft worden.

Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z.B. bei Ladenleerständen wegen Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurden außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs sowie die Öffnungszeiten notiert. Diese Daten sind zur Bewertung und Optimierung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Bestandsanalyse Städtebau

Für das Innenstadtzentrum und die Nahversorgungszentren sowie die bedeutsamen sonstigen Standorte erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Ibbenbürener Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bildet das Kernstück zukünftiger sortimentspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Passantenbefragung

Die Passantenbefragung fand in der 36. bis 38. Kalenderwoche 2007 auf Basis eines standardisierten Fragebogens statt. An insgesamt vier Werktagen und zu unterschiedlichen Tageszeiten wurden insgesamt 603 Passanten befragt. Um die Repräsentativität der Umfrage zu gewährleisten und ein auf alle Tage der Woche anwendbares Ergebnis wiederzugeben, befanden sich unter den Befragungstagen zwei Markttage und zwei normale Werktage. Die Befragung wurde an den zentralen Handelslagen in der Ibbenbürener Innenstadt vorgenommen. Die Anteile der Geschlechter verteilten sich repräsentativ

⁵ Die Verkaufsfläche wird zur Vereinfachung in den Darstellungen insgesamt dargestellt, der Analyse und Bewertung liegt eine differenzierte Handhabung der unterschiedlichen Verkaufsflächen zu Grunde.

⁶ Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005.

gleichmäßig mit einem erwartungsgemäß leichten Überhang der weiblichen Personen. Ebenso wurden die Anteile der Altersgruppen bei der Befragung repräsentativ wiedergegeben.

Die Passantenbefragung dient vorrangig der Erfassung der Kundenherkunft in Ibbenbüren. Zudem lassen sich auch Rückschlüsse bezüglich der Kopplungsaktivitäten zwischen den Befragungsorten einerseits und dem Wochenmarkt in Ibbenbüren andererseits ziehen.

Neben den am Erhebungstag gekauften Sortimenten oder Kaufabsichten sowie der Herkunft bzw. dem Wohnort der Befragten wurden auch qualitative Einschätzungen abgefragt. Hierbei handelt es sich zum einen um Defizite des bestehenden Warenangebots der Einzelhändler; zum anderen wurden das Einzelhandelsangebot, die Aufenthaltsqualität und die Parkmöglichkeiten der Innenstadt durch die Passanten bewertet.

Einzelhändlerbefragung

Die Einzelhändlerbefragung ist für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren von hoher Bedeutung. Anhand der Befragung werden Informationen gewonnen, die weder allein durch die Bestandsaufnahme noch durch die Passanten- und Haushaltsbefragungen ermittelt werden können.

Die Befragung von 31 Einzelhändlern der Innenstadt Ibbenbürens erfolgte anhand eines standardisierten Fragebogens. Im Rahmen der Einzelhändlerbefragung sind sowohl betriebsbezogene Daten als auch Einschätzungen zur Qualität der Einzelhandelsstruktur und Angebotsqualität des Stadtzentrums abgefragt worden. Somit wurden neben statistischen Kenngrößen wie Betriebsgröße, Anzahl der Mitarbeiter oder Umsatzzahlen und -veränderungen vorwiegend qualitative Bewertungen der Einzelhändler ermittelt. Die Informationen wurden vertraulich behandelt und für die weitere Verarbeitung im Hinblick auf den Betriebsnamen anonymisiert.

Telefonische Haushaltsbefragung

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden telefonische Interviews mit 522 Bürgern geführt und somit ein Prozent der Einwohner der Stadt Ibbenbüren erfasst. Die Bevölkerungsverteilung innerhalb von Ibbenbüren ist dabei für die Befragungsstreuung äquivalent berücksichtigt worden. Die Befragung wurde von einem spezialisierten Marktforschungsunternehmen mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt.

Anhand der Haushaltsbefragung wurden auf repräsentative Weise Daten des räumlichen Versorgungsverhaltens der Wohnbevölkerung nach Sortimenten differenziert gewonnen. So können Rückschlüsse hinsichtlich sortimentspezifischer örtlicher und überörtlicher Kaufkraftströme und ggf. deren Veränderungen in den letzten Jahren gezogen werden. Durch die Haushaltsbefragung werden insbesondere Aussagen zu potenziell aktivierbaren Kaufkraftpotenzialen aus Ibbenbüren selbst getroffen. Die proportional zu den Einwohnerzahlen der Stadtteile durchgeführte Befragung dient zudem der Prüfung und Benennung von Versorgungslücken der Nahversorgung in den Ortsteilen. In Verbindung mit der Angebotsanalyse bildet die Haushaltsbefragung somit die wesentliche Grundlage zur Be-

wertung zukünftiger absatzwirtschaftlicher Entwicklungen zur Standortsicherung und Standortstrukturentwicklung.

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eingerichtet. Im begleitenden Arbeitskreis wurden während der Erarbeitungsphase die wesentlichen Ergebnisse der Analyse sowie das Entwicklungsleitbild und die konzeptionellen Aussagen vorgestellt und fachlich abgestimmt. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breiter besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt hat der begleitende Arbeitskreis dreimal getagt. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Stadt Ibbenbüren eingeladen:

Für die Politik und Verwaltung:

- Der Bürgermeister von Ibbenbüren
- Der Stadtbaurat von Ibbenbüren
- Vertreter des Fachdienstes Stadtplanung
- Vertreter der Wirtschaftsförderung Ibbenbüren

Für den Einzelhandel:

- Vertreter des Einzelhandelsverbands Münsterland e.V.
- Vertreter der Industrie- und Handelskammer Münster
- Vertreter der Handwerkskammer Münster

An jeder Sitzung haben zudem die zuständigen Vertreter des Gutachterbüros teilgenommen.

2 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Ibbenbüren. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standort-Rahmenbedingungen erörtert.

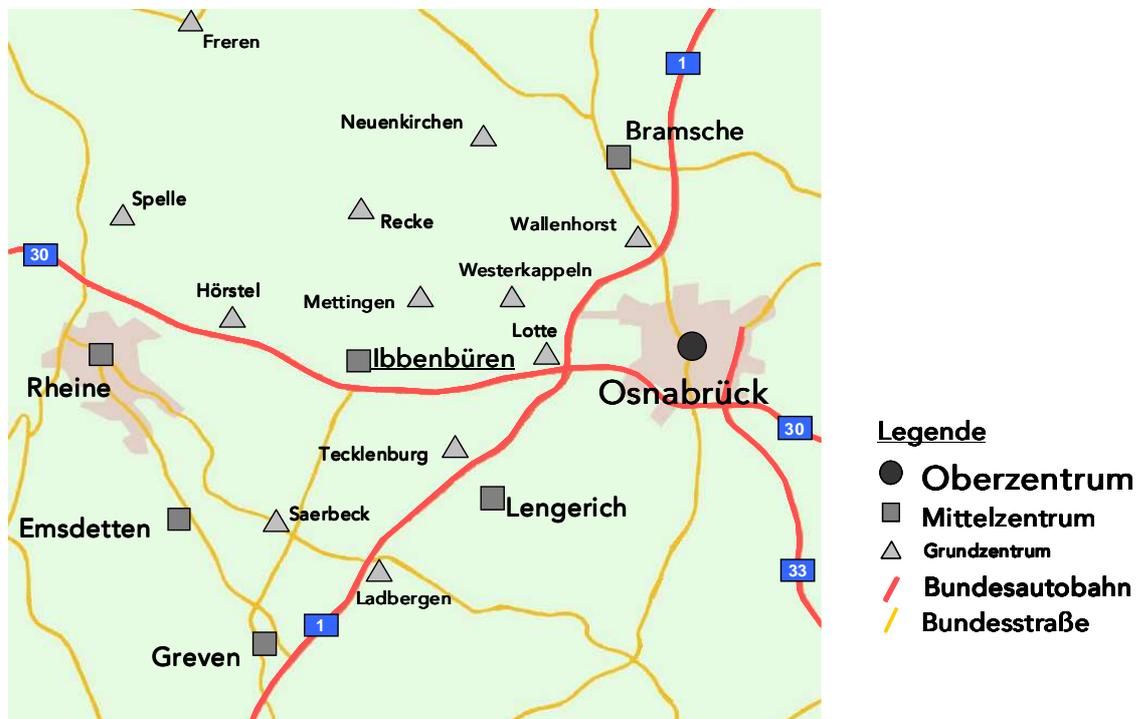
2.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 3.1.2 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Das Mittelzentrum Ibbenbüren liegt im Kreis Steinfurt zwischen dem Oberzentrum Osnabrück und dem Mittelzentrum Rheine in einer Entfernung von je etwa 20 Kilometern. Ibbenbüren ist umgeben von den Grundzentren Hörstel, Hopsten, Mettingen, Recke, Westerkappeln, Tecklenburg und Saerbeck.⁷

Abbildung 2: Lage der Stadt Ibbenbüren in der Region



Quelle: eigene Bearbeitung

⁷ Quelle der landesplanerischen zentralörtlichen Gliederung: LEP NRW 1995

Die Gesamtstadt gliedert sich in neun Stadtteile (vgl. Abbildung 3): die Kernstadt (Ibbenbüren Innenstadt), Laggenbeck/Osterledde, Püsselbüren, Bockraden, Alstedde/Schafberg, Dickenberg, Lehen/Schierloh, Dörenthe und Uffeln.

Ibbenbüren ist aufgrund seiner Lage im Tecklenburger Land durch eine abwechslungsreiche Topographie und teilweise bergige Landschaft geprägt. Die Schafberghochebene im Norden der Stadt ist 120 bis 170 m hoch und beherbergt das Steinkohlebergwerk Ibbenbürens. Der zentrale Siedlungskörper Ibbenbürens und die Stadtteile Püsselbüren im Osten sowie Alstedde und Laggenbeck im Westen befinden sich im Ibbenbürener Tal, einem Einschnitt zwischen Teutoburger Wald und Schafberg.

Abbildung 3: Stadtteile Ibbenbürens



Quelle: eigene Darstellung

Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Ibbenbürens etwa 51.640 Einwohner (nur Hauptwohnsitz), davon leben rd. 43 % der Einwohner in Ibbenbüren Innenstadt. Die Bevölkerung von Laggenbeck/Osterledde nimmt rd. 18 % ein, während Püsselbüren und Bockraden je rd. 4.700 Einwohner und somit einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von je ca. 9 % verzeichnen (vgl. folgende Tabelle).

Tabelle 2: Die Bevölkerungsverteilung in Ibbenbüren

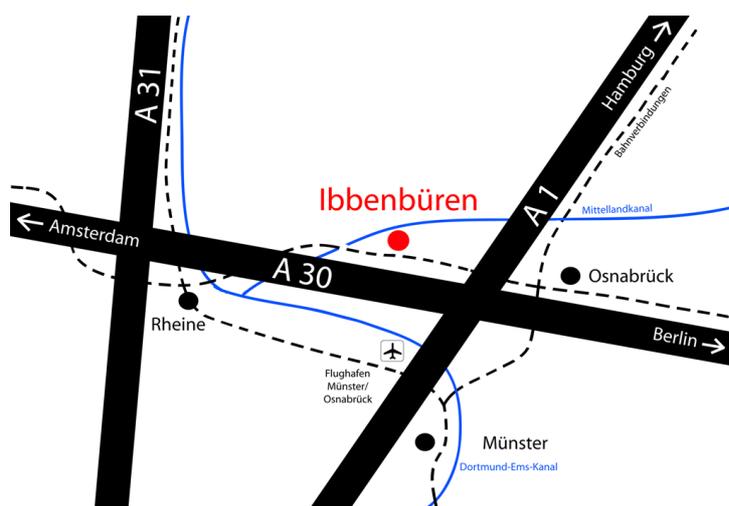
Stadtteil	Einwohner	%-Anteil
Innenstadt	22.391	43,4 %
Laggenbeck/Osterledde	9.370	18,1 %
Püsselbüren	4.706	9,1 %
Bockraden	4.692	9,1 %
Alstedde/Schafberg	3.671	7,1 %
Dickenberg	3.206	6,2 %
Lehen/Schierloh	1.423	2,8 %
Dörenthe	1.409	2,7 %
Uffeln	772	1,5 %
Gesamt	51.640	100 %

Quelle: Stadt Ibbenbüren 2007 (Einwohnerzahlen nach Ortsteilen, nur Hauptwohnsitz, Stand 26.07.2007)

Verkehrsinfrastruktur

Durch die Lage an der BAB 30 und die Bundesstraße B 219 ist Ibbenbüren an das überregionale Verkehrsnetz gut angebunden. Das nahe liegende Autobahnkreuz Lotte/Osnabrück stellt die Verbindung an die BAB 1 Richtung Münster bzw. Bremen dar (vgl. Abbildung 4). Die Verlängerung der Bundesstraße B 219, die Landstraße L 832, führt von Süden kommend unmittelbar in das Innenstadtzentrum Ibbenbürens und gewährleistet eine gute verkehrliche Erreichbarkeit der Kernstadt. Das Stadtgebiet Ibbenbürens ist zudem durch weitere Landes- und Kreisstraßen erschlossen, so dass alle Ortsteile über eine gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr verfügen.

Abbildung 4: Anbindungen an das Straßennetz



Quelle: Website Stadt Ibbenbüren 2008, eigene Darstellung

An den öffentlichen Personennahverkehr ist Ibbenbüren durch die Haltestellen Ibbenbüren Bahnhof, Ibbenbüren-Esch und Ibbenbüren-Laggenbeck angebunden. Zwei Regionalbahnlinien gewährleisten die Anbindung in Richtung Osnabrück und Bielefeld sowie in Richtung Rheine und Bad Bentheim. Der Busbahnhof von Ibbenbüren ist die zentrale Bushaltestelle der Stadt. Neben den innerorts verkehrenden Buslinien verfügt Ibbenbüren über Schnell-Buslinien und Regional-Buslinien in die umliegenden Städte und Gemeinden.

Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen

Mit rd. 51.500 Einwohnern ist die Stadt Ibbenbüren die größte Stadt im Tecklenburger Land und die zweitgrößte im Kreis Steinfurt. Durch die verkehrsgünstige Lage an der BAB 30 sind sowohl das Oberzentrum Osnabrück in Niedersachsen sowie Rheine als größte Stadt im Kreis Steinfurt in kurzer Zeit zu erreichen. Als wesentliche Rahmenbedingung ergibt sich hieraus zugleich, dass Ibbenbüren als Einzelhandelsstandort mit dem Oberzentrum Osnabrück sowie dem Mittelzentrum Rheine ein leistungsstarkes Konkurrenzumfeld aufweist. Die Ausrichtung der in Nachbarschaft zu Ibbenbüren liegenden Grundzentren wird im Rahmen der Passantenbefragung näher analysiert.

Die verkehrliche Anbindung Ibbenbürens ist insbesondere nach Westen und Osten für den motorisierten Individualverkehr (MIV) durch die BAB 30 sehr gut ausgebaut, das nahe gelegene Autobahnkreuz „Lotte/Osnabrück“ gewährleistet über die BAB 1 ebenfalls eine gute verkehrliche Anbindung in Richtung Norden und Süden.

Der Schienenpersonennahverkehr (SPNV) ist mit drei städtischen Bahnhöfen ebenfalls gut ausgebaut. Der innerörtliche öffentliche Personennahverkehr wird im Wesentlichen durch das Busnetz gedeckt.

Den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des gesamten Stadtgebietes bildet das Innenstadtzentrum von Ibbenbüren, da ein Großteil der Ibbenbürener Bevölkerung dort ansässig ist. Weitere Bedeutung haben die einwohnerstarken Stadtteile Laggenbeck und Püsselbüren, welche ebenfalls im Ibbenbürener Tal liegen sowie Bockraden, welches durch die natürliche Barrierewirkung der Schafberghochebene vom Siedlungsschwerpunkt getrennt ist. Diese natürliche Barrierewirkung der Topografie wird in den folgenden einzelhandels- und standortbezogenen Analysen und Empfehlungen, insbesondere im Rahmen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes, berücksichtigt werden.

2.2 Angebotsanalyse

Die insgesamt 380 Betriebe⁸ in Ibbenbüren verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 117.580 m². Erkennbare Abweichungen gegenüber der im Jahr 2002 durchgeführten Diplomarbeit können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen resultieren. Veränderungen können sich ebenso aus den zwischenzeitlich geänderten höchstgerichtlichen Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht ergeben.⁹

⁸ Im Rahmen der Überprüfung 2009 hat sich herausgestellt, dass einer der überprüften Betriebe mittlerweile nicht mehr in der Stadt Ibbenbüren angesiedelt ist.

⁹ Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005. Abweichungen etwa gegenüber anderen Untersuchungen können nach Einschätzung der Verfasser zudem durch methodische Erhebungsunterschiede begründet werden – so werden durch Stadt + Handel regelmäßig Apotheken und Tankstellenshops sowie im Rahmen der genannten höchstrichterlichen Anforderungen auch die Vorkassenzonen voll erfasst.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in Ibbenbüren

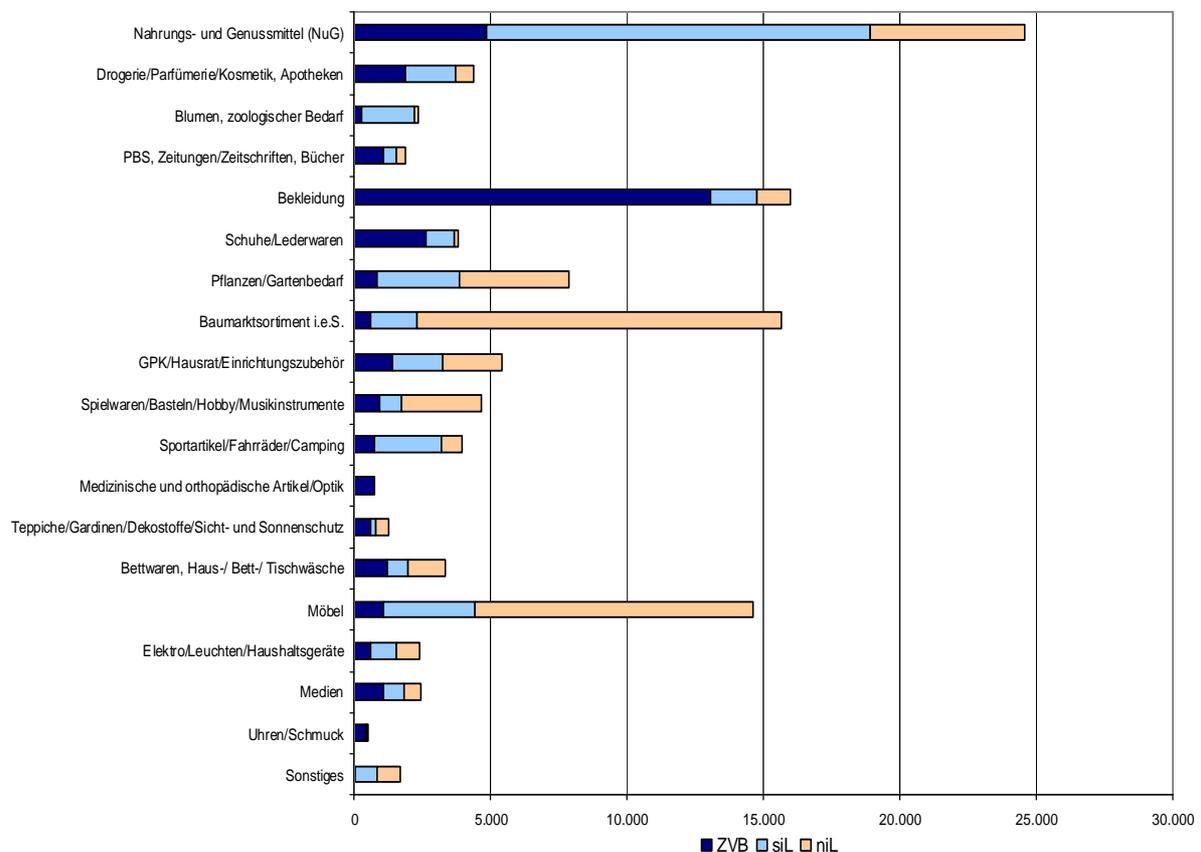
	Diplomarbeit Jochlik/ Göttinger 2002	Stadt + Handel 2007
Anzahl der Betriebe	347	380*
Gesamtverkaufsfläche	rd. 128.200 m ²	rd. 117.580 m ²
Umsatz	k. A.	275 Mio. €
Zentralität	113 %	117 %

Quellen: Jochlik/Göttinger (2002), Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009, eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 und 2006, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2006; *ohne Leerstand

Bei der Betrachtung des Verkaufsflächenbestandes fällt insbesondere die starke Ausprägung der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) auf, gefolgt von den Sortimenten Bekleidung, Baumarktsortiment und Möbel.

Eine Betrachtung nach städtebaulichen Lagen zeigt, dass sich der Schwerpunkt des Verkaufsflächenbestands der Warengruppe Bekleidung in den zentralen Versorgungsbereichen befindet. Nahrungs- und Genussmittel jedoch sind in allen drei Lagebereichen vorzufinden, schwerpunktmäßig jedoch in städtebaulich integrierten Lagen.

Abbildung 5: Verkaufsflächenbestand Warengruppen und Lagen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009

Der insgesamt größte Verkaufsflächenbestand ist dem Stadtteil Ibbenbüren Innenstadt mit dem Innenstadtzentrum zugeordnet. Gleichwohl verdeutlicht die nachstehende Tabelle die große Bedeutung des Stadtteils Alstedde/Schafberg, in dem in städtebaulich nicht integrierter Lage im Gewerbegebiet Laggenbecker Straße, fünf der zehn größten Einzelhandelsbetriebe Ibbenbürens zu finden sind. In der Ibbenbürener Innenstadt sind lediglich zwei der zehn größten Einzelhandelsbetriebe ansässig.

Tabelle 4: Die zehn größten Einzelhandelsbetriebe in Ibbenbüren

Stadtteil	Lagebezeichnung	Verkaufsfläche (in m ²)	Hauptbranche/ -sortiment des Betriebes
Alstedde/Schafberg	nicht integrierte Lage	8.250	Baumarktsortiment
Lehen/Schierloh	nicht integrierte Lage	8.000	Baumarktsortiment
Alstedde/Schafberg	nicht integrierte Lage	8.000	Möbel
Alstedde/Schafberg	nicht integrierte Lage	4.250	Nahrungs- und Genussmittel
Innenstadt	integrierte Lage	3.500	Bekleidung
Laggenbeck	nicht integrierte Lage	3.000	Musikinstrumente
Alstedde/Schafberg	nicht integrierte Lage	2.000	Baumarktsortiment
Lehen/Schierloh	nicht integrierte Lage	2.000	Gemischtes Sortiment
Alstedde/Schafberg	nicht integrierte Lage	2.000	Nahrungs- und Genussmittel
Innenstadt	integrierte Lage	1.750	Bekleidung

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009; VKF auf 250 m² gerundet

Von allen Einzelhandelsbetrieben liegen rd. 13 % der Betriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen, 43% der Betriebe in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen und 44 % in zentralen Versorgungsbereichen. Der Verkaufsflächenanteil in städtebaulich nicht integrierten Lagen jedoch beträgt 39 % und übersteigt damit sowohl die Verkaufsflächen in städtebaulich integrierten Lagen als auch in zentralen Versorgungsbereichen.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Lagebereichen

	Zentrale Versorgungsbereiche (Zentren)	Sonstige städtebaulich integrierte Lagen (siL)	Sonstige nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl der Betriebe	168	163	49
Anteil	44 %	43 %	13 %
Verkaufsfläche (in m²)	34.150	37.580	45.830
Anteil	29 %	32 %	39 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Bei der Gesamtbetrachtung des Einzelhandelsbestands nach Stadtteilen wird erneut die Bedeutung des Stadtteils Alstedde/Schafberg neben der Innenstadt Ibbenbürens deutlich. Hier sind zwar lediglich 6 % der Betriebe ansässig, jedoch machen diese durch das Vorhandensein mehrerer weit über der Großflächigkeit liegende Einzelhandelsbetriebe 23 % der Gesamtverkaufsfläche Ibbenbürens aus. Die meisten Einzelhandelsbetriebe nach Größe und Verkaufsflächenanteil sind in der Innenstadt Ibbenbürens ansässig.

Tabelle 6: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

	Einwohner*	Anzahl der Betriebe	Anteil	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil
Innenstadt	22.391	229	60 %	51.830	44 %
Lagebeck/ Osterledde	9.370	48	13 %	12.900	11 %
Püsselbüren	4.706	21	6 %	3.950	3 %
Bockraden	4.692	17	4 %	4.140	4 %
Alstedde/ Schafberg	3.671	23	6 %	26.510	23 %
Dickenberg	3.206	17	4 %	2.960	3 %
Lehen/Schierloh	1.423	18	5 %	14.750	13 %
Dörenthe	1.409	6	2 %	440	< 1 %
Uffeln	772	1	< 1 %	80	< 1 %
Gesamt	51.640	380	100 %	117.580	100 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen gerundet; *Einwohnerzahlen der Stadt Ibbenbüren vom 26.07.2007, Differenzen durch Rundungen

2.3 Nachfrageanalyse

Sowohl zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die örtlichen Merkmale der Nachfrageseite von Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE zurückgegriffen. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Anhand eigener primärstatistisch erhobener Werte aus der Haushaltsbefragung und der Passantenbefragung können zudem einzelhandelsrelevante Kaufkraftflüsse aus Ibbenbüren heraus dargestellt werden, so dass die Eigenbindung branchenspezifisch angegeben werden kann. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandortes Ibbenbüren durch die Kunden und die ortsansässigen Einzelhändler.

2.3.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Ibbenbüren verfügt gemäß BBE über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 4.925 € je Einwohner und Jahr. Gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 5.108 € weist Ibbenbüren daher eine rd. 3,6 % niedrigere Kaufkraft auf.

Tabelle 7: Branchenspezifische Kaufkraft in Ibbenbüren

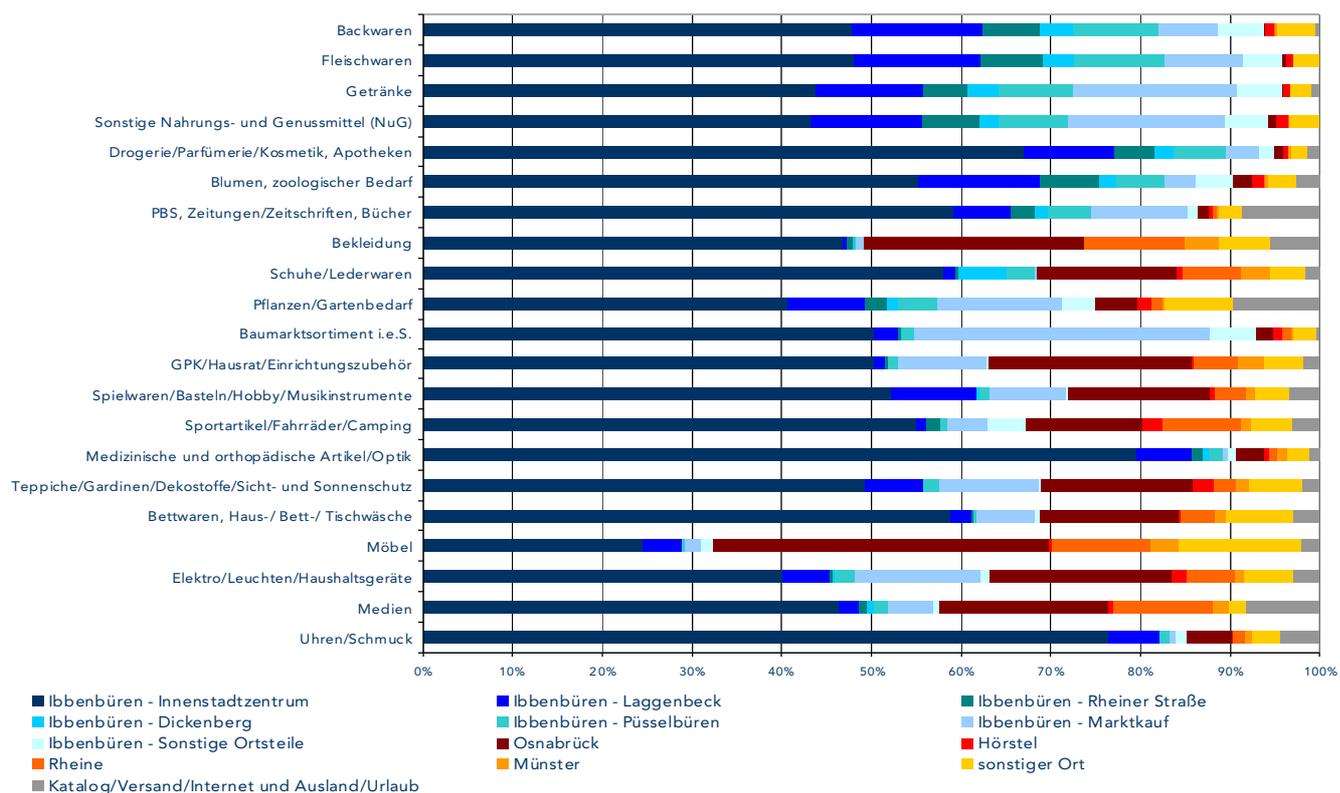
Warengruppe	Ausgaben je Warengruppe pro Kopf der Bevölkerung	
	Bundesdurchschnitt	Ibbenbüren
	in EUR zu EVP inkl. MwSt.	in EUR zu EVP inkl. MwSt.
Nahrungs- und Genußmittel	1.477	1.431
Bäcker / Metzger	261	251
Blumen / Zoo- und Heimtierbedarf	76	74
Drogerie (WPR/Hygiene/Baby) / Parfümerie / Kosmetik	223	212
Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel (rezeptpflichtig + freiverkäuflich)	449	449
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	197	187
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.683	2.604
Bekleidung / Wäsche	465	440
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	106	101
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	79	77
Baumarkt-Sortiment i.e.S. (Bau / TFL / Eisenwaren / SHK / Heimwerker / Autozubehör etc.)	472	466
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	76	72
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	96	91
Sportartikel / Fahrräder / Camping	82	77
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.376	1.324
Teppiche / Gardinen / Deko / Sicht- und Sonnenschutz	63	60
Bettwaren / Haus-, Tisch- u. Bettwäsche	59	56
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbel gesamt)	286	271
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	127	121
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	305	291
Foto / Optik / Akustik	109	103
Uhren / Schmuck	50	46
Sonstiges	51	49
Überwiegend langfristiger Bedarf	1.049	996
Zwischensumme Einzelhandel i.e.S.	4.426	4.253
Zwischensumme Einzelhandel i.e.S. inkl. Apotheken	4.847	4.674
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial insgesamt (inkl. Versandhandel)	5.108	4.925

Quelle: BBE 2006, Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen¹⁰

Die Kaufkraftbindungsquote beschreibt den Anteil an lokal vorhandener Kaufkraft, der in Ibbenbüren durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft wird. Der Kaufkraftabfluss stellt den Kaufkraftanteil der Ibbenbürener Bevölkerung dar, der von anderen Einzelhandelsstandorten (z.B. Nachbarstädten) gebunden wird. Beide Größen lassen – zunächst unabhängig von konkreten Standortstrukturen - Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandortes zu. Zur Ermittlung dieser Kenngrößen dient die telefonische Haushaltsbefragung, die Ergebnisse sind in der folgenden Abbildung ablesbar.

¹⁰ In dieser Tabelle ist die Branchensystematik der BBE zugrunde gelegt, während in Tabelle 8 die Branchensystematik von Stadt + Handel veranschaulicht wird. Zur Überleitung der Kaufkraftdaten in die Branchensystematik von Stadt + Handel erfolgt in einem Zwischenschritt eine Neuordnung von Teilsummen: so etwa in den Branchengruppen Drogerie und Apotheke, hierbei wird der Anteil der Ausgaben für nicht rezeptpflichtige Artikel einbezogen.

Abbildung 6: Kaufkrafteigenbindung bzw. -abflüsse (gesamtstädtisch)



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Stadt + Handel 09/2007

Die Eigenbindung für Nahrungs- und Genussmittel liegt bei 94 % der vorhandenen Kaufkraft, bei Getränken und im Lebensmittelhandwerk (Back- und Fleischwaren) jeweils deutlich über 90 %. Auch in den übrigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs (Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken: 95 %, Blumen, zoologischer Bedarf: 90 % sowie Papier/Bürobedarf/Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher: 86 %) ist die Eigenbindung vergleichsweise hoch.

In den Sortimentsgruppen des mittelfristigen Bedarfsbereiches fallen die Bindungsquoten auf bis zu 49 % in der Warengruppe Bekleidung ab. Die Kaufkraft in dieser Branche fließt zu großen Teilen in das Oberzentrum Osnabrück und das Mittelzentrum Rheine ab. Ähnliches gilt für den Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren, die Eigenbindungsquoten liegen allerdings etwas höher bei rd. 69 %. Die Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf und das Baumarktsortiment i. e. S. verzeichnen innerhalb des mittelfristigen Bedarfsbereiches die höchste Kaufkraftbindung von ca. 75 % bzw. 93 %.

In den Warengruppen des überwiegend langfristigen Bedarfs (in oben stehender Abbildung die Warengruppen von Teppiche/Gardinen bis Uhren/Schmuck) zeichnet sich eine eher heterogene Eigenbindung ab. Bei zentrenrelevanten Sortimenten, beispielsweise Uhren/Schmuck sowie Foto/Optik, liegen die Bindungsquoten bei über 80 %. Bei den nicht zentrenrelevanten Möbeln liegt die Eigenbindung bei lediglich 32 %.

Osnabrück spielt als nächst gelegenes Oberzentrum vor allem im mittelfristigen Bedarfsbereich eine wichtige Rolle, gefolgt von Rheine. Der Verkauf via Internet oder Katalog fällt erfahrungsgemäß und so auch hier bei einzelnen Sortimenten wie etwa Büchern oder Medien ins Gewicht, ist aber insgesamt zu vernachlässigen.

Neben dem überörtlichen Kaufkraftabfluss gibt die Abbildung auch Auskunft über die Relevanz einzelner innerstädtischer Einkaufsziele in Ibbenbüren. Im kurzfristigen Bedarfsbereich, insbesondere bei den Nahrungs- und Genussmitteln, fallen neben dem Innenstadtzentrum auch die beiden Stadtteile Laggenbeck und Püsselbüren als Einkaufsorte ins Gewicht.

2.3.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze im Ibbenbürener Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Ibbenbüren spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzermittlung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel, entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur, wird laufend aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich, unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Ibbenbüren und dem Einzugsbereich), eine erste Datenübersicht des Umsatzes im Ibbenbürener Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein, wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebes (Innenstadtzentrum [Haupt-, Neben-, Ergänzungslage], Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 275 Mio. € je Jahr ermitteln. Der Großteil dieses Umsatzes (rd. 44 %) wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Auf den mittelfristigen Bedarfsbereich entfällt rd. 36 % und auf den langfristigen Bedarfsbereich rd. 20 % des Umsatzes.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von 117 %.¹¹

¹¹ Die Zentralität gibt das Verhältnis des Umsatzes zur 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 zugunsten des Umlandes auszugehen. Die Ermittlung dieser Kennwerte kann je nach zu Grunde liegender Methodik nicht unerheblichen Schwankungsbreiten unterliegen. Zentralitätskennziffern werden u.a. von Marktforschungsinstituten, wie z.B. der GfK, ermittelt und bundesweit veröffentlicht. Insbesondere zur absatzwirtschaftlichen Bewertung des örtlichen Einzelhandelsbestands bieten solche sekundärstatistischen Erhebungen zwar eine wichtige Basis. Sie können jedoch nicht die optimalen Ergebnisse für einzelne Städte ersetzen, die in Standortuntersuchungen ermittelt werden, da diese auf Vor-Ort-Erhebungen, hier sowohl Angebots- als auch Nachfrageseitig, basieren. Im Einzelfall kann es daher regelmäßig zu Abweichungen zwischen sekundärstatistisch erfassten Zentralitätskennziffern von Marktinstituten gegenüber primärstatistisch erfassten Zentralitätskennziffern im Rahmen von Standortuntersuchungen, wie der hier vorliegenden, kommen.

Hervorzuheben sind die teils hohen Zentralitätswerte im mittelfristigen Bedarfsbereich. Die Sortimentsgruppe Bekleidung verzeichnet sogar einen Wert von 193 % und auch Schuhe/Lederwaren sowie G/P/K, Hausrat und Einrichtungszubehör liegen mit Werten von 186 % und 177 % deutlich über einem Wert von 100. Gerade im mittelfristigen Bedarfsbereich kann Ibbenbüren in einigen Branchen also einen deutlichen Nachfragezufluss verzeichnen.

Tabelle 8: Angebots- und Nachfragedaten für Ibbenbüren in der Übersicht

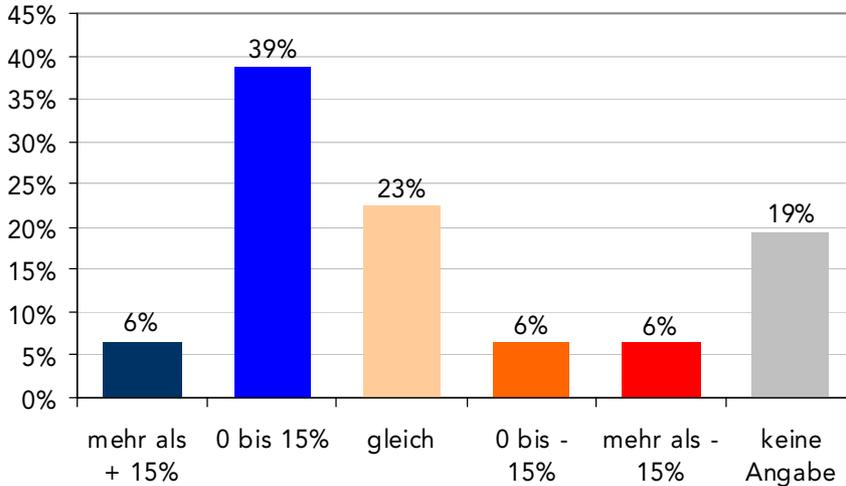
Warengruppen	VKF (m ²)	Umsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität	durchschnittliche Produktivität*	VKF (m ²)/ Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	24.550	91,5	86,9	105 %	3.750	0,48
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	4.360	16,7	14,3	117 %	3.850	0,08
Blumen, zoologischer Bedarf	2.370	3,8	3,8	100 %	1.600	0,05
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1.880	8,7	9,7	89 %	4.600	0,04
kurzfristiger Bedarfsbereich	33.160	120,7	114,7	105 %	3.650	0,64
Bekleidung	16.020	44,0	22,7	193 %	2.750	0,31
Schuhe/Lederwaren	3.800	9,7	5,2	186 %	2.550	0,07
Pflanzen/Gartenbedarf ¹²	7.870	5,0	4,0	124 %	650	0,15
Baumarktsortiment i.e.S.	15.630	21,8	24,1	91 %	1.400	0,30
GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör	5.420	6,5	3,7	177 %	1.200	0,10
Spielwaren/Basteln/Hobby/ Musikinstrumente	4.650	7,0	4,7	150 %	1.500	0,09
Sportartikel/Fahrräder/Camping	3.930	5,3	4,0	133 %	1.350	0,08
mittelfristiger Bedarfsbereich	57.320	99,3	68,4	145 %	1.750	1,11
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	740	4,1	3,5	116 %	5.550	0,01
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	1.270	2,2	3,1	71 %	1.750	0,02
Bettwaren, Haus-/Bett-/ Tischwäsche	3.350	4,4	2,9	151 %	1.300	0,06
Möbel	14.650	14,7	14,0	105 %	1.000	0,28
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2.420	6,6	6,2	107 %	2.750	0,05
Medien	2.460	15,6	17,9	87 %	6.350	0,05
Uhren/Schmuck	530	3,5	2,4	148 %	6.650	0,01
Sonstiges	1.680	3,6	2,5	144 %	2.150	0,03
langfristiger Bedarfsbereich	27.100	54,7	52,6	104 %	2.000	0,52
Gesamt	117.580	274,8	235,7	117 %	2.350	2,28

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009, eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005, 2006 und 2008, Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2006, DIY 2006 und 2007, Stadt Ibbenbüren 2007, *Durchschnittlicher Umsatz in € pro m² VKF pro Jahr, auf 50 € gerundet

¹² Erhebungen für Einzelhandelsuntersuchungen erfassen in aller Regel Stichtagsdaten, d.h. dass dauerhaft betriebene Verkaufsflächen zwar erfasst werden; demgegenüber allerdings Flächen, die nur saisonal dem Verkauf dienen, je nach Erhebungszeitpunkt möglicherweise nicht erfasst werden. Zusätzlich zu den erfassten und in der Tabelle dargestellten Verkaufsflächen werden saisonal, i.d.R. für bis zu drei Monate im Jahr weitere Freiflächen, Kalthallen und Gewächshäuser mit einem Umfang von bis zu ca. 6.000 m² für den Verkauf genutzt.

In der Einzelhändlerbefragung wurde zudem die Umsatzentwicklung der letzten drei Jahre abgefragt (vgl. Abbildung 7). Es zeigt sich dabei eine positive Tendenz, wobei der Großteil der Händler leichte Wachstumsraten von 0 bis 15 % zu verzeichnen hatten.

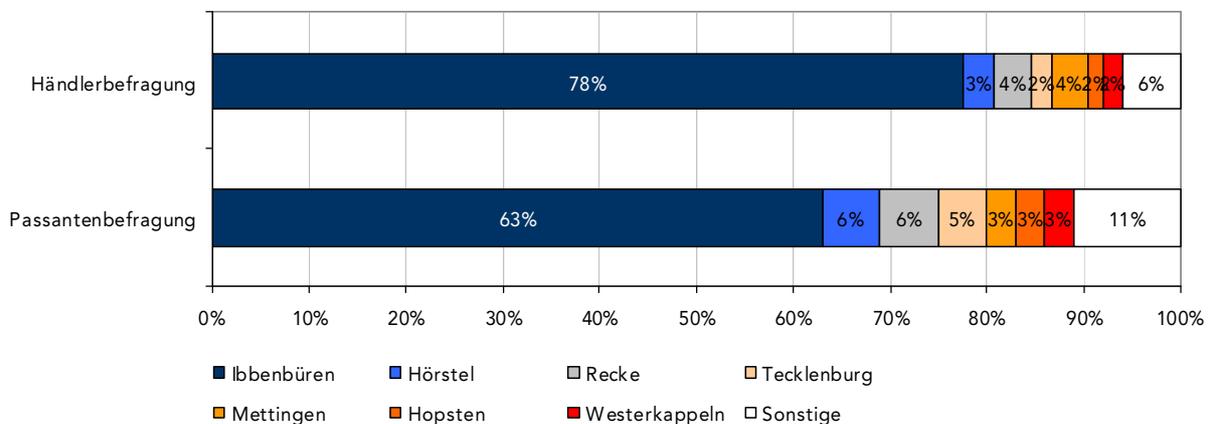
Abbildung 7: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren



Quelle: Händlerbefragung Stadt + Handel 08-09 2007

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Herkunft der Kunden bzw. die Herkunft der Umsätze in Ibbenbüren und gibt Aufschluss über das vorhandene Einzugsgebiet. Als Ergebnis der Passantenbefragung ist festzuhalten, dass 63 % der befragten Personen in Ibbenbüren wohnhaft waren. Weitere Respondenten kamen vor allem aus den umliegenden Grundzentren Hörstel, Recke und Tecklenburg (kumuliert 17 % der befragten Passanten) sowie Mettingen, Hopsten und Westerkappeln (kumuliert 9 % der befragten Passanten) und runden somit das verhältnismäßig große Einzugsgebiet Ibbenbürens ab. Die Einzelhändler gaben an, dass Sie rd. 78 % Ihres Umsatzes durch die Ibbenbürener generieren, ebenfalls gefolgt von den umliegenden Grundzentren. Die vorhandenen Abweichungen der Ergebnisse der Händler- und der Passantenbefragung lassen sich in diesem Falle auf die geringere Stichprobengröße der Händlerbefragung sowie darauf zurückführen, dass bei der Händlerbefragung die Umsatz- und nicht die Kundenherkunft abgefragt wurde.

Abbildung 8: Herkunft der Kunden bzw. Umsätze in Ibbenbüren



Quelle: Passanten- und Händlerbefragung Stadt + Handel 09/2007

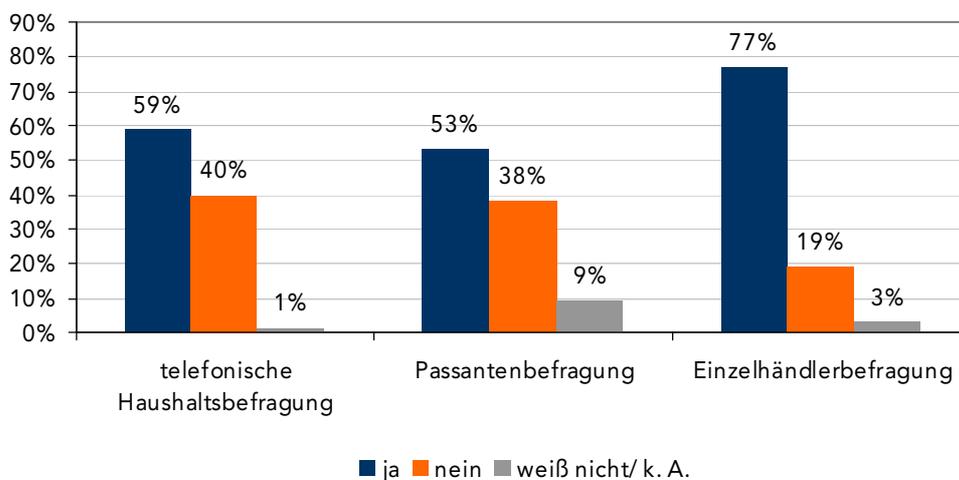
Insgesamt zeichnet sich Ibbenbüren, unter Berücksichtigung seiner Funktion als Mittelzentrum, durch gehobene Zentralitätszahlen aus, welche der Stadt eine Versorgungsbedeutung über die Stadtgrenzen hinaus attestieren. Auch die Ausrichtung der umliegenden Grundzentren auf Ibbenbüren wird deutlich, da sowohl in der Passanten- als auch in der Händlerbefragung insgesamt sechs Grundzentren als Kunden- bzw. Umsatzherkunftsorte von Bedeutung sind.

Alle Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden in Kapitel 3.1 daher vertieft aufgegriffen.

2.3.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden und der Einzelhändler

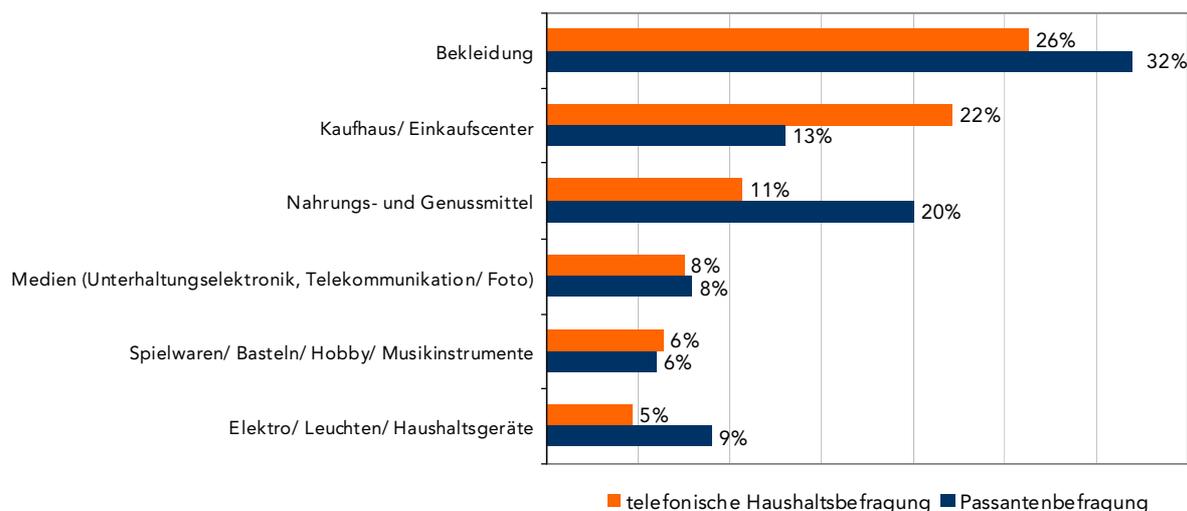
In der telefonischen Haushaltsbefragung und der Passantenbefragung wurden neben den o. g. Kaufkraftströmen ergänzend Aspekte qualitativer Art abgefragt. Diese qualitativen Einschätzungen der befragten Haushalte und Passanten runden die quantitativen Analysen u. a. hinsichtlich vermisser Sortimente und der Zufriedenheit mit dem Einkaufsstandort Ibbenbüren ab. Neben der Sicht der Kunden spiegelt die Befragung der Einzelhändler zudem deren Bewertungen des Einkaufsstandortes Ibbenbüren wider.

Abbildung 9: Vermisste Artikel in Ibbenbüren



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung, Passanten- und Händlerbefragung Stadt + Handel 09/2007; Frage: Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie beim Einkauf in Ibbenbüren vermissen?

Über die Hälfte der Kunden in Ibbenbüren gibt in der Haushalts- und Passantenbefragung an, bestimmte Artikel oder Angebote zu vermissen. Jeweils rd. 40 % der Befragten ist mit dem Angebot in Ibbenbüren zufrieden. Die Einzelhändler beurteilen den Angebotsmix im Vergleich zu den Kunden weitaus kritischer. Einem Anteil von 77 % fehlen bestimmte Artikel oder Angebote in der Stadt, nur rd. 20 % empfinden das Angebot als ausreichend.

Abbildung 10: Vermisste Angebote in Ibbenbüren im Detail (in % der Nennungen)

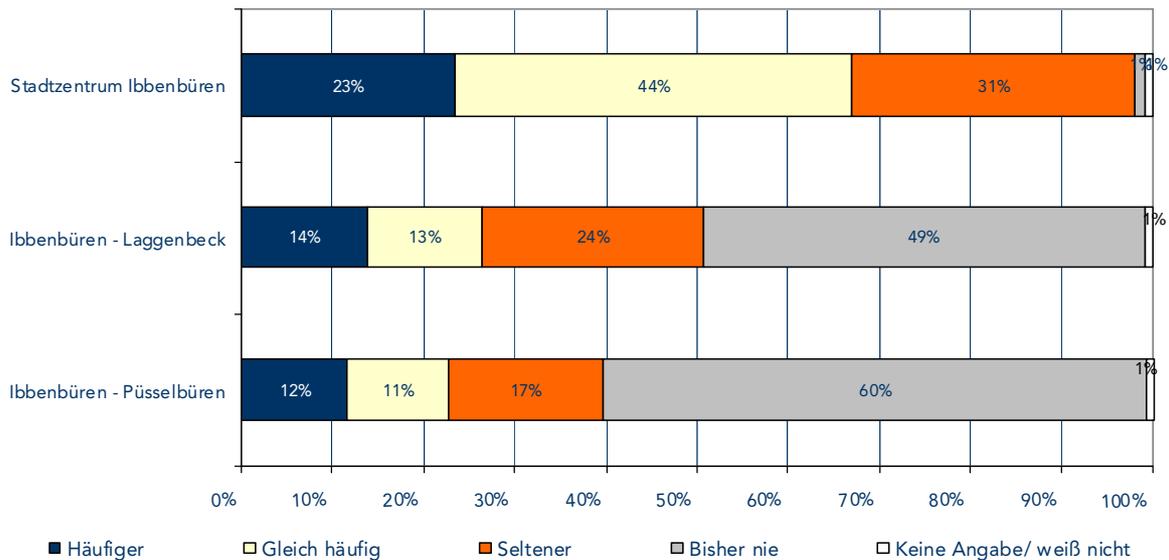
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung und Passantenbefragung Stadt + Handel 09/2007; Frage: Welche Artikel oder Angebote vermissen Sie?

Zu den vermissten Sortimenten zählen in erster Linie Bekleidung und Nahrungs- und Genussmittel. Da die Passantenbefragung im Innenstadtzentrum durchgeführt wurde, während die Haushaltsbefragung die gesamte Stadt Ibbenbüren abdeckte, sind bestimmte Unterschiede im Antwortverhalten zu erkennen. Insbesondere fällt auf, dass das Angebot an Nahrungs- und Genussmittel insbesondere im Innenstadtzentrum bemängelt wird. Weiterhin werden in Ibbenbüren Angebote in den Bereichen Medien (Unterhaltungselektronik, Telekommunikation/ Foto), Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente und Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte sowie die Betriebsform Kaufhaus/ Einkaufscenter vermisst.

Bei einer näheren Bewertung der vermissten Artikel oder Angebote ist stets zu berücksichtigen, dass hinter diesen Nennungen weitere Merkmale verborgen bleiben (z.B. bestimmte Teilsortimente wie Herrenbekleidung innerhalb der vermissten Bekleidungsangebote, oder ein bestimmter Zielgruppenbezug wie etwa Junge Mode/Mode für Senioren usw.). Aus den Nennungen zu vermissten Angeboten ergeben sich zudem nicht unmittelbar Hinweise auf marktgerechte Ansiedlungspotenziale; diese werden in Kapitel 3.1 näher untersucht und dargestellt.

Einkaufshäufigkeit

Auch Angaben zur Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren geben Hinweise auf die Kundenzufriedenheit mit bestimmten Standorten. Bei Betrachtung der folgenden Abbildung fällt auf, dass ein Großteil der Kunden von 44 % beständig im Ibbenbürener Stadtzentrum einkauft und sogar 23 % dort heute häufiger einkaufen.

Abbildung 11: Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren

Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Stadt + Handel 09/2007; Frage: Kaufen Sie im Vergleich zu den letzten drei Jahren häufiger/gleich häufig/seltener/bisher nie in...ein?

Allerdings zeigt die Abbildung ebenfalls, dass ein Drittel der Befragten in den letzten drei Jahren seltener im Stadtzentrum von Ibbenbüren einkaufen, somit ist das Stadtzentrum von Ibbenbüren durch eine leicht rückläufige Einkaufshäufigkeit aus Kundensicht gekennzeichnet. Gleiches gilt für die Stadtteile Laggenbeck und Püßelbüren.

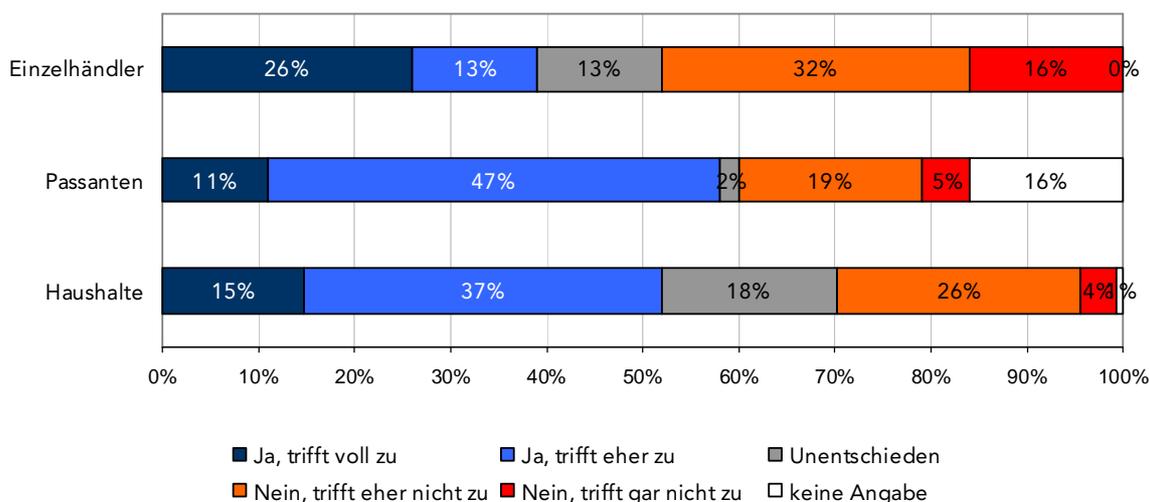
Bewertung des Innenstadtzentrums aus Sicht der Kunden und der Einzelhändler

Im Folgenden soll ein genauerer Blick auf das Innenstadtzentrum Ibbenbürens geworfen werden. Die Attraktivität des Innenstadtzentrums wird unter anderem durch folgende Faktoren aus Kundensicht beeinflusst:

- die Zufriedenheit mit dem Warenangebot
- die Sauberkeit, der „Bummelfaktor“ und die Aufenthaltsqualität
- das Parkplatzangebot

Die Zufriedenheit der Kunden mit dem Warenangebot setzt sich aus der Bewertung der Warenvielfalt und der Warenqualität zusammen. Die Warenvielfalt wird relativ ausgeglichen bewertet. Die positivsten Bewertungen erfährt die Innenstadt in diesem Punkt durch die Passanten. 58 % der Passanten werden durch die Warenvielfalt zufrieden gestellt, ebenso 52 % der befragten Haushalte. Kritischer bewerten die Einzelhändler die Warenvielfalt, lediglich zu 39 % kann die Vielfalt des Warenangebotes den Ansprüchen genügen. Die Bewertung weist auf eine gute Kundenzufriedenheit hin, sie könnte im Saldo jedoch auch positiver ausfallen. Verbesserungen der Vielfalt des Warenangebotes sollten daher mittelfristig angestrebt werden.

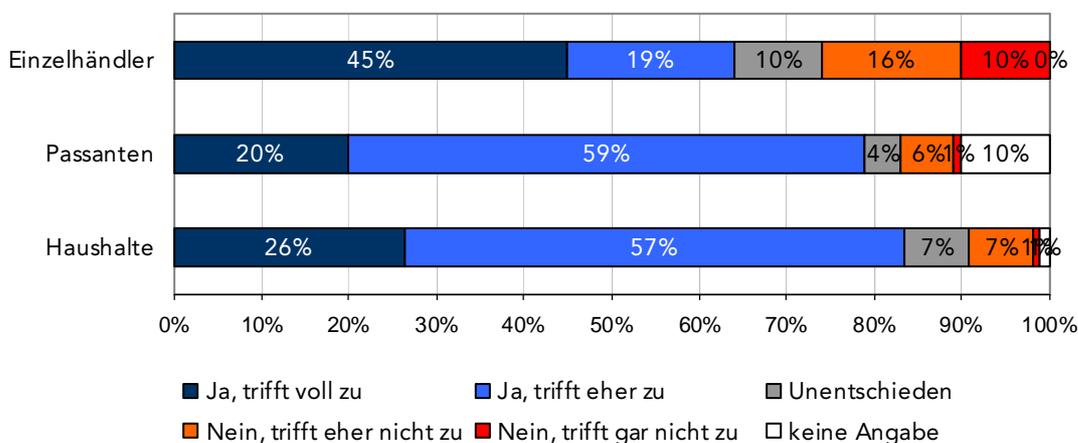
Abbildung 12: Zufriedenheit mit der Vielfalt des Warenangebotes in der Innenstadt



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung, Passantenbefragung und Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 09/2007; Frage: Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Ibbenbüren zu? Das Warenangebot in Ibbenbüren ist vielfältig.

Das Warenangebot wird in Bezug auf die Warenqualität deutlich besser beurteilt. Rd. 80 % der befragten Haushalte und Passanten und über 60 % der befragten Einzelhändler beurteilen die Qualität positiv. Unzufrieden sind unter den Händlern nur 26 % und unter den befragten Haushalten und Passanten jeweils unter 10 %.

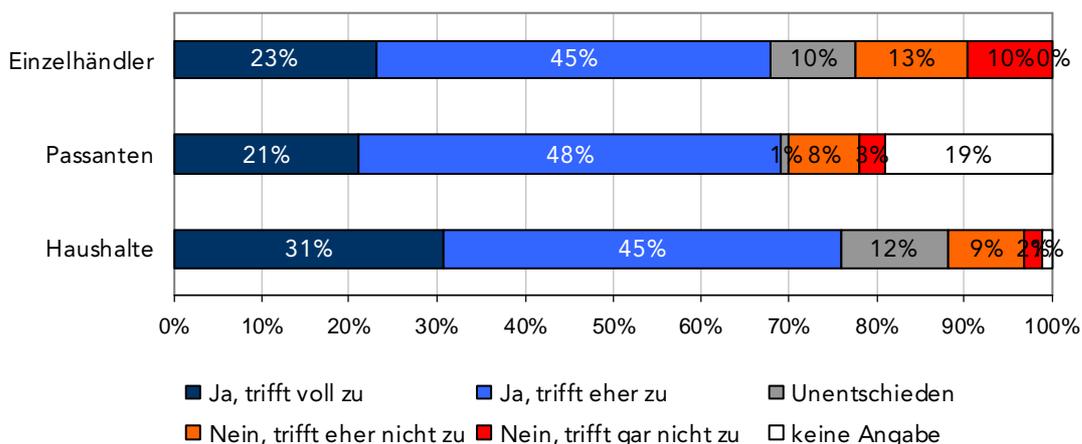
Abbildung 13: Zufriedenheit mit der Qualität des Warenangebotes in der Innenstadt



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung, Passantenbefragung und Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 09/2007; Frage: Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Ibbenbüren zu? Die Qualität der angebotenen Waren im Stadtzentrum ist ausreichend.

Die Attraktivität eines Stadtzentrums wird insbesondere auch durch das vorhandene Erscheinungsbild in Bezug auf die Sauberkeit ausgemacht. In Ibbenbüren empfinden die meisten Befragten das Innenstadtzentrum als sauber und gepflegt. Es zeichnet sich in der Auswertung der Befragungen ein recht eindeutiges Bild ab, rd. 70 % der Befragten beurteilt die Sauberkeit im Innenstadtzentrum positiv.

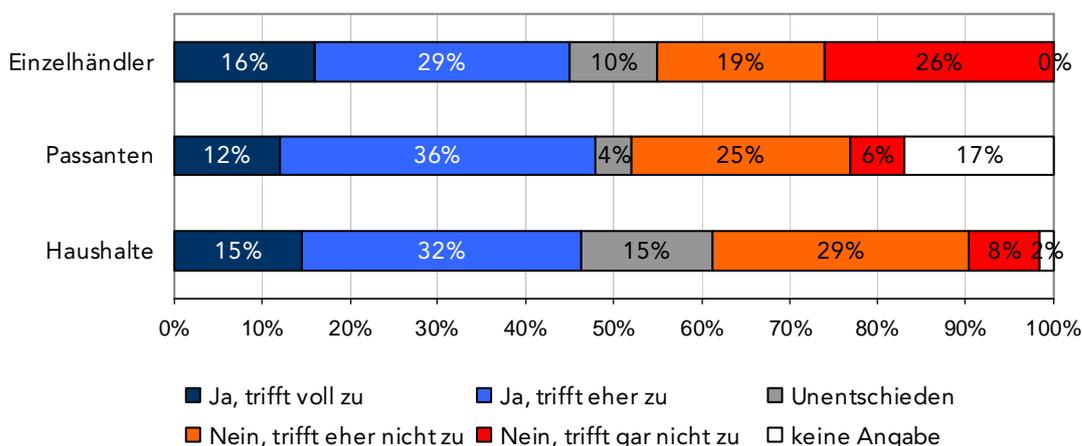
Abbildung 14: Sauberkeit im Innenstadtzentrum



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung, Passantenbefragung und Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 09/2007; Frage: Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Ibbenbüren zu? Das Stadtzentrum wirkt sauber und gepflegt.

Als weiterer Attraktivitätsfaktor wird für die Innenstadt der „Bummelfaktor“ angeführt. Nur ein ansprechend gestaltetes und freundliches Innenstadtzentrum lädt Kunden ein, dort über eine längere Zeit zu verweilen. Bei der Auswertung ergibt sich ein zweigeteiltes Bild. Etwa gleich viele Befragte der Einzelhändler beurteilen das Innenstadtzentrum im Hinblick auf den Bummelfaktor positiv wie negativ. Die Passanten und Haushalte geben insgesamt leicht positive Bewertungen ab. Für die negativen Beurteilungen des „Bummelfaktors“ kann es vielfältige Gründe geben, ggf. ist ein Zusammenhang mit der bemängelten Warenvielfalt vorhanden. Bei einer Verbesserung eines Faktors können die Synergien ausgenutzt werden.

Abbildung 15: „Bummelfaktor“ des Innenstadtzentrums

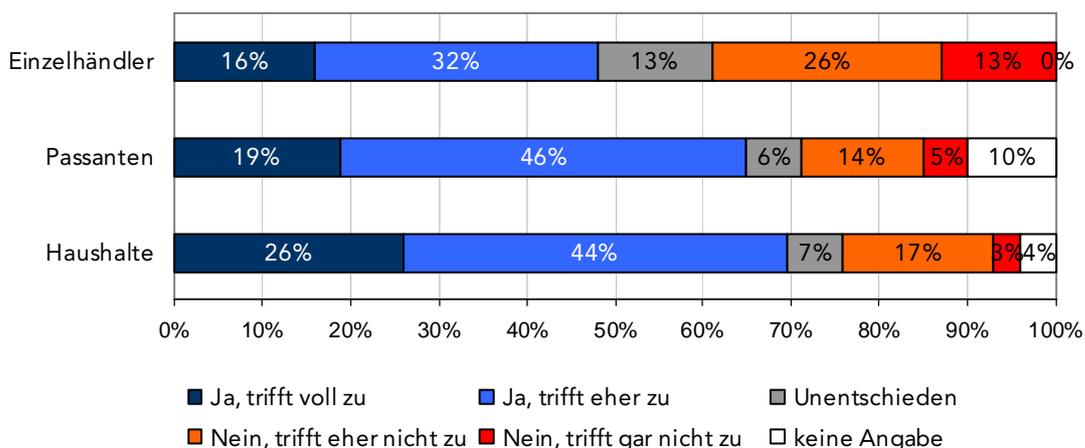


Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung, Passantenbefragung und Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 09/2007; Frage: Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Ibbenbüren zu? Das Einzelhandelsangebot im Stadtzentrum lädt zum Bummeln ein.

Die Gesamtbewertung der Aufenthaltsqualität fällt für das Ibbenbürener Innenstadtzentrum eher positiv aus. Die Aufenthaltsqualität wird insbesondere bestimmt durch Sitzmöglichkei-

ten und Plätze, die als Treffpunkte fungieren können, sowie auch die gastronomischen Angebote. Zwischen 65 und 70 % der Passanten und Haushalte sind mit der Aufenthaltsqualität im Innenstadtzentrum zufrieden, bei den Händlern können nur 48 % gezählt werden. Die Aufenthaltsqualität im Ibbenbürener Stadtzentrum kann zwar den meisten Ansprüchen genügen, jedoch sollte beachtet werden, dass das Innenstadtzentrum der wichtigste gesamtstädtische Einzelhandelsstandort ist. Aus diesem Grunde sollte das Innenstadtzentrum kontinuierlich gestärkt und weiterentwickelt werden, um auch in Zukunft eine hohe Kundenzufriedenheit und somit auch eine hohe Kundenbindung zu erreichen bzw. diese noch weiter auszubauen.

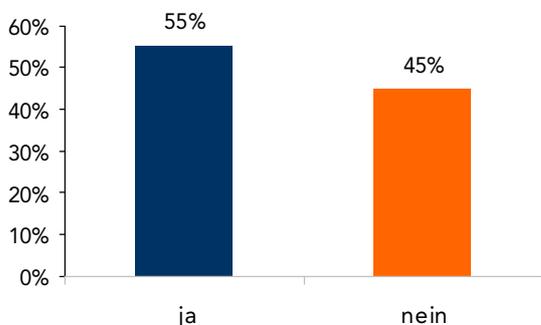
Abbildung 16: Aufenthaltsqualität im Innenstadtzentrum



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung, Passantenbefragung und Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 09/2007; Frage: Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Ibbenbüren zu? Es gibt im Stadtzentrum ausreichende Aufenthaltsmöglichkeiten.

Im Rahmen der Passantenbefragung wurde an Markttagen die zusätzliche Frage gestellt, ob die Besucher bereits vorher schon auf dem Markt eingekauft hätten oder dies noch tun würden. Über die Hälfte der Befragten beantwortete die Frage positiv. Dies spricht für eine hohe Attraktivität des Marktes und seine unterstützende Funktion für die Innenstadt.

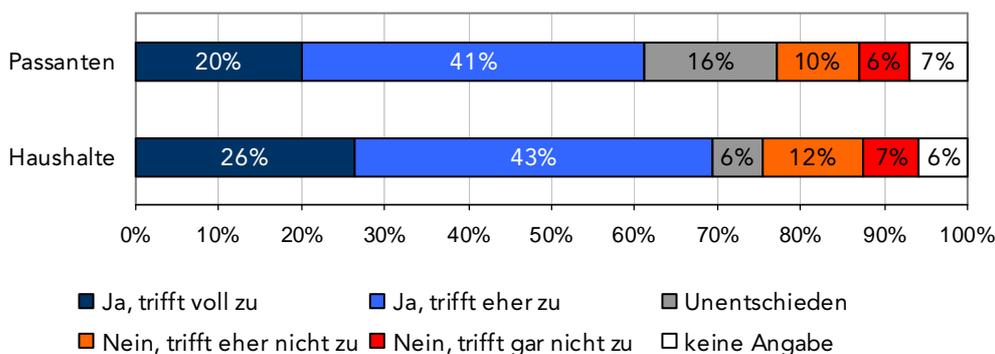
Abbildung 17: Koppelungsaktivitäten des Wochenmarktes



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 09/2007; Frage: Haben Sie heute schon auf dem Markt eingekauft oder noch vor, dies zu tun?

Als weiterer Aspekt für die Bewertung des Innenstadtzentrums folgt die Bewertung des Parkplatzangebotes. Zwischen 60 und 70 % der Respondenten sind mit dem Parkplatzangebot im Innenstadtzentrum überwiegend zufrieden. Nur zwischen 15 und 20 % bestätigen dies nicht. Insgesamt sind diese Beurteilungen in Bezug auf ein Innenstadtzentrum als sehr gut anzusehen.

Abbildung 18: Bewertung des Parkplatzangebotes



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung und Passantenbefragung Stadt + Handel 09/2007; Frage: Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Ibbenbüren zu? Das Parkplatzangebot ist ausreichend.

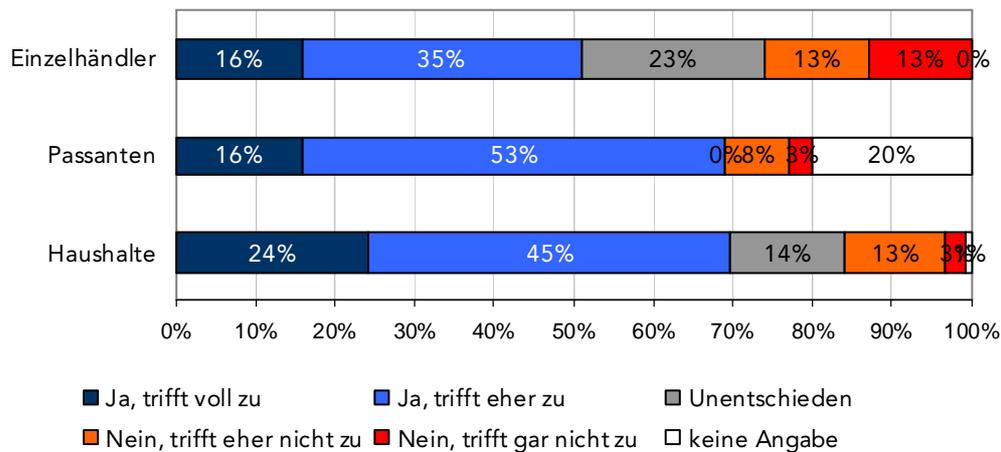
Die Einzelhändler wurden zusätzlich gebeten, Stärken und Schwächen des Innenstadtzentrums zu benennen. Die Gemütlichkeit, die Anzahl inhabergeführter Geschäfte, die gute Erreichbarkeit und das Parkplatzangebot, die Vielfalt des Einzelhandels sowie die zentrale Lage und die daraus resultierenden kurzen Wege zählen zu den meisten positiven Nennungen. Als Schwächen des Innenstadtzentrums werden hauptsächlich der Mangel an Lebensmitteln, die zu große Fußgängerzone, die unzureichende Kooperation der Einzelhändler untereinander, die uneinheitlichen Öffnungszeiten sowie das „Magnus-Gebäude“ angeführt. Aus dieser Liste können Handlungsansätze abgeleitet werden, die die Stärken des Innenstadtzentrums weiter ausbauen sowie die Schwächen abbauen.

Tabelle 9: Stärken und Schwächen der Innenstadt aus Sicht der Einzelhändler

Stärken	Anzahl	Schwächen	Anzahl
Überschaubar, kurze Wege, nicht so zersiedelt, zentrale Lage	8	Zu große Fußgängerzone, zu weit verzweigt, Zentrum als solches nicht erkennbar	6
Gemütlich	6	Keine Lebensmittel	4
Inhabergeführte Geschäfte	4	Unzureichende Kooperation der Einzelhändler untereinander	3
Gute Erreichbarkeit und gute Parkmöglichkeiten	4	Uneinheitliche Öffnungszeiten	3
Vielfalt des Einzelhandels	3	Magnus-Gebäude	3

Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 09/2007; Frage: Wo liegen Ihrer Meinung nach die Stärken/ Schwächen der Innenstadt von Ibbenbüren? Anzahl der Nennungen

Abschließend wurden die Kunden und Einzelhändler nach der Gesamtzufriedenheit mit dem Ibbenbürener Innenstadtzentrum gefragt. Rd. 70 % der Respondenten der Haushalts- und Passantenbefragung sind mit der Gesamtsituation im Innenstadtzentrum zufrieden. Bei den Einzelhändlern zeichnet sich ein etwas negativerer Trend ab, jedoch können über 50 % von ihnen zufrieden gestellt werden. Insgesamt zeigt sich eine im Saldo deutliche bestehende Kundenzufriedenheit, die ggf. in Teilaspekten sogar noch erhöht werden könnte.

Abbildung 19: Gesamtzufriedenheit mit der Innenstadt

Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung, Passantenbefragung und Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 09/2007; Frage: Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Ibbenbüren zu? Alles in allem gefällt mir das Stadtzentrum von Ibbenbüren sehr gut.

2.4 Analyse und Bewertung der Zentren- und Standortstruktur

In der nachfolgenden städtebaulichen Analyse werden die relevanten Einzelhandelsstandorte hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in Ibbenbüren einbezogen. Wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Analyse ist die Definition der Zentren in Ibbenbüren, also insbesondere des Innenstadtzentrums und der untergeordneten Nahversorgungszentren – und zwar zunächst bezogen auf den vorhandenen *Bestand*. An späterer Stelle werden – nach der Erörterung der übergeordneten Entwicklungsziele für den Einzelhandel – zusätzlich zielorientierte Empfehlungen für die *künftige Weiterentwicklung* der Zentren wie auch der sonstigen Standorte vorgestellt (vgl. Kapitel 4.1 bis 4.3).

Zuvor werden die aktuellen planungsrechtlichen Rahmenvorgaben und die erforderlichen Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche dargestellt.

2.4.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Abgrenzungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren sind in der Regel städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEPro NRW. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten Normen und der aktuellen Rechtsprechung ergeben.

Neue Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche 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 neu verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die letzte 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), und das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung wesentlich vereinfachter Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Die im Juni 2007 beschlossene Änderung des Landesentwicklungsprogramms NRW (LEPro NRW) sieht ergänzend als Ziel der Landesplanung vor, dass bestimmte großflächige Einzelhandelsbetriebe nur noch in zentralen Versorgungsbereichen (Haupt- und Nebenzentren) angesiedelt werden dürfen; zugleich werden verschiedene Voraussetzungen an diese zentralen Versorgungsbereiche formuliert (vgl. § 24 a Abs. 1 und 2 LEPro NRW). Ebenso wie im Städtebaurecht zählt der Schutz zentraler Versorgungsbereiche zu den Zielen der Landesplanung (vgl. § 24 a Abs. 1 Satz 3 LEPro NRW).

Einerseits zeichnet sich hierdurch ein erheblicher Bedeutungszuwachs des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche im Bundesrecht ab. Andererseits waren viele mit diesen Rechtsnormen verbundene – insbesondere unbestimmte – Rechtsbegriffe noch durch Auslegungsunsicherheiten in der Praxis und der täglichen Anwendung geprägt¹³, die erst im Laufe der letzten Monate durch die ersten relevanten Urteile thematisiert und damit in Teilen deutlich konkretisiert wurden.¹⁴

Kurzübersicht über die Festlegungskriterien

Die Neufassung des Landesentwicklungsprogramms NRW regelt die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels zum Schutz der Versorgungsstruktur in den Zentralen Orten. § 24 a LEPro NRW verlangt von den Kommunen eine räumliche und funktionale Festlegung der Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche und legt Kriterien zur Abgrenzung fest. Zentrale Versorgungsbereiche sollen sich neben ihrer Wohnfunktion durch „ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz“ auszeichnen.¹⁵

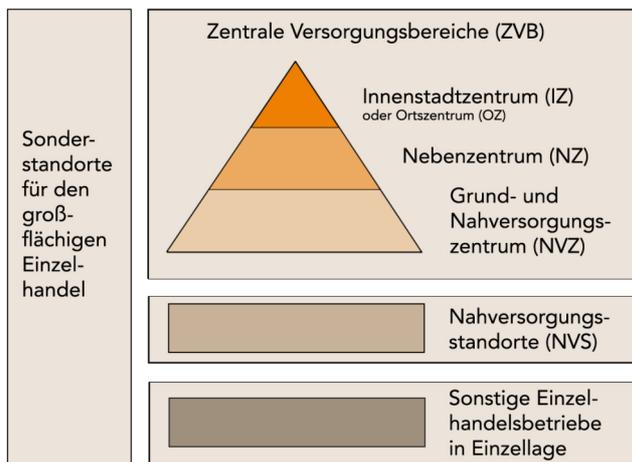
¹³ Vgl. Stadt + Handel 2006 und 2007

¹⁴ z.B. OVG Lüneburg, Urteil 1 ME 172/05 vom 30.11.2005; OVG Münster, Urteil 7 A 964/05 vom 11.12.2006; VG Gelsenkirchen, Urteil 10 K 6950/04 vom 03.05.2006; BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007

¹⁵ Landesentwicklungsprogramm NRW § 24 a Absatz 2

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren und Grund- bzw. Nahversorgungszentren (vgl. nachstehende modellhafte Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

Abbildung 20: Das hierarchisch abgestufte System der zentralen Versorgungsbereiche



Quelle: eigene Darstellung

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu den zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandels- und Zentrenkonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.¹⁶

In der städtebaulich-funktionalen Analyse dieses Konzeptes werden insgesamt folgende Aspekte berücksichtigt:

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes
- Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur
- städtebauliche Dichte sowie stadthistorische Aspekte
- Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, die verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, die verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen für das Zentrum wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen
- sowie die Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes

¹⁶ Vgl. Deutscher Bundestag 2004: S. 54 (Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004)

Das Landesentwicklungsprogramm stellt auf die Kriterien der städtebaulichen Verdichtung und Integration sowie auf die Konzentration öffentlicher und privater Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels ab. Es verlangt zudem die Darstellung der Lage als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan und eine gute Anbindung an den ÖPNV.¹⁷

Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte werden im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ergänzend abgebildet bzw. bewertet. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche werden Leerstände von Ladenlokalen ebenfalls erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.¹⁸

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche kann zudem potenzielle und städtebaulich-funktional vertretbare Erweiterungsbereiche berücksichtigen.¹⁹ Eine sinnvolle und notwendige Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche allerdings stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen stehen und deren Entwicklungsoptionen nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten.

Abbildung 21: Schema einer inneren Differenzierung von Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs



¹⁷ Vgl. § 24 a LEPro NRW

¹⁸ Das Bundesverwaltungsgericht hat jüngst die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung von 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 sei oder „wenn der außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs anzusiedelnde Einzelhandelsbetrieb gerade auf solche Sortimente abziele, die im zentralen Versorgungsbereich von einem ‚Magnetbetrieb‘ angeboten würden, dessen unbeeinträchtigter Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit eben dieses zentralen Versorgungsbereichs habe.“ BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007

¹⁹ Die zukünftigen Entwicklungsoptionen und -empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche werden im Zentren- und Standortkonzept (vgl. Kap.4.1) erörtert.

Quelle: eigene Darstellung

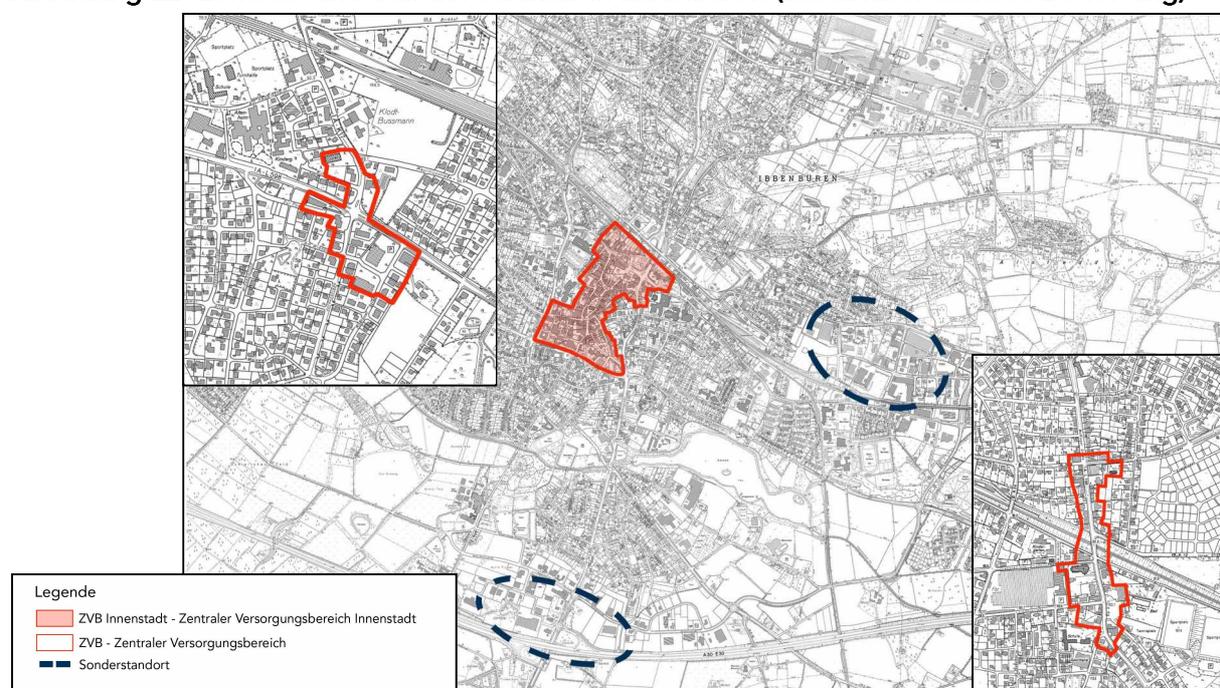
Die größeren zentralen Versorgungsbereiche (hier: das Innenstadtzentrum) sollten in innere Lagekategorien unterteilt werden, um die Zielgenauigkeit der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu erhöhen (vgl. vorstehende modellhafte Abbildung).

Wie in der Einleitung bereits angedeutet, kommt dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche städtebaurechtlich und auch aus Gründen der Stadtentwicklungsziele eine hohe Bedeutung zu. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ibbenbüren bilden die notwendige Grundlage zur nachfolgenden Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzungsempfehlungen in diesem Konzept.

2.4.2 Übersicht über die bestehende Zentren- und Standortstruktur in Ibbenbüren

Die Siedlungsstruktur von Ibbenbüren ist durch einen zentralen Siedlungskörper mit dem Innenstadtzentrum sowie umliegenden dörflich geprägten Stadtteilen charakterisiert. In den beiden einwohnerstärksten Stadtteilen, Laggenbeck im Westen und Püsselbüren im Osten, haben sich zwei Nahversorgungszentren ausgebildet. In den Stadtteilen Bockraden und Dickenberg befinden sich zudem Nahversorgungsstandorte, die einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung dieser Siedlungsbereiche leisten. Die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur wird durch zwei Sonderstandorte, Gewerbegebiet Laggenbecker Straße sowie Gewerbegebiet Süd, ergänzt.

Abbildung 22: Zentren- und Standortstruktur in Ibbenbüren (bestandsorientierte Bewertung)



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

In den folgenden Tabellen wird das gesamtstädtische Gewicht des Innenstadtzentrums deutlich. Insgesamt 145 Betriebe und somit mehr als ein Drittel aller Betriebe der Gesamt-

stadt sind im Innenstadtzentrum angesiedelt, während im Nahversorgungszentrum Laggenbeck etwa 4 % und im Nahversorgungszentrum Püsselbüren etwa 2 % der Einzelhandelsbetriebe zu finden sind. Auf die Verkaufsflächen bezogen ergibt sich für das Innenstadtzentrum ein ähnliches Bild mit rd. 25 % Anteil an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Die Nahversorgungszentren Laggenbeck und Püsselbüren verzeichnen allerdings jeweils nur rd. 2 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.

Tabelle 10: Angebotsstruktur im Innenstadtzentrum und in den Nahversorgungszentren

			
	Innenstadtzentrum	Nahversorgungszentrum Laggenbeck	Nahversorgungszentrum Püsselbüren
Anzahl EH - Betriebe	145	14	9
Anteil gesamtstädtisch	38 %	3,7 %	2,4 %
Verkaufsfläche [m²]	29.130	2.600	2.400
Anteil gesamtstädtisch	24,9 %	2,2 %	2,0 %
größte EH-Betriebe nach Hauptbranche (VKF in m², gerundet auf 250 m²)	Bekleidung (3.500 m ²) Bekleidung (1.750 m ²) Bekleidung (1.750 m ²) Nahrungs- und Genussmittel (1.500 m ²) Bekleidung (1.000 m ²)	Möbel (750 m ²) Nahrungs- und Genussmittel (750 m ²) Pflanzen/ Gartenbedarf (250 m ²)	Nahrungs- und Genussmittel (1.000 m ²) Nahrungs- und Genussmittel (750 m ²) Pflanzen/ Gartenbedarf (250 m ²)
Anzahl einzelhandelsnaher Betriebe*	139	20	13

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009; *nur Erdgeschosslage inklusive Banken, Versicherungen, Verwaltungseinrichtungen, Frisörhandwerk, Kosmetikbetriebe, Reisebüros, Copy Shops etc., VKF auf 250 m² gerundet

Tabelle 11 zeigt zudem die Warenvielfalt im Innenstadtzentrum: Mit der Ausnahme der Warengruppe Blumen²⁰, zoologischer Bedarf sind alle Branchen durch mindestens einen Betrieb, der die Warengruppe als Hauptbranche führt, vertreten.

²⁰ Blumengeschäfte sind zwar in der Ibbenbürener Innenstadt vorhanden, jedoch zählen diese aufgrund der der höheren Sortimentsanteile für Pflanzen/ Pflanzenartikel zu dieser Hauptbranche.

Tabelle 11: Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche

	Innenstadt- zentrum	Nahversorgungs- zentrum Laggenbeck	Nahversorgungs- zentrum Püßel- büren
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	25	4	4
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	11	0	2
Blumen, zoologischer Bedarf	0	0	0
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	7	1	0
kurzfristiger Bedarfsbereich	43	5	6
Bekleidung	36	1	0
Schuhe/Lederwaren	10	1	0
Pflanzen/Gartenbedarf	2	1	1
Baumarktsortiment i.e.S.	2	0	1
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	7	1	0
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	7	0	0
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1	0	0
mittelfristiger Bedarfsbereich	65	4	2
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	8	2	0
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	1	1	0
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	3	0	0
Möbel	2	1	0
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	3	1	0
Medien	13	0	1
Uhren/ Schmuck	6	0	0
Sonstiges	1	0	0
langfristiger Bedarfsbereich	37	5	1
Gesamt	145	14	9

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009

2.4.3 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums

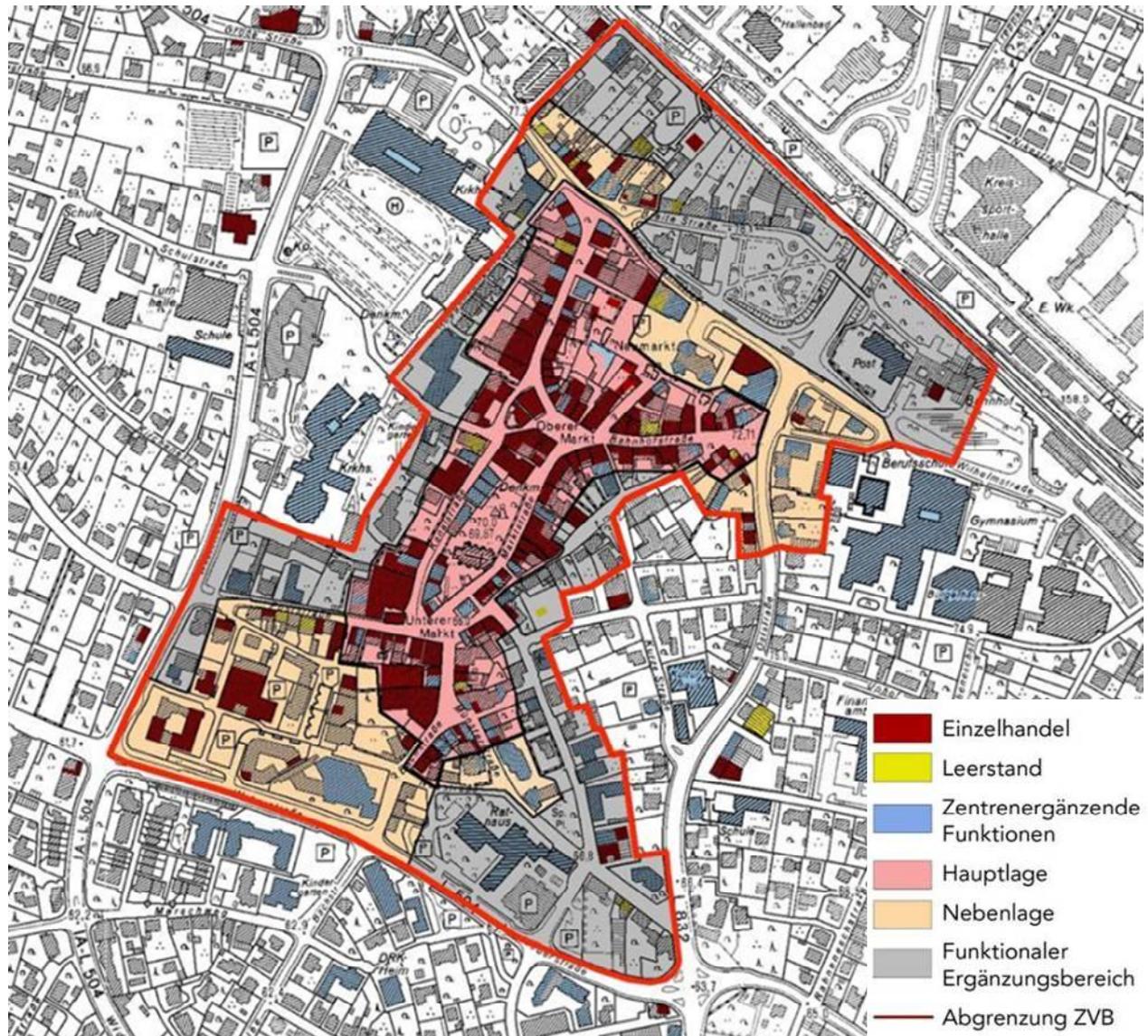
Das Innenstadtzentrum ist mit einem Anteil von 38 % aller Einzelhandelsbetriebe und 25 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche deutlich der Einkaufsschwerpunkt im Stadtgebiet (vgl. Tabelle 10). Das Zentrum verfügt über eine große Angebotsvielfalt über alle Branchen, Betriebstypen und Betriebsgrößen. Städtebaulich weist es die üblichen Zentrenmerkmale wie Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf.

Räumliche Ausprägung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum liegt in gleichnamigen Stadtteil im zentralen Siedlungskörper Ibbenbürens. Von Wohnbebauung und zentrenergänzenden Funktionen umschlossen erstreckt sich die Fußgängerzone zwischen dem Oberen und Unteren Markt sowie nordöstlich über die Bahnhofstraße und nördlich über die Große Straße und den Neumarkt. In westlicher Richtung reichen die Abzweigungen vom Unteren Markt in die Münsterstraße, die Poststraße und die Bachstraße (vgl. Abbildung 23). Die abwechslungsreiche Architektur

bildet zusammen mit der ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raumes eine angenehme Einkaufsatmosphäre. Unterstützt wird diese durch die Ausweisung von großen Teilen der Hauptlage als reine Fußgängerzone.

Abbildung 23: Innenstadtzentrum (Bestandsstruktur)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 09/2007; Kartengrundlage: Stadt Ibbenbüren 2007

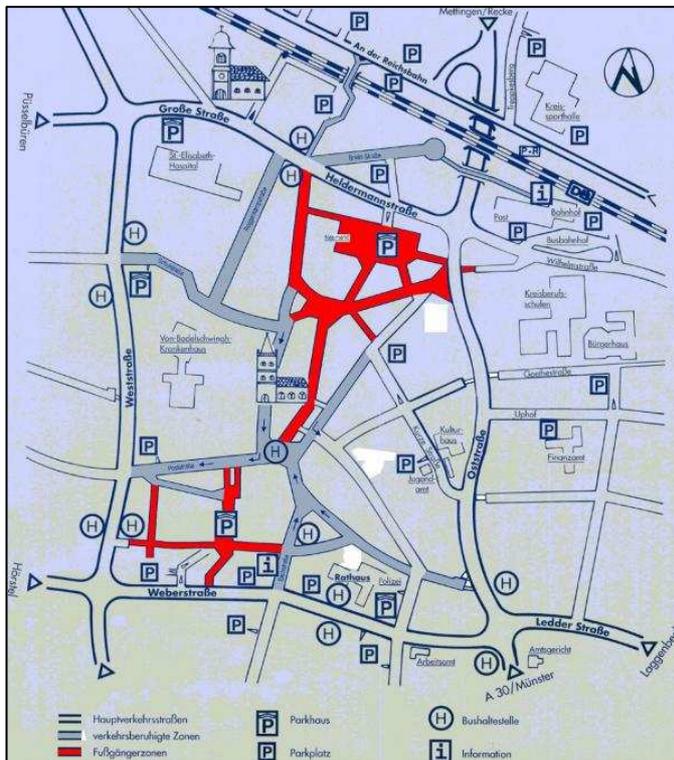
Verkehrliche Anbindung des Innenstadtzentrums

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine gute Anbindung: Aus Richtung Süden ist das Innenstadtzentrum über die Münsterstraße, eine Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Bedeutung, welche ebenfalls die Verbindung zur BAB 30 darstellt, angebunden. Darüber hinaus ist die Anbindung durch weitere Land- und Kreisstraßen gewährleistet.

Wesentliche Stellplatzanlagen befinden sich rund um das Innenstadtzentrum (vgl. Abbildung 24) z.B. an der Weberstraße (Standort Extra und Plus), am Rathaus (Parkhaus) und am Neumarkt (Tiefgarage).

Das Innenstadtzentrum wird an den öffentlichen Personennahverkehr über zahlreiche Haltestellen rund um die Fußgängerzone angeschlossen. Haltestellen mit größerer Verkehrsbedeutung liegen z.B. in der Wilhelmstraße (Busbahnhof) sowie in der Weststraße. Im Wesentlichen kann das Innenstadtzentrum aus allen Stadtteilen per Linienbus erreicht werden.

Abbildung 24: Verkehrsanbindung des Innenstadtzentrums



Quelle: Website der Stadt Ibbenbüren, 2008

Innere Organisation des Innenstadtzentrums: Hauptlage und Nebenlagen

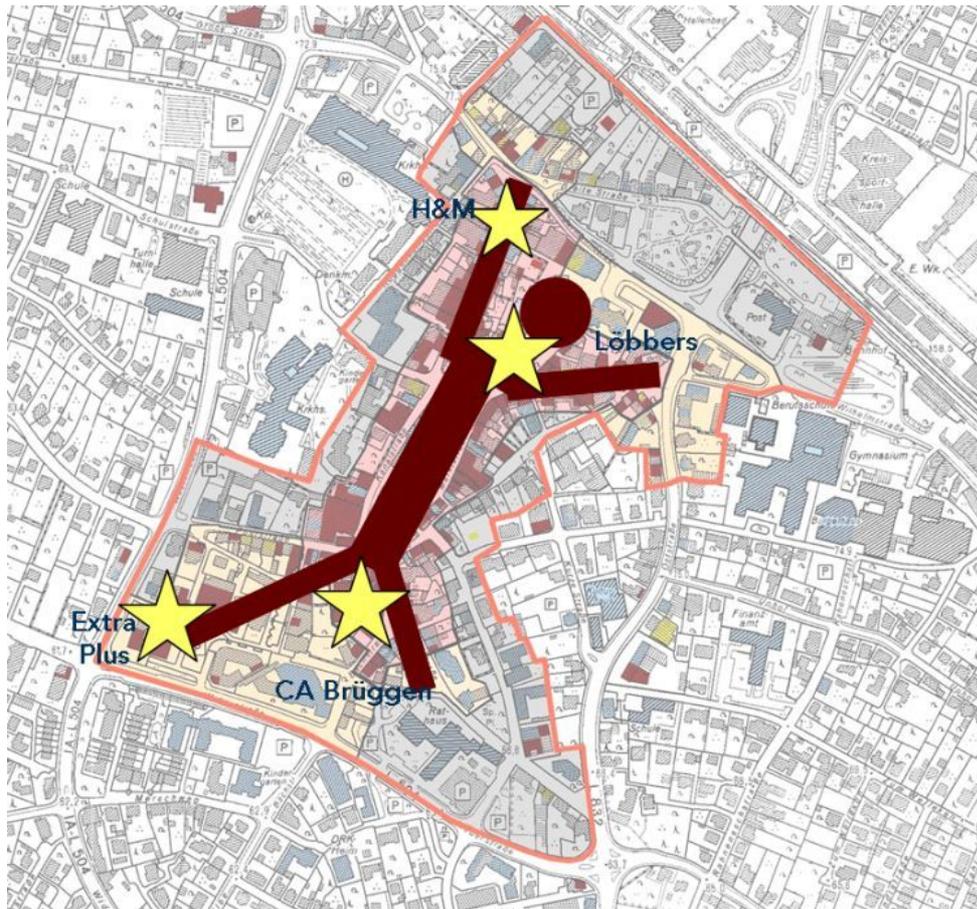
Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum bilden die Einzelhandelsbetriebe und die ergänzenden Zentrenfunktionen (z.B. Banken und Sparkassen) eine deutliche Hauptlage zwischen dem Oberen Markt und Unteren Markt (Kanalstraße und Marktstraße) sowie entlang der Großen Straße und Bahnhofstraße aus. Gleichwohl der Bereich der Markt- und Kanalstraße durch die Christuskirche teilweise nur einseitig mit Einzelhandel besetzt ist, bilden diese Straßenzüge einen zentralen Bereich aus. Abgehend von diesem zentralen Bereich haben sich vier weitere Äste in der Hauptlage gebildet, die bereits heute spezifische Charakteristika aufweisen (vgl. Abbildung 25):

1. Entlang der Großen Straße Richtung Norden (hoher Besatz an Filialisten)
2. Entlang der Bahnhofstraße Richtung Nord-Osten (zahlreiche Angebote des schnellen Bedarfs, da es sich um einen gut frequentierten Laufweg zur Berufsschule und zum Gymnasium handelt)
3. Entlang der Alten Münsterstraße Richtung Süd-Osten (der Ast reicht bis zum Rathaus, zur Stadtverwaltung und zur Polizeiwache und zeichnet sich somit durch das Vorhandensein zahlreicher Verwaltungs- und Dienstleistungsangebote aus)

4. Richtung Poststraße/Posthof im Süd-Westen (an diesem Ast sind weitere Dienstleistungsangebote, beispielsweise die Sparkasse, zu finden. Zusätzlich befindet sich dort das innerstädtische Lebensmittelangebot sowie am Posthof Fachgeschäfte mit hoher Beratungsqualität).

Da der längste Ast Richtung Posthof bis in die Nebenlage zum Standort Extra und Plus reicht, sind hier die Laufwege in Richtung Unterer und Oberer Markt bereits recht lang. Ein weiterer wichtiger Standort in der Hauptlage ist der Bereich um den Neumarkt, dessen Tiefgarage ein zentrales Parkplatzangebot in der Innenstadt darstellt.

Abbildung 25: Innere Organisation des Innenstadtzentrums und Magnetbetriebe



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 09/2007; Kartengrundlage: Stadt Ibbenbüren 2007

In der Hauptlage ist die Dichte der Einzelhandelsbetriebe insgesamt am größten und die wichtigsten Ankerbetriebe des Zentrums wie CA Brüggen, H&M und Löbbers sind hier situiert. Entlang großer Teile der Hauptlage erstreckt sich die Fußgängerzone und bietet eine ansprechende Gestaltung, ergänzende Gastronomieangebote und eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Hauptlage bildet funktional sozusagen den „Kern“ des Innenstadtzentrums.

Abbildung 26: Hauptlage im Innenstadtzentrum

Quelle: eigene Aufnahmen

Die Hauptlage wird ergänzt durch weitere Einzelhandelsangebote in den Nebenlagen, während allerdings die Nebenlagen eine geringere Einzelhandelsdichte aufweisen als die Hauptlage. Die Nebenlagen werden stärker als die Hauptlage auch durch weitere Zentrenfunktionen geprägt, wie etwa Dienstleistungsfunktionen und Gastronomie. Sie tragen zum Funktionieren des Innenstadtzentrums insgesamt wesentlich bei, da in ihnen wichtige Frequenzbringer angesiedelt sind (z.B. die Sparkasse, relevante Stellplatzanlagen sowie wichtige Bildungs- und Kultureinrichtungen).

Magnetbetriebe und Kundenläufe

CA Brüggen, das Marken Outlet (ehem. Magnus-Kaufhaus) und H&M als die drei größten Einzelhandelsbetriebe der Innenstadt verzeichnen jeweils Verkaufsflächen von teils deutlich über 1.000 m². Ebenfalls über 1.000 m² groß und ein wichtiger Frequenzbringer ist der Extra-Supermarkt, welcher sich in einer Standortgemeinschaft mit einem Plus-Lebensmitteldiscounter befindet.

Tabelle 12: Die zehn größten Einzelhandelsbetriebe im Ibbenbürener Innenstadtzentrum nach Hauptbranchen

Hauptbranchen	VKF [in m ²]
Bekleidung	3.500
Bekleidung	1.750
Bekleidung	1.750
Nahrungs- und Genussmittel	1.500
Bekleidung	1.000
Spielwaren/Basteln	750
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	750
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	750
Bekleidung	750
Bekleidung	750

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009; VKF auf 250 m² gerundet

Ein Kundenlauf ergibt sich im Wesentlichen von Süden kommend zum Unteren Markt und entlang der Marktstraße (oder Kanalstraße) in Richtung Oberer Markt und von dort aus weiter entlang der Großen Straße, Bahnhofstraße oder zum Neumarkt.

Die oben genannten Magnetbetriebe²¹ orientieren sich ausschließlich an der oben beschriebenen Hauptlage (lediglich der Standort des Extra-Supermarktes befindet sich in einer Nebenlage), liegen jedoch in dieser räumlich verstreut. Sie eröffnen für weitere Einzelhandelsbetriebe die räumliche „Spanne“, innerhalb der attraktive Kundenfrequenzen zu erwarten sind. Diese „Spanne“ erstreckt sich im südlichen Bereich von Extra bis in den nördlichen Teil der Hauptlage bis Löbbers und H&M.

Aus der Polfunktion sowohl des Lebensmittelstandortes Extra als auch des H&M- Textilkaufhauses begründet sich eine besondere funktionale Bedeutung für diese beiden Betriebe. Ein hypothetischer Funktionsverlust an diesen beiden Stellen der Hauptlage würde zu einer Verkleinerung der „Spanne“ führen, wodurch die Standortbedingungen für die benachbarten Einzelhandelsbetriebe – insbesondere jenen in der Lage zwischen dem äußeren und dem nächstgelegenen inneren Pol – sich wesentlich verschlechtern würden. Ein Trading-Down-Effekt für ganze Abschnitte der Hauptlage wäre dann u. U. zu befürchten.

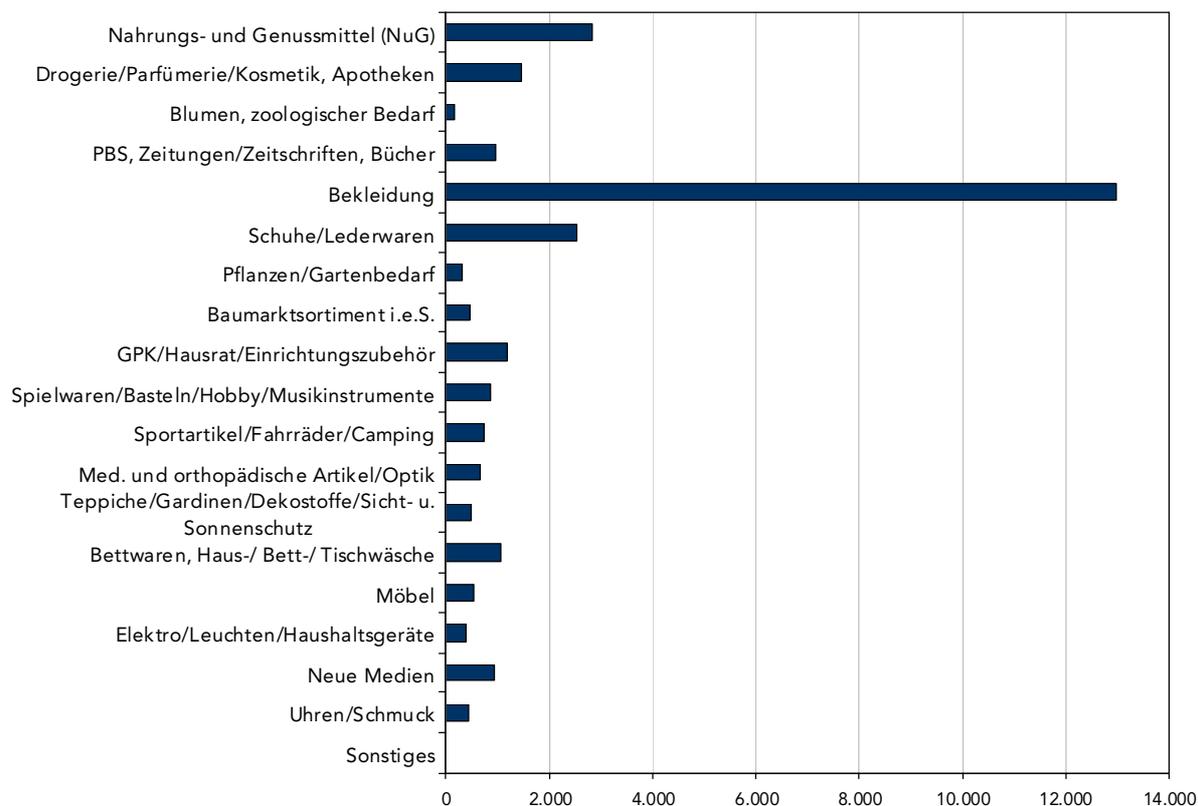
Die Magnetbetriebe prägen nicht allein die Struktur der Hauptlage bzw. des Hauptlaufs, sondern sind wesentliche Frequenzbringer für das Innenstadtzentrum als Ganzes. Insofern kommt ihnen sowohl im Einzelnen als auch im Verbund eine besonders hohe städtebaulich-funktionale Bedeutung zu.

Trotz der unstreitig erkennbaren Leitfunktion des Einzelhandels ist der analytische Blick auch auf die weiteren Zentrenfunktionen im Innenstadtzentrum zu richten, wenn die Struktur und die Funktionsweise des Zentrums vollständig dargestellt und bewertet werden soll: die großen wie auch kleinere Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Banken, Kultureinrichtungen, Bildungseinrichtungen sowie die Gastronomie- und Freizeitangebote übernehmen neben dem Einzelhandel selbst eine zusätzliche Magnetfunktion. Nicht zuletzt fungieren auch die größeren Stellplatzanlagen und ÖPNV-Haltestellen als Frequenzbringer, die Kunden in das Innenstadtzentrum leiten oder wieder abreisen lassen.

Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes im Innenstadtzentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 13.000 m² im Bereich Bekleidung. Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Innenstadtzentrum eine Verkaufsfläche von rd. 2.800 m². Die Verkaufsflächen weiterer Sortimentsgruppen betragen zwischen rd. 30 m² und 2.500 m².

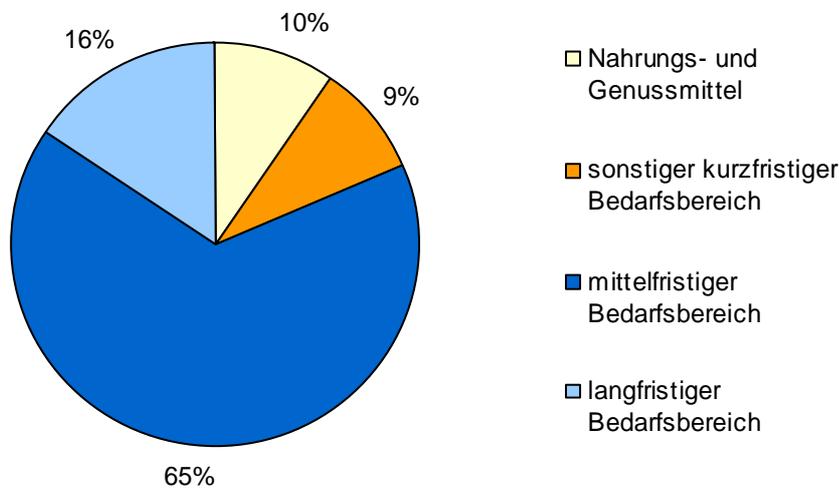
²¹ Das Marken-Outlet im ehemaligen Magnusgebäude ist zurzeit lediglich aufgrund seiner Verkaufsflächen-größe und nicht aufgrund des vorhandenen Sortiments als Magnetbetrieb zu bezeichnen.

Abbildung 27: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007

Das Angebot generiert sich überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (vgl. folgende Abbildung). Das mittelfristige Angebot wird neben Bekleidung insbesondere durch die Branchen Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör und Schuhe/Lederwaren gebildet. Aber auch Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs werden zu 16 % der Verkaufsfläche angeboten. Der langfristige Bedarfsbereich wird durch Anbieter der Warengruppen Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche sowie Neue Medien (Unterhaltungselektronik/PC/Telekommunikation) geprägt. Die Ausstattung nach Fristigkeitsstufen ist gemessen an der landesplanerischen Zentralitätsstufe des Mittelzentrums als angemessen zu bewerten.

Wie in vielen weiteren Mittelzentren stellt auch der kurzfristige Bedarfsbereich mit rd. 20 % der Verkaufsflächen – davon wiederum zur Hälfte Nahrungs- und Genussmittel – einen bedeutenden Angebotsfaktor im Innenstadtzentrum dar.

Abbildung 28: Fristigkeitsstruktur des Verkaufsflächenangebotes im Innenstadtzentrum

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08-09 2007

Vielfalt und Qualität des Einzelhandelsangebotes, Betriebstypenmix

145 Einzelhandelsbetriebe stellen schon aufgrund der reinen Zahl ein bedeutendes Angebot dar, das zu einem umfassenden Versorgungseinkauf oder einem abwechslungsreichen Shopping-Erlebnis führt.

Trotz der bereits beschriebenen Verkaufsflächenschwerpunkte in bestimmten Branchen bietet das Innenstadtzentrum insgesamt eine sehr breite Angebotsvielfalt (vgl. Tabelle 11). In jeder einzelnen Warengruppe findet der Kunde einen Einzelhandelsbetrieb, der diese als Hauptwarengruppe anbietet (ausgenommen Blumen, zoologischer Bedarf). So gibt es zum Beispiel 36 Betriebe mit der Hauptwarengruppe Bekleidung, 25 der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel und 13 im Bereich Medien (Unterhaltungselektronik/PC/Telekommunikation). Selbst in Warengruppen, die zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zählen, findet der Kunde auch im Innenstadtzentrum mindestens einen Einzelhandelsbetrieb (z.B. mit der Hauptwarengruppe Baumarktartikel).²²

Auch der Betriebstypenmix entscheidet über die Angebotsattraktivität aus Kundensicht. Die folgende Tabelle veranschaulicht die große Betriebstypenvielfalt für die beiden größten Sortimente im Innenstadtzentrum. Der Betriebstypenmix ist für den Kunden insbesondere aufgrund der je Betriebstyp teils unterschiedlichen Ausprägung der Sortimentstiefe, der Bedien- und Angebotsqualität sowie des Preisniveaus relevant.

²² Die Vielfalt angebotener Sortimente stellt sich selbstverständlich wesentlich als sehr viel größer dar, wenn man nicht ausschließlich das Hauptsortiment der Betriebe analysiert: die Einzelhändler komplettieren in der Regel ihr Hauptsortiment durch weitere Randsortimente.

Tabelle 13: Betriebstypenmix im Innenstadtzentrum

Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment...	
...Bekleidung	...Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 Textilkaufhäuser ▪ 31 Bekleidungs-Fachgeschäfte ▪ 2 Textildiscounter ▪ Nachnutzung des ehemaligen Magnus-Kaufhauses 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 Lebensmittel-Supermarkt ▪ 1 Lebensmitteldiscounter ▪ 11 Lebensmittel-Fachgeschäfte ▪ 12 Betriebe des Lebensmittel-Handwerks

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007 (absteigend sortiert nach durchschnittlicher Größe der Betriebstypen)

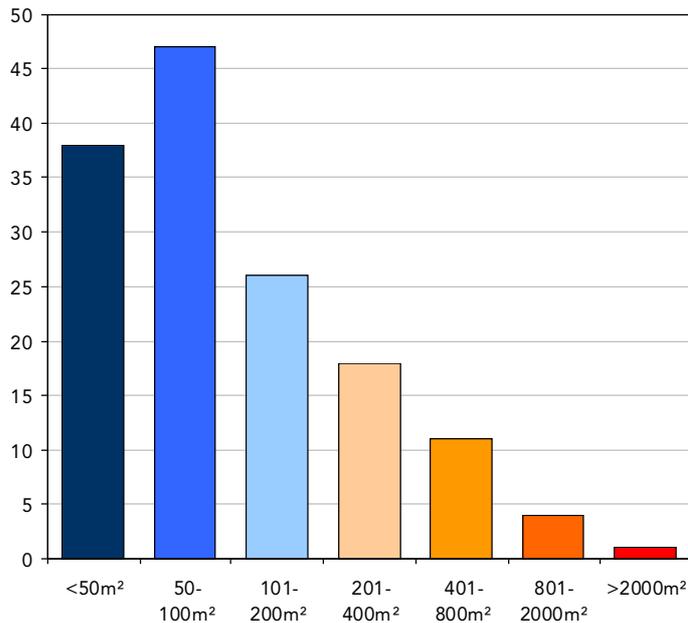
Unter den vermissten Angeboten (in der Gesamtstadt) nennen 22 % der befragten Haushalte sowie 13% der Passanten, ein Kaufhaus bzw. Einkaufszentrum (vgl. Kapitel 2.3.3). Bei einer Stadt der Größenordnung Ibbenbürens ist der erkennbare Wunsch nach einem solchen Angebot einerseits legitim; er muss aber andererseits einer detaillierten Prüfung der Umsetzbarkeit und ggf. denkbarer Folgewirkungen für die Innenstadt (positiver wie negativer Art) unterzogen werden.²³

Die Kundenbewertung der Angebotsvielfalt drückt sich darin aus, dass 52 % der durch Stadt + Handel befragten Ibbenbürener Haushalte mit der Vielfalt des Innenstadt-Angebots trotz der vermissten Angebote insgesamt zufrieden oder sehr zufrieden sind, während nur 26 % eher unzufrieden sind (vgl.). Bei den befragten Passanten fällt die Bewertung noch positiver aus: Hier sind 58 % der befragten Passanten zufrieden, während nur 19 % eher unzufrieden sind.

Verkaufsflächenstruktur

Die Einzelhandelsstruktur im Innenstadtzentrum ist – neben dem Vorhandensein der oben beschriebenen Magnetbetriebe – zusätzlich durch eine Kleinteiligkeit der Ladenlokale geprägt. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 29.100 m² verfügen die meisten Ladenlokale über eine Verkaufsfläche zwischen 50 und 100 m², gefolgt von Ladenlokalen unter 50 m² und Ladenlokalen mit einer Verkaufsfläche zwischen 101 und 200 m² (vgl. folgende Abbildung).

²³ Zur Prüfung der Umsetzbarkeit zählt u. a. die sortimentspezifische Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzials für Ibbenbüren, vgl. Kap. 3.1.3.

Abbildung 29: Anzahl der Einzelhandelsbetriebe in den jeweiligen Verkaufsflächenkategorien

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007

Die Kleinteiligkeit (bzw. anders ausgedrückt als Feingliedrigkeit) ist prinzipiell positiv zu bewerten, da sie auf gleicher Fläche zu einer größeren Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führt und daher aus Kundensicht einen überaus abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht. Insofern ergänzt die Vielfalt der kleinen Fachgeschäfte städtebaulich-funktional die Bedeutung der großen Magnetbetriebe für die Funktionalität des Innenstadtzentrums.

Aus der Feingliedrigkeit ergibt sich erst dann ein Problem für die Innenstadt-Gesamtattraktivität, wenn

- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen oder die großen Magnetbetriebe gänzlich fehlen
- etwa aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen²⁴
- und wenn aufgrund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur angeboten werden kann

Dieses Problem wird für das Ibbenbürener Innenstadtzentrum nicht gesehen, da sowohl große Magnetbetriebe vorhanden sind (s.o.) als auch mehrere aus fachgutachterlicher Sicht geeignete Erweiterungsflächen benannt werden können (vgl. Kap. 4.1.2.)

²⁴ Selbst unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Verkaufsflächen benachbarter Gebäude zusammenzulegen, vertikal (in die Höhe und in die Untergeschosse) und horizontal (auf rückwärtige oder andere benachbarte Bereiche), neue Geschossflächen zu gewinnen oder durch Nutzungsverlagerung und Neustrukturierung von Arealen bislang nicht zur Verfügung stehende Gebiete für den Einzelhandel umzuwidmen

Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität eines Innenstadtzentrums. Daher beziehen die Ziele der Landesplanung hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ein.²⁵

In Ibbenbüren wurden ergänzend zu den 145 Einzelhandelsbetrieben insgesamt rd. 139 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen im Innenstadtzentrum kartiert.²⁶ Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen, Schneidereien und wellnessorientierten Angeboten zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert stellen größere Verwaltungsstellen, Schulen, Banken oder etwa die Post relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrenutzungen, gerade in Mittelstädten, dar.

Ladenleerstand und Trading-Down-Effekte

Im Innenstadtzentrum stehen insgesamt 17 Ladenlokale leer, wobei der größte Teil der Läden über eine Größe zwischen 50 und 100 m² Verkaufsfläche verfügt.²⁷ Die verbleibenden Ladenleerstände bilden rd. 10 % der verfügbaren Ladenimmobilien²⁸ im Innenstadtzentrum. Sie liegen teilweise in der Hauptlage, jedoch hauptsächlich in den Nebenlagen (vgl. Abbildung 23). Unabhängig davon, welche Gründe im Einzelfall zum Leerstand geführt haben, ist die Leerstandsquote ein Indiz für funktionale Mängel des Gebäudebestands wie auch bestimmter zusammenhängender Teillagen (vgl. Leerstand des ehemaligen Lebensmitteldiscounter Aldi in der Großen Straße, Barrieren durch Treppenanlagen).

Abbildung 30: Leerstand Große Straße (ehemals Aldi)



Quelle: eigene Aufnahmen

²⁵ Vgl. § 24 a LEPro NRW

²⁶ Die Erfassung zentrenergänzender Funktionen bezieht sich auf die aus Kundensicht wichtigsten, da sichtbaren Angebote in den Erdgeschosszonen.

²⁷ Die Größenermittlung ist bei leer stehenden und daher nicht begehbaren Ladenlokalen nur durch Inaugenscheinnahme von außen möglich. Daher sind die Größenangaben als Annäherungswerte zu verstehen.

²⁸ Summe der genutzten sowie leer stehenden Ladenlokale

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum ist der Kern aller gesamtstädtischen Einzelhandelsaktivitäten und der bedeutendste Standort für viele weitere Aktivitäten (Inanspruchnahme von Verwaltungsdiensten, Bildung, Gastronomie, Freizeit, Kultur etc.). Aufgrund der Komplexität des innerstädtischen Nutzungsgefüges ist es überaus anspruchsvoll, eine städtebaulich-funktionale Gesamtbewertung des Zentrums vorzunehmen.

Aus Sicht der Einzelhandelsanalyse und der Bewertung der vorgestellten Ausstattungskriterien lassen sich für das Innenstadtzentrum von Ibbenbüren folgende Stärken festhalten:

- ein hohes Standortgewicht gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und dem gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil
- das Vorhandensein von funktionierenden Magnetbetrieben in der Hauptlage sowie einer kompakten Innenstadt mit kurzen Wegen
- eine zweckmäßige Anordnung der wichtigen Stellplatzanlagen und ÖPNV-Haltestellen
- eine überwiegend ansprechende Gestaltung der öffentlichen Räume, eine hohe Aufenthaltsqualität und eine abwechslungsreiche Gebäude- und Stadtstruktur
- die Angebotsvielfalt und der Betriebstypenmix
- eine überwiegend positive Einschätzung der Umsatzentwicklung durch die befragten Einzelhändler

Gleichzeitig lassen sich einige Schwachpunkte erkennen:

- der geringe Anteil an Lebensmittelmärkten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, die wiederum als Frequenzbringer für umliegende Einzelhandelsangebote fungieren können
- eine leicht abnehmende Einkaufshäufigkeit der Kunden im Innenstadtzentrum
- der sehr lange „Ast“ in der Unterstadt bedarf der Aufmerksamkeit, um die Laufwege Richtung Oberer Markt zu stabilisieren
- die derzeitige Nutzung des ehemaligen Magnus-Kaufhauses entspricht nicht der Qualität des sonstigen Einzelhandelsangebotes in der Ibbenbürener Innenstadt und sollte als wichtiger Potenzialstandort für die Innenstadtentwicklung stets in zukünftigen Planungen berücksichtigt werden

Auch aus Kundensicht überwiegen offensichtlich die positiven Faktoren, was insbesondere vor dem Hintergrund der starken Konkurrenz zum Oberzentrum Osnabrück und zum Mittelzentrum Rheine als erfreulich gesehen werden kann. Insgesamt gab eine deutliche Mehrheit der befragten Haushalte, Passanten und Einzelhändler an, mit dem Innenstadtzentrum insgesamt zufrieden zu sein (vgl. Abbildung 19).

Trotz dieser überwiegend positiven Gesamtbewertung aus Kundensicht wie aus fachgutachterlicher Sicht ergibt sich ein Handlungsbedarf dennoch gerade aus dem Grunde, dass die Konkurrenz aktiv ihre Standorte weiterentwickelt. Stillstand würde daher Rückschritt

bedeuten. Das Innenstadtzentrum muss an die sich weiterentwickelnden Kundenwünsche und Angebotsformen anpassen und beständig neue Einkaufserlebnisse gewähren. Im Einzelnen kann z.B. überprüft werden, ob die Struktur der Magnetbetriebe für die Zukunft weiterzuentwickeln ist oder ob die Vielfalt der Betriebstypen und Sortimentsangebote ergänzt werden kann.

2.4.4 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Laggenbeck

Das Nahversorgungszentrum Laggenbeck verfügt über einen Anteil von rd. 4 % an allen Einzelhandelsbetrieben Ibbenbürens sowie rd. 2 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Das Nahversorgungszentrum liegt im Osten des Stadtgebietes im Stadtteil Laggenbeck/Osterledde, welcher mit rd. 9.400 Einwohnern den einwohnerstärksten Stadtteil neben Ibbenbüren Innenstadt darstellt.

Abbildung 31: Nahversorgungszentrum Laggenbeck

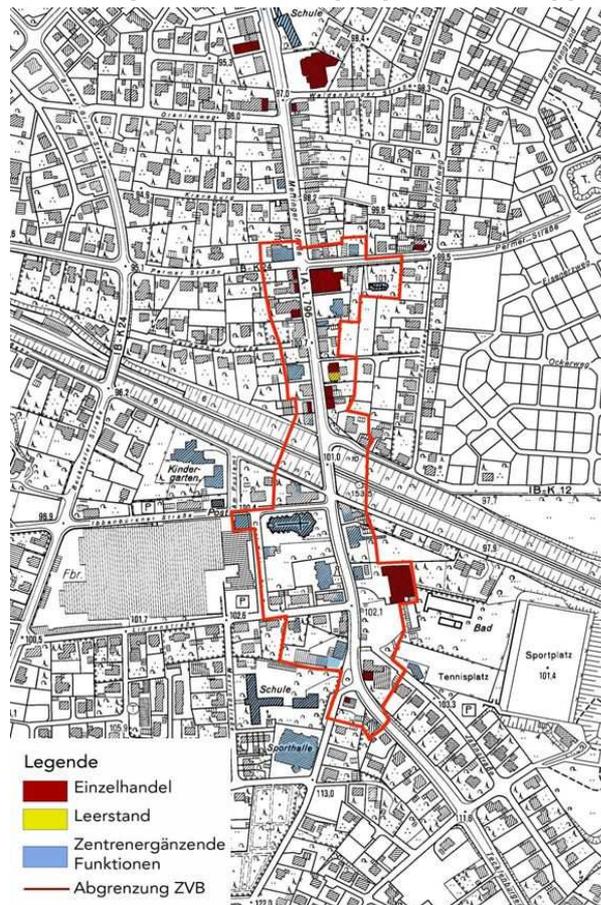


Quelle: eigene Aufnahmen

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Das Nahversorgungszentrum liegt im Ibbenbürener Tal direkt an der BAB 30 mit eigener Ausfahrt. Mit dem Innenstadtzentrum ist Laggenbeck über die Kreisstraße K 19 und die Landstraße L 594 verbunden. Das Zentrum erstreckt sich bandartig entlang der Mettinger Straße und wird durch die vorhandene Bahntrasse in zwei Bereiche gegliedert: im südlichen Teil befindet sich ein Supermarkt eingebettet in zahlreiche zentrenergänzende Funktionen. Der nördliche Teil ist durch eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur sowie einen Betrieb mit dem Hauptsortiment Möbel gekennzeichnet. Das Nahversorgungszentrum bietet aufgrund dieser Zweiteiligkeit und der vorhandenen Bandstruktur nur wenig Aufenthaltsqualität, ausgenommen davon ist der Dorfplatz an der Johanneskirche. Dieser ist parkähnlich gestaltet und zeichnet sich durch die Vielzahl öffentlicher Nutzungen aus, die am Dorfplatz angeboten werden (u.a. Dorfgemeindehaus, Bibliothek).

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Nahversorgungszentrum durch Busverbindungen angeschlossen. Laggenbeck verfügt zudem über einen Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr durch den Laggenbecker Bahnhof, dieser liegt jedoch außerhalb des Nahversorgungszentrums und spielt für dessen Erreichbarkeit nur eine untergeordnete Rolle.

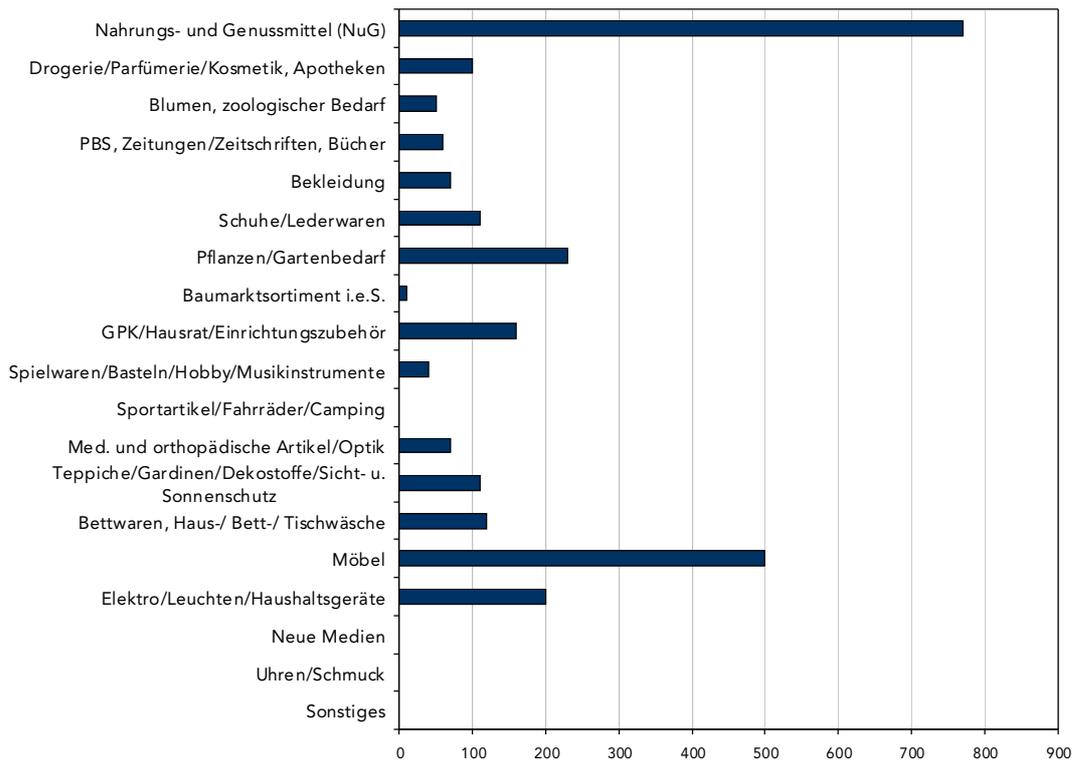
Abbildung 32: Nahversorgungszentrum Laggenbeck (Bestandsstruktur)

Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

Angebotsmerkmale, Angebotschwerpunkte und Magnetbetriebe

Im Nahversorgungszentrum befinden sich insgesamt 14 Einzelhandelsbetriebe, ergänzt durch rd. 20 Dienstleistungs-, sowie Gastronomieangebote in den Erdgeschosszonen. Die meisten Einzelhandelsbetriebe befinden sich nördlich der Bahntrasse an der Mettinger Straße bis zur Kreuzung Permer Straße. Der Sortimentsschwerpunkt gemessen an der vorhandenen Verkaufsfläche im Stadtteil liegt auf Nahrungs- und Genussmitteln, gefolgt von Möbeln. Die nachstehende Abbildung verdeutlicht zudem, dass im Nahversorgungszentrum eine große Angebotsbreite vorhanden ist. Da die vorhandenen Verkaufsflächenausstattungen jedoch in vielen Sortimentsgruppen lediglich im Bereich von 100 m² liegen (beispielsweise bei Bekleidung), können die vorhandenen Strukturen bei möglichen Neuansiedelungen, vor allem außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, schnell berührt werden.

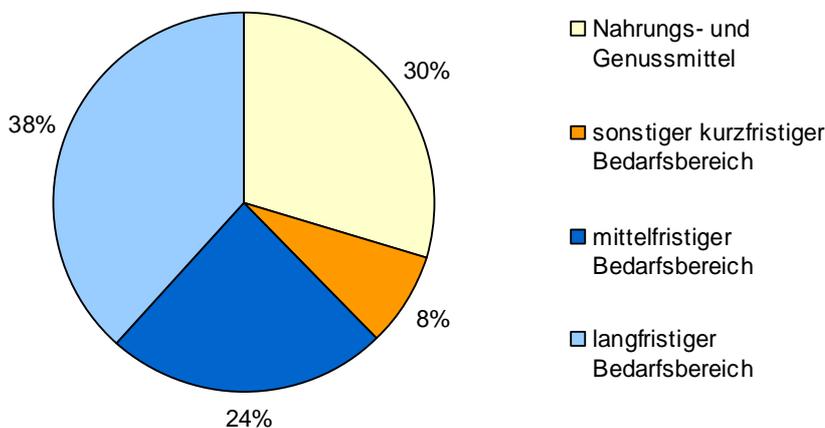
Abbildung 33: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im NVZ Laggenbeck



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007

Die Betriebsstruktur in Laggenbeck zeichnet sich durch Kleinteiligkeit aus, so verfügen acht der 14 ansässigen Einzelhandelsbetriebe über eine Verkaufsfläche bis zu 100 m². Die zwei größten Einzelhandelsbetriebe sind das Einrichtungshaus Keller und der Supermarkt K+K – diese Betriebe bilden den bereits beschriebenen Sortimentschwerpunkt. Durch das Vorhandensein des Einrichtungshauses ergibt sich eine für ein Nahversorgungszentrum ungewöhnliche Fristigkeitsstruktur, da der Großteil der Verkaufsfläche auf den langfristigen Bereich entfällt. Daneben entfällt der zweitgrößte Teil der Verkaufsfläche wie erwartet auf Nahrungs- und Genussmittel.

Abbildung 34: Fristigkeitsstruktur des Verkaufsflächenangebotes im Nahversorgungszentrum Laggenbeck



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007

Kurzbewertung des Nahversorgungszentrums Laggenbeck

Die Stärken des Nahversorgungszentrums sind:

- Städtebauliche Verdichtung
- Angemessene ÖPNV- und gute MIV-Anbindung
- Große Bandbreite des vorhandenen Warenangebotes
- Lediglich ein Ladenleerstand im nördlichen Teil des Nahversorgungszentrums

Folgende Schwächen bleiben festzuhalten:

- Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität durch den Straßenverkehr, außer dem Platz an der Johanneskirche ist kein weiterer Platz mit Verweilqualität vorhanden
- Trennwirkung der Bahntrasse innerhalb des Nahversorgungszentrums
- Der Magnetbetrieb K+K liegt peripher im südlichen Bereich des Nahversorgungszentrums, während sich der kleinteilige Besatz eher im nördlichen Teil befindet
- Im Betriebstypenmix fehlt ein Lebensmitteldiscounter²⁹

2.4.5 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Püsselbüren

Ähnlich wie das Nahversorgungszentrum Laggenbeck verfügt das Nahversorgungszentrum Püsselbüren mit rd. 2 % an allen Einzelhandelsbetrieben Ibbenbürens sowie rd. 2 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche über eine eher geringe Einzelhandelsaustattung. Das Nahversorgungszentrum Püsselbüren liegt westlich der Innenstadt im Ibbenbürener Tal im gleichnamigen, rd. 4.700 Einwohner starken, Stadtteil.

Abbildung 35: Nahversorgungszentrum Püsselbüren



Quelle: eigene Aufnahmen

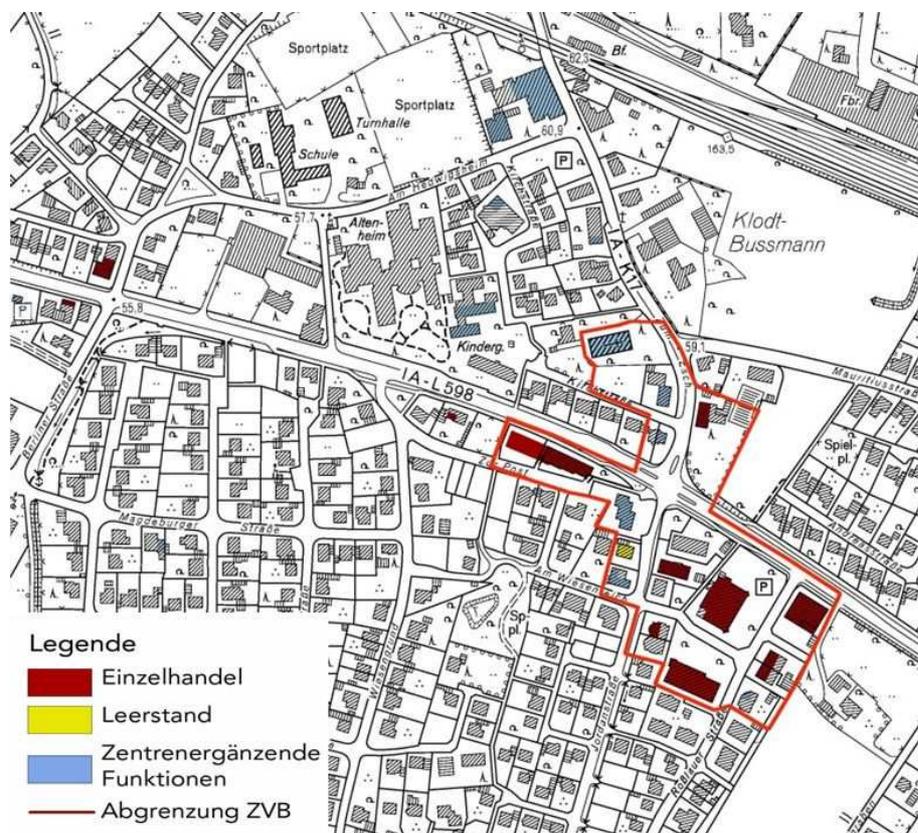
²⁹ Im Stadtteil Laggenbeck sind jedoch jenseits der Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs drei Lebensmitteldiscounter vorhanden.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich direkt hinter dem Ortseingang entlang dem Püsselbürener Damm und dem Kreuzungsbereich Jordanstraße/Zum Esch sowie teilweise den angrenzenden Nebenstraßen wie z.B. der Roßlauer Straße. Im Kern wird das Zentrum durch zwei Lebensmittelmärkte als Magnetbetriebe gebildet, welche zwischen der Roßlauer Straße und der Jordanstraße liegen. Ebenfalls dazu zählt der angrenzende Farbenmarkt. Die weiter westlich gelegenen Betriebe stehen in einem funktionalen Zusammenhang zum Kern des Nahversorgungszentrums, im Norden des zentralen Versorgungsbereichs befinden sich die Kirche als „Ortsmitte“ und zentrenergänzende Dienstleistungen. Das Nahversorgungszentrum weist den Charakter eines reinen Versorgungszentrums auf, da aufgrund des Fehlens von Plätzen und verkehrsberuhigten Bereichen wenig Verweilmöglichkeiten und somit eine geringer Aufenthaltsqualität vorhanden ist.

Verkehrlich ist das Nahversorgungszentrum über die Landstraße L 598, dem Püsselbürener Damm, erschlossen und mit dem zentralen Siedlungskörper Ibbenbürens verbunden. Südlich des Stadtteils verläuft die BAB 30, welche über die Anschlussstelle Ibbenbüren-West bei Schierloh erreicht werden kann. An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Nahversorgungszentrum durch örtliche und überörtliche Busverbindungen angeschlossen. Der Bahnhof Esch liegt nördlich des Nahversorgungszentrums und hat für dessen Erreichbarkeit nur eine untergeordnete Bedeutung.

Abbildung 36: Nahversorgungszentrum Püsselbüren (Bestandsstruktur)



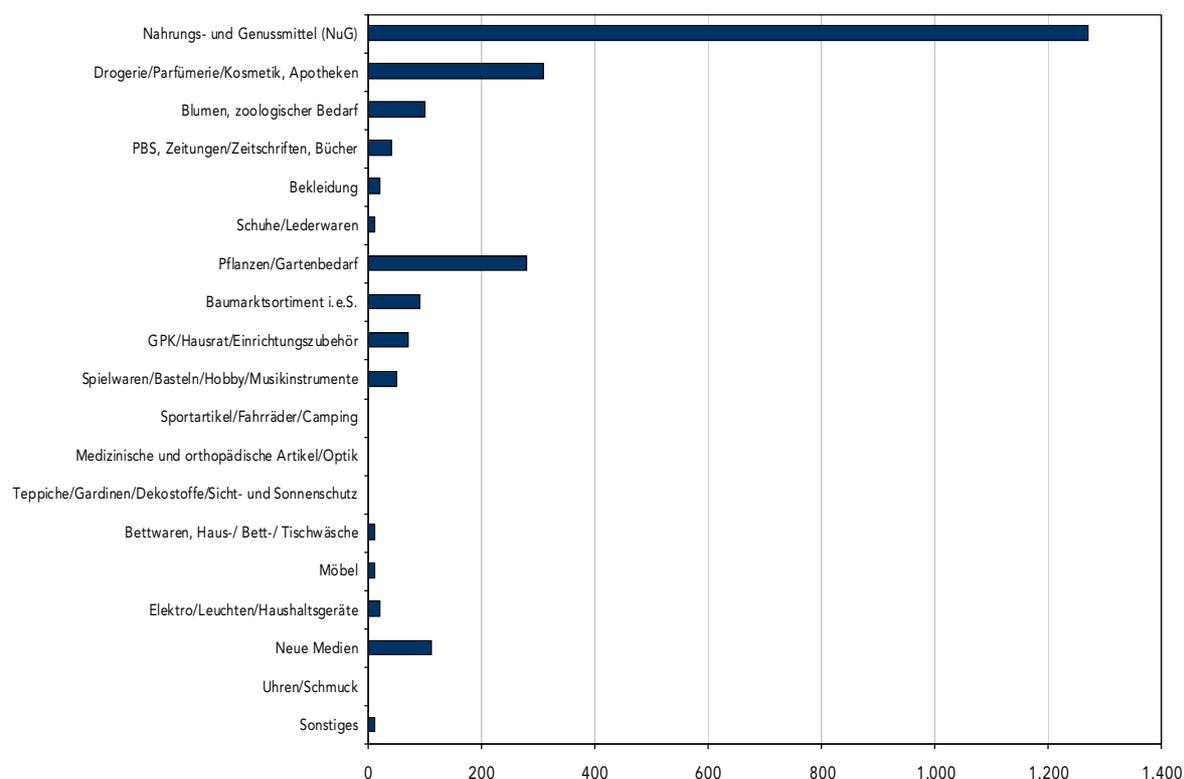
Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Im Nahversorgungszentrum Püßelbüren sind insgesamt neun Einzelhandelsbetriebe ansässig, welche durch rd. 13 Dienstleistungs- und Gastronomieangebote ergänzt werden.

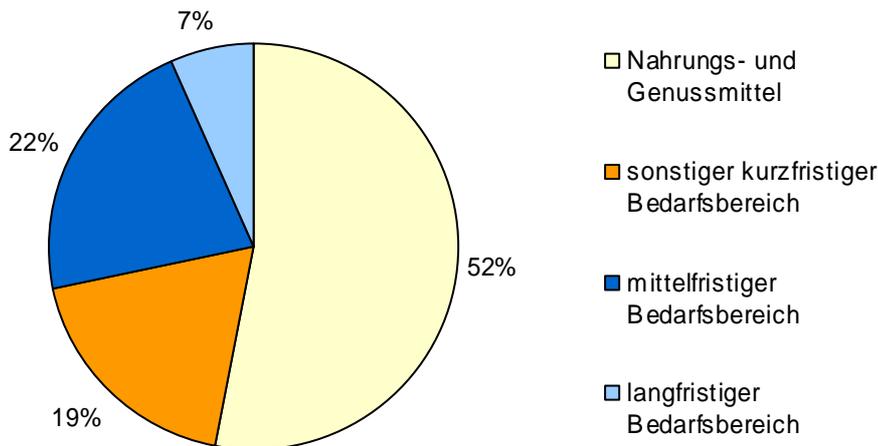
Die bedeutendsten Einzelhandelsbetriebe befinden sich in dem Bereich zwischen Jordanstraße und Roßblauerstraße. Dort befinden sich in einer Standortgemeinschaft ein Supermarkt (Markant) und ein Lebensmitteldiscounter (Aldi). Dementsprechend bildet die Verkaufsflächenausstattung des Sortimentes Nahrungs- und Genussmittel in unten stehender Abbildung einen deutlichen Schwerpunkt aus. Lediglich die Verkaufsflächenausstattung der Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf liegt über den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Im Vergleich zum Nahversorgungszentrum Laggenbeck ist in Püßelbüren eine geringere Bandbreite des vorhandenen Warenangebotes zu finden.

Abbildung 37: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im NVZ Püßelbüren



Quelle: Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009

Die vorhandene Betriebsstruktur im Nahversorgungszentrum zeigt sich sehr heterogen: sechs Betriebe liegen unter einer Verkaufsfläche von 200 m², zudem gibt es einen großflächigen Betrieb (Supermarkt) sowie einen Betrieb (Lebensmitteldiscounter) in der Verkaufsflächenklasse zwischen 401 und 800 m² VKF. Aufgrund der Sortimentsstruktur der ansässigen Betriebe liegt der Schwerpunkt des Verkaufsflächenangebotes bei Nahrungs- und Genussmitteln.

Abbildung 38: Fristigkeitsstruktur des Verkaufsflächenangebotes im NVZ Püßelbüren

Quelle: Einzelhandelsbestanderhebung Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009

Kurzbewertung des Nahversorgungszentrums Püßelbüren

Die Stärken des Nahversorgungszentrums sind:

- Städtebauliche Verdichtung gegenüber den umliegenden Siedlungsteilen
- Angemessene ÖPNV- und gute MIV-Anbindung
- Funktionierende Standortgemeinschaft von einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter vorhanden

Folgende Schwächen bleiben festzuhalten:

- Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität durch den Straßenverkehr
- Trennwirkung des Püßelbürener Dammes innerhalb des Nahversorgungszentrums
- Wenig Aufenthaltsqualität, die Kunden zu einem längeren Aufenthalt animiert
- Geringe Breite des vorhandenen Warenangebotes

2.4.6 Die Nahversorgungsstandorte in Ibbenbüren

Neben den drei zentralen Versorgungsbereichen sind in Ibbenbüren in städtebaulich integrierter Lage zwei weitere Einzelhandelsagglomerationen vorhanden, welche das gesamtstädtische Angebot hauptsächlich im kurzfristigen Bedarfsbereich, insbesondere im Nahrungs- und Genussmittelbereich, ergänzen. Diese Einzelhandelsstandorte sind

- überwiegend von Wohnbebauung umgeben und
- gegenüber ihrem unmittelbaren Umfeld von erhöhter städtebaulicher Dichte und Nutzungsvielfalt geprägt,

allerdings erfüllen sie im Einzelfall nicht die notwendigen Kriterien, um aus dem Bestand heraus als sog. zentraler Versorgungsbereich bewertet zu werden.

Die beiden Standorte unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Einzelhandelsausstattung sowie ihrer räumlichen Ausprägung. Ihnen ist jedoch gemeinsam, dass sie in ihrer Kernfunktion überwiegend der Nahversorgung mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs dienen. Aufgrund ihrer überwiegend auf die Nahversorgung bezogenen Funktion bilden diese Standorte einen Teil des zu untersuchenden Nahversorgungsgerüsts der Stadt Ibbenbüren (vgl. Kap. 2.5).

Die zwei definierten Nahversorgungsstandorte in Ibbenbüren liegen in den Stadtteilen Bockraden (rd. 4.700 Einwohner) und Dickenberg (rd. 3.200 Einwohner).

Tabelle 14: einzelhandelsrelevante Daten der bedeutenden Nahversorgungsstandorte (NVS)

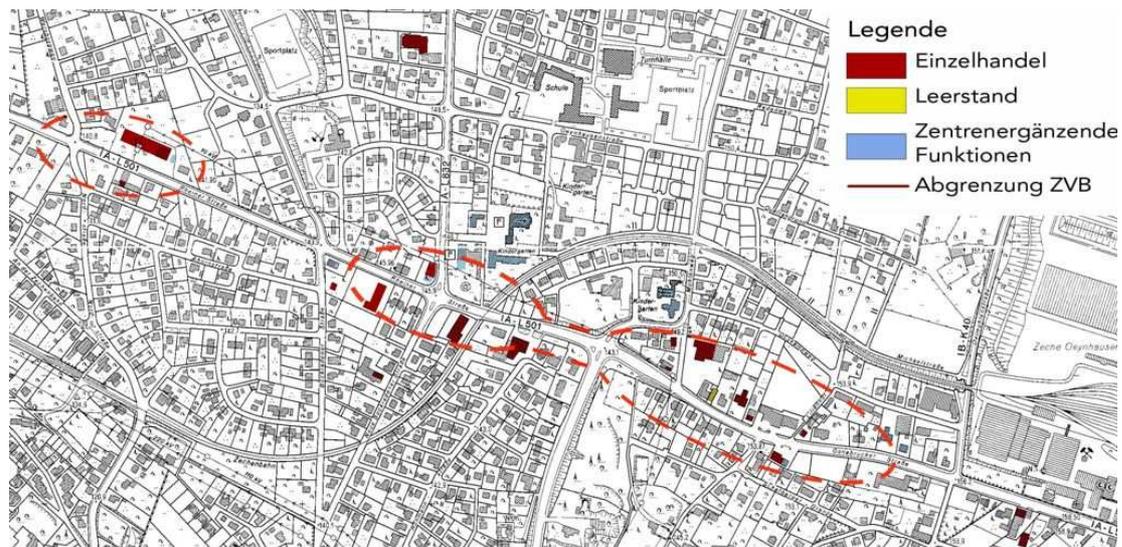
	NVS Bockraden	NVS Dickenberg
Anzahl EH – Betriebe	22	6
Anteil gesamtstädtisch	6 %	2 %
Anzahl nahversorgungsrelevanter Betriebe	2 Supermärkte 2 Lebensmitteldiscounter	1 Supermarkt 1 Getränkemarkt
Verkaufsfläche [m ²]	6.070	1.410
Anteil gesamtstädtisch	5 %	1 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009

Nahversorgungsstandort Bockraden

Der Nahversorgungsstandort Bockraden im gleichnamigen Stadtteil liegt im Norden des Stadtgebietes von Ibbenbüren auf dem Schafbergplateau, südlich schließt sich am Fuße des Schafberges der Stadtteil Innenstadt an. Der Nahversorgungsstandort erstreckt sich bandartig entlang der Rheiner sowie der Osnabrücker Straße, wobei die für die Nahversorgung relevanten Betriebe entlang der Hauptstraße verteilt sind. Die vorhandene Bahntrasse sowie der Kreuzungsbereich Rheiner Straße/ Osnabrücker Straße wirken als Barriere für fußläufige Bezüge innerhalb des Nahversorgungsstandortes.

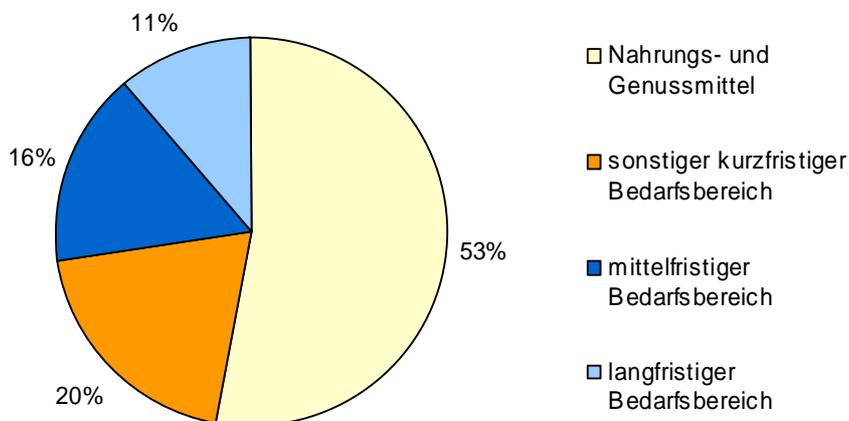
Abbildung 39: Nahversorgungsstandort Bockraden



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

Im westlichen Teil an der Rheiner Straße besteht eine Standortgemeinschaft zwischen einem Supermarkt (K+K) und einem Lebensmitteldiscounter (Aldi). Weiter östlich befindet sich ein weiterer Supermarkt (K+K) an der Rheiner Straße sowie ein Lebensmitteldiscounter (Lidl) an der Osnabrücker Straße.

Abbildung 40: Fristigkeitsstruktur des Verkaufsflächenangebotes im NVS Bockraden



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009

Ergänzt werden diese Lebensmittelmärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die zu über 50 % das vorhandene Verkaufsflächenangebot prägen, durch weitere, unter der Schwelle zur Großflächigkeit liegende, Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfes (vgl. vorstehende Abbildung).

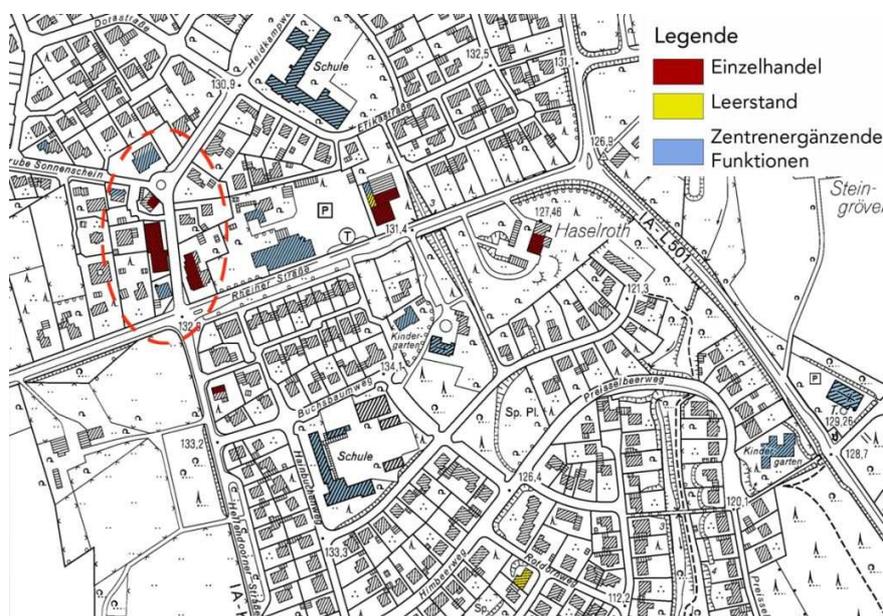
Da die vorhandene Topografie als Barriere zum Innenstadtzentrum und den dort vorhandenen Versorgungsmöglichkeiten zu werten ist, ist es für die Bewohner des Stadtteils Bockraden von großer Bedeutung, sich vor Ort mit Gütern des kurzfristigen Bedarfes versorgen zu können. Obwohl es sich bei dem Nahversorgungsstandort um einen auf mehrere

Bereiche zersplitterten Standort ohne jegliche Aufenthaltsqualität und städtebaulich-funktionalen Zusammenhang handelt, ist die Ausstattung mit Lebensmittelmärkten als sehr gut zu bezeichnen und sichert die wohnortnahe Grundversorgung für rd. 4.700 Einwohner im Stadtteil Bockraden.³⁰

Nahversorgungsstandort Dickenberg

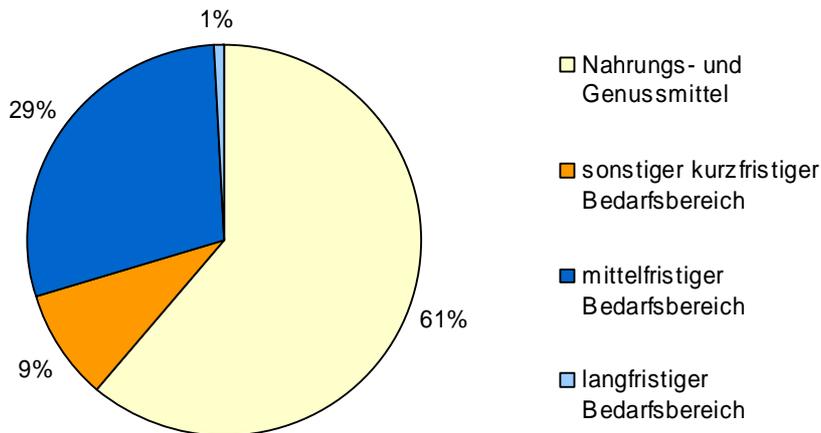
Der Nahversorgungsstandort Dickenberg liegt im gleichnamigen Stadtteil im westlichen Bereich des Schafberges. Das Zentrum des Nahversorgungsstandortes bildet ein Supermarkt (Edeka) am Heidkampweg. Ergänzt wird dieser Lebensmittelmarkt durch fünf weitere Betriebe in direkter Nachbarschaft und entlang der Rheiner Straße sowie durch einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Gastronomie.

Abbildung 41: Nahversorgungsstandort Dickenberg



Ein Blick auf die Fristigkeitsstruktur des Nahversorgungsstandorts belegt die Bedeutung der nahversorgungsrelevanten Sortimente für den Standort. Neben dem kurzfristigen Bedarf prägt der mittelfristige Bedarf zu rd. einem Viertel die Fristigkeitsstruktur, dies ist auf das Sortiment des vorhandenen Schuh-Fachgeschäftes zurückzuführen.

³⁰ Des Weiteren sind die vorhandenen Lebensmittelmärkte für die Versorgung einiger nördlicher Siedlungsbe-
reiche des Stadtteils Innenstadt relevant, die oberhalb des Schafbergplateaus liegen.

Abbildung 42: Fristigkeitsstruktur des Verkaufsflächenangebotes im NVS Dickenberg

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009

Es handelt sich bei den ansässigen Betrieben um eine eher lose Ansammlung ohne städtebaulich-funktionalen Zusammenhang, als um einen ausgeprägten Zentrenbereich. Gleichwohl bildet der Supermarkt einen wichtigen Grundstein für die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung Dickenbergs.

2.4.7 Weitere gesamtstädtisch relevante Standortagglomerationen

Neben den beschriebenen Zentren und Nahversorgungsstandorten sind im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes weitere Einzelhandelsstandorte zu berücksichtigen, sofern diese in der gesamtstädtischen Perspektive eine Bedeutung für das aktuelle und das potenzielle Nahversorgungsgerüst oder als Ergänzungsstandort zu den Zentren aufweisen.

Einzelhandelsagglomerationen in städtebaulich nicht integrierter Lage

Zwei weitere Standorte sind gesamtstädtisch für den Einzelhandel von Bedeutung, die in überwiegend städtebaulich nicht integrierter Lage³¹ liegen. Allgemein kann von Sonderstandorten dann gesprochen werden, wenn sie

- nicht über die Ausstattungs- und Strukturmerkmale von zentralen Versorgungsbereichen verfügen
- überwiegend durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt sind
- überwiegend nicht in Wohnsiedlungsbereiche unmittelbar eingebettet sind
- ganz überwiegend für den autoorientierten Großeinkauf genutzt werden
- nicht primär der Versorgung ihres Nahbereichs dienen, sondern wenn ihre Angebotsstruktur insbesondere auf größere Stadtbereiche oder gar die gesamtstädtische oder überörtliche Versorgung ausgerichtet ist

³¹ Zu den nicht integrierten Lagen zählen insbesondere eher gewerblich geprägte Gebiete; vgl. Glossar.

Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept sollte klarstellen, welche Versorgungsfunktion diese Standorte *aktuell* übernehmen (dieses geschieht in diesem Kapitel), und welche Aufgabenzuweisung und Aufgabenteilung im Rahmen eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts *künftig* sinnvoll erscheinen (dieses ist Teil der konzeptionellen Bausteine, vgl. Kapitel 4).

In diesem Zusammenhang sind in Ibbenbüren die Gewerbegebiete Süd und Laggenbecker Straße zu nennen, in denen ein Bestand an meist großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorhanden ist. Nachstehende Tabelle zeigt die einzelhandelsrelevanten Daten der vorhandenen Sonderstandorte.

Tabelle 15: Einzelhandelsrelevante Daten bestehender Sonderstandorte

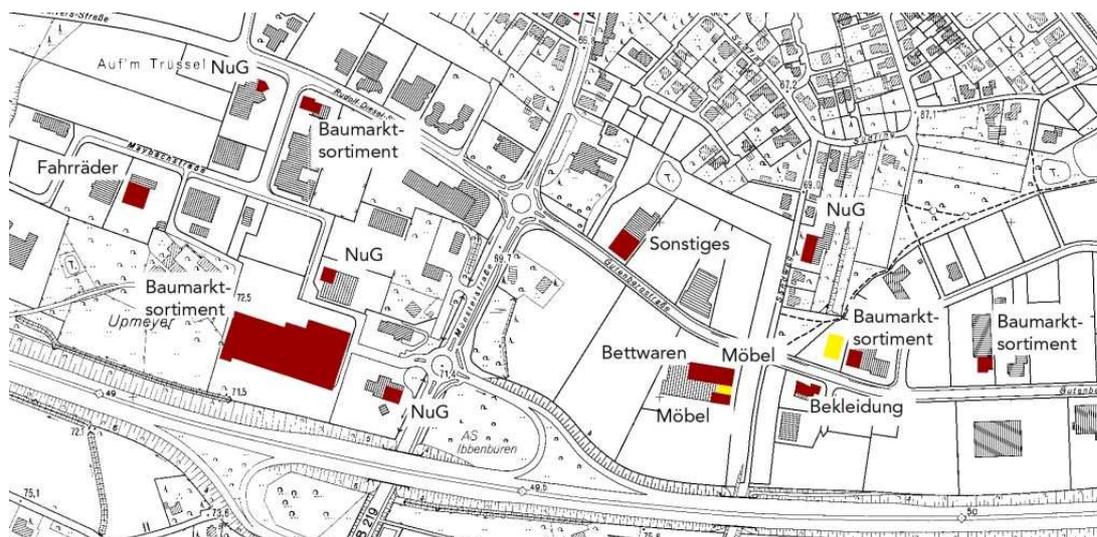
	Sonderstandort Gewerbegebiet Süd	Sonderstandort Laggenbecker Straße
Anzahl EH - Betriebe	14	17
Anteil gesamtstädtisch	3,7 %	4,5 %
Verkaufsfläche [m ²]	11.800	25.700
Anteil gesamtstädtisch	10 %	22 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009

Sonderstandort Gewerbegebiet Süd (Münsterstraße /Gutenbergstraße)

Der Sonderstandort Gewerbegebiet Süd befindet sich direkt an der Autobahnausfahrt Ibbenbüren der BAB 30 und erstreckt sich von der Münsterstraße ausgehend westlich und östlich entlang Gutenbergstraße.³²

Abbildung 43: Sonderstandort Gewerbegebiet Süd (Münsterstraße /Gutenbergstraße)

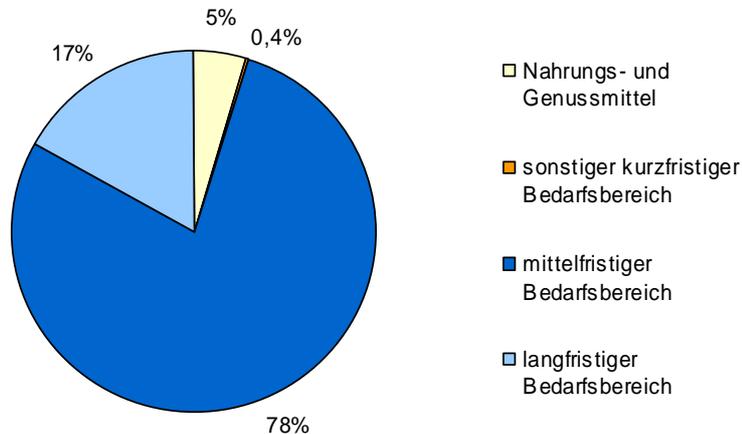


Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

³² An der Münsterstraße stadteinwärts befinden sich zudem bandartig weitere Einzelhandelsangebote aller Fristigkeitsstufen sowohl in städtebaulich - integrierter als auch nicht integrierter Lage, die jedoch räumlich nicht dem Sonderstandort zu zuordnen sind.

Bezogen auf die Verkaufsfläche ist dieser Sonderstandort mit insgesamt rd. 11.800 m² VKF rd. halb so groß wie der Sonderstandort Gewerbegebiet Laggenbecker Straße und beherbergt 14 Einzelhandelsbetriebe. Diese machen rd. 10 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächenausstattung aus (vgl. Tabelle 15).

Abbildung 44: Fristigkeitsstruktur des Sonderstandortes Gewerbegebiet Süd

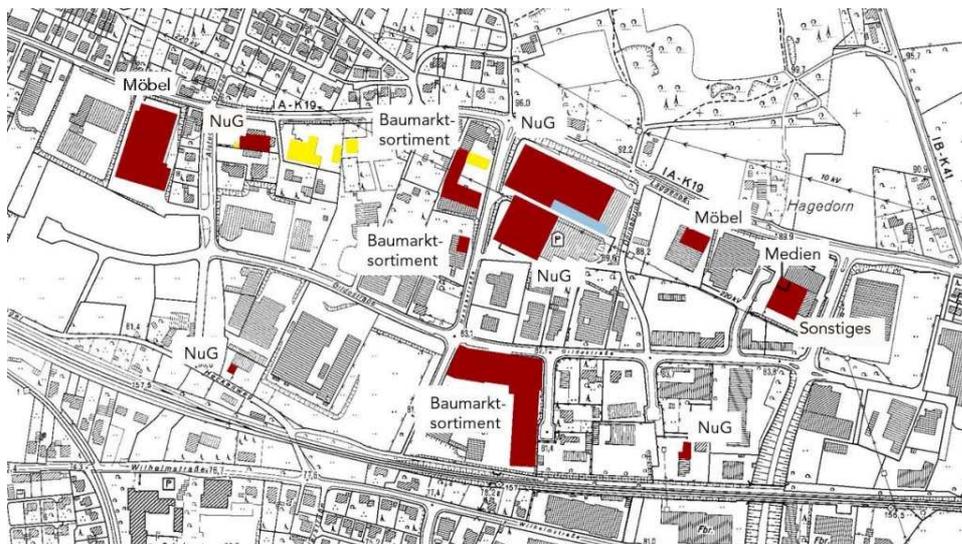


Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009

Die Fristigkeit des vorhandenen Einzelhandelsangebotes ist stark geprägt durch Sortimente des mittelfristigen Bereiches. Dieser hohe Anteil resultiert aus dem Vorhandensein des großflächigen Baumarktes sowie weiterer Betriebe mit dem Hauptsortiment Baummarktartikel. Der zweitgrößte Verkaufsflächenanteil entfällt auf den langfristigen Bereich, dies resultiert durch den vorhandenen Möbelanbieter. Der Standort ist vor allem im östlichen Teil durch sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe geprägt, wobei eine klare räumliche Trennung zwischen dem durch Einzelhandel genutzten Teilbereich und dem durch sonstiges Gewerbe genutzten Teil schwer zu finden ist.

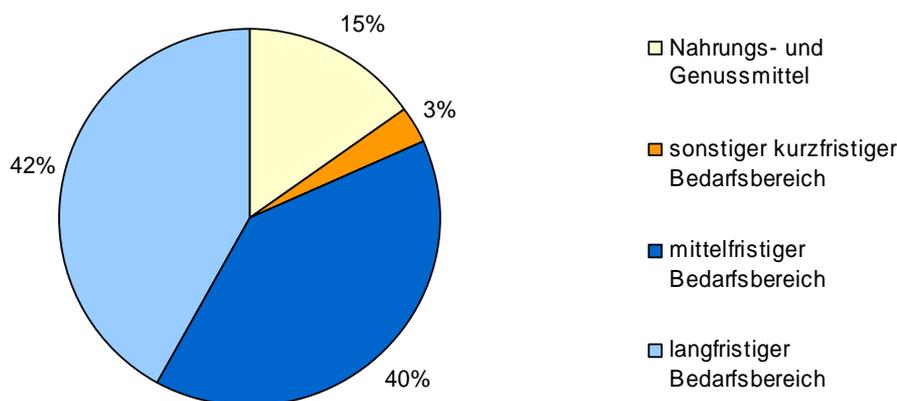
Sonderstandort Gewerbegebiet Laggenbecker Straße

Das Gewerbegebiet Laggenbecker Straße befindet sich westlich des zentralen Siedlungskörpers Ibbenbürens an der gleichnamigen Kreisstraße. Städtebaulich dominieren bauliche Großformen, die nur im westlichen Bereich in Siedlungsansätze eingebunden sind, ansonsten fehlt dem gesamten Standortbereich eine städtebaulich-funktionale Einbindung.

Abbildung 45: Sonderstandort Gewerbegebiet Laggenbecker Straße

Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

Aufgrund seiner aktuellen Angebotsstruktur ist dieser Standort als Sonderfall zu bewerten. Das vorhandene Einzelhandelsangebot (rd. 25.700 m² VKF) generiert sich sowohl aus Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs (es ist ein SB-Warenhaus mit angegliederten Getränkemarkt und ergänzenden Shops und Betrieben des Lebensmittelhandwerkes nachzuweisen), als auch mittel- und langfristigen Sortimenten (diesbezüglich prägen insbesondere der großflächige Möbel-Markt sowie die Betriebe mit Baumarktsortimenten das Angebot).

Abbildung 46: Fristigkeitsstruktur des Sonderstandorts Gewerbegebiet Laggenbecker Straße

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009

Der Standort ist in seiner Gesamtheit deutlich auch durch sonstiges Gewerbe gekennzeichnet, wobei keine klare stadträumliche Trennlinie zwischen dem durch Einzelhandel genutzten Teilbereich und dem eher durch sonstiges Gewerbe genutzten Teil gefunden werden kann. Insgesamt sind auf dem Gelände 17 Betriebe angesiedelt. Der Standort beinhaltet zwar nur 4,5 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe, jedoch macht die Verkaufsfläche einen Anteil von 22 % an der Gesamtverkaufsfläche Ibbenbürens aus.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung der Sonderstandorte

Der Sonderstandort Gewerbegebiet Süd zeichnet sich aufgrund seiner deutlichen Nähe zur Autobahn A 30 und der Bundesstraße B 219, seine geringe siedlungsräumliche Einbindung und das vorhandene Stellplatzangebot durch eine starke Autokundenorientierung aus. Den Sortimentsschwerpunkt bilden Produkte des mittelfristigen Bedarfsbereichs, vor allem Baumarktsortimente. Aus diesem Grund stellt der Sonderstandort eine wichtige Ergänzung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes dar, ohne bisher eine deutliche Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen zu bilden.

Bereits aufgrund seiner Verkaufsflächengröße ist der Sonderstandort Laggenbecker Straße ein wichtiger Einzelhandelsstandort im gesamten Stadtgebiet. Durch die gute Verkehrerschließung für Pkw-Nutzer zeichnet sich der Standort ebenfalls durch seine Ausrichtung auf den autoorientierten Einkauf aus. Das Warenangebot generiert sich aus allen Bedarfsstufen, wobei ein nicht unerheblicher Verkaufsflächenanteil auf Nahrungs- und Genussmittel und weitere zentrenrelevante (Rand-)Sortimente entfällt. Zwar übernimmt der Standort eine gewisse Nahversorgungsfunktion für das Umland, dennoch ist aufgrund der Größenordnung, der Sortimentsstruktur und der Lagemerkmale davon auszugehen, dass die Versorgungsfunktion nicht überwiegend auf Alstedde/Schafberg alleine zielt. Aufgrund dieser Strukturen ist der Standort als Konkurrenz für das Innenstadtzentrum sowie das Nahversorgungszentrum Laggenbeck zu werten.

In beiden Sonderstandorten besteht eine räumliche Durchmischung mit Gewerbebetrieben, so dass das Profil als Einzelhandelsstandort unscharf erscheint und in Zukunft ein Preisdruck auf Erweiterungsflächen entstehen könnte. In der Zielperspektive zur weiteren Entwicklung dieser Sonderstandorte (hierzu Näheres in Kapitel 4.3) ist zu erörtern, welche räumlichen Entwicklungspotenziale diese Standorte (noch) aufweisen, wie die Sortimentsstruktur im Sinne eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts gewinnbringender aufgestellt werden könnte und welche weiteren Entwicklungsempfehlungen formuliert werden sollten.

2.5 Analyse der Nahversorgungsstruktur der Stadt Ibbenbüren

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Ibbenbüren vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere flächendeckend in den Wohngebieten gewährleistet wird.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar in der Regel die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Neue strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch unerwünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

In diesem Leistungsbaustein wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegbrechen könnten. Im instrumentellen, umsetzungsbezogenen Teil dieses Einzelhandelskonzeptes werden die konzeptionellen Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur für Ibbenbüren zusammengefasst (vgl. Kap. 4.2).

Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Ibbenbüren verfügt gesamtstädtisch über eine sehr gute quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt z.B. die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner mit 0,48 m² über dem Bundesdurchschnitt von 0,33 - 0,35 m² (vgl. folgende Tabelle). Die erreichte Eigenbindung weist darauf hin, dass nur wenig Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in umliegende Kommunen abfließt. Andersherum formuliert: das Warenangebot ist quantitativ und qualitativ derart gut, dass die Ibbenbürener Bürger sich nicht im Umland versorgen müssen.

Die Zentralitätskennziffer von 105 % verdeutlicht zudem, dass Ibbenbüren über das Stadtgebiet hinaus auch eine Versorgungsfunktion für das Umland einnimmt.

Tabelle 16: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ibbenbüren gesamt

Einwohner	51.640
Verkausflächenausstattung NuG	24.600 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,48 m ² VKF/EW (im Bundesschnitt etwa 0,33 – 0,35 m ²)
Jahresumsatz NuG	91,5 Mio. €
Eigenbindung NuG	rd. 94 % Lebensmittel 93 – 96 % LM-Handwerk und Getränke
Zentralitätskennziffer NuG	105 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2006

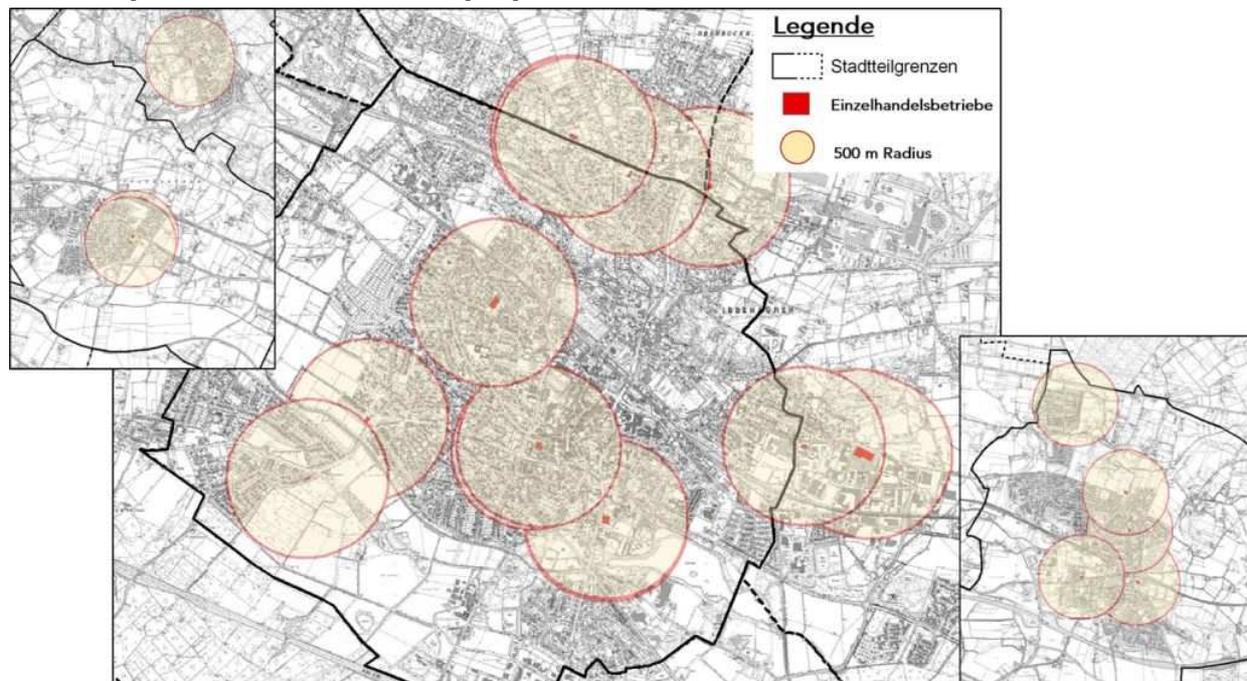
Trotz der sehr guten quantitativen Ausstattungsdaten werden nachfolgend die Stadtteile Ibbenbürens vertieft analysiert, um die räumliche Versorgungsqualität stadtteilbezogen zu bewerten und um Versorgungslücken im Nahbereich zu identifizieren.

Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittel-Nahversorgung für das Stadtgebiet von Ibbenbüren.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.³³ In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten.

Abbildung 47: Überblick Nahversorgungsstruktur Ibbenbüren



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

Die Abbildung zeigt, dass sich trotz der gesamtstädtisch guten Ausstattung in Teilbereichen kein adäquates Angebot im Nahraum befindet. Auf diese Thematik wird stadtteilbezogen im Folgenden detaillierter eingegangen, wobei die rein quantitative Analyse der stadtteilbezogenen Daten im Falle von Ibbenbüren den vorhandeneren räumlichen Verflechtungen aufgrund der Lage der Lebensmittelmärkte nicht in allen Stadtteilen gerecht wird. In diesen Fällen wird zudem stadtteilübergreifend die räumliche Anordnung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe betrachtet.

Nahversorgungsstruktur in Ibbenbüren Innenstadt (mit Lehen/Schierloh)

In den beiden aneinandergrenzenden Stadtteilen Ibbenbüren Innenstadt und Lehen/Schierloh sind insgesamt acht Lebensmittelmärkte vorhanden, welche eine über dem Bundesdurchschnitt liegende quantitative Verkaufsflächenausstattung gewährleisten. Räumlich liegen alle genannten Betriebe innerhalb der Grenzen der Ibbenbürener Innenstadt und nehmen somit eine Mitversorgungsfunktion für Lehen/Schierloh ein. Dieser Stadtteil er-

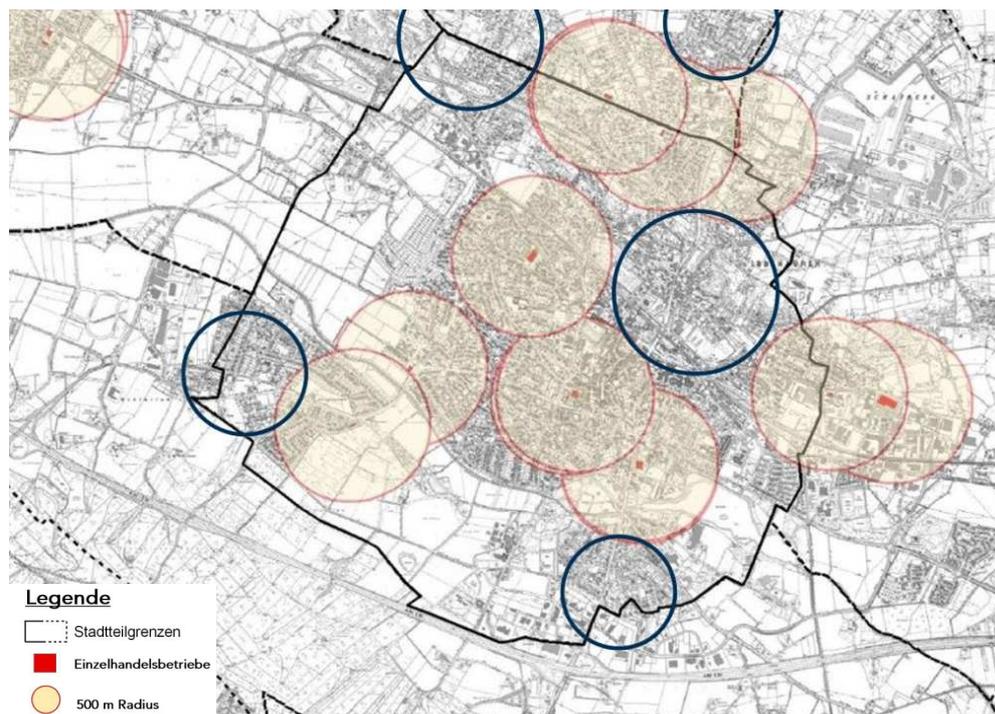
³³ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 1996: Nr. 2.3.1

streckt sich südöstlich bis südwestlich der Innenstadt und verfügt über keinen geschlossenen Siedlungskörper.

Eine Standortgemeinschaft eines Supermarktes (Extra) und eines Lebensmitteldiscounters (Plus) befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und wirkt daher als bedeutender Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für benachbarte Einzelhandelsbetriebe. Die weiteren Betriebe liegen in städtebaulich integrierter Lage und sind teilweise räumlich-funktional für die Versorgung weiterer Stadtteile von großer Bedeutung:

1. Lebensmitteldiscounter (Lidl) am Riesenbecker Postweg
2. Supermarkt (K+K) an der Brockwiesenstraße
3. Supermarkt (K+K) am Püsselbürener Damm
4. Supermarkt (K+K) an der Rheiner Straße (im Nahversorgungsstandort Bockraden)
5. Standortgemeinschaft Supermarkt (K+K) und Lebensmitteldiscounters (Aldi) an der Münsterstraße

Abbildung 48: Nahversorgungsstruktur Ibbenbüren Innenstadt und Lehen/Schierloh



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

Durch die Vielzahl der vorhandenen Betriebe liegt die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner mit $0,46 \text{ m}^2 \text{ VKF/EW}$ deutlich über dem Bundesdurchschnitt, auch die Zentralität von 105 % verdeutlicht die Bedeutung des Lebensmittelangebotes über die Stadtteilgrenzen hinaus. Auch die qualitative Ausstattung ist durch den vorhandenen Betriebstypenmix aus Supermärkten und Lebensmitteldiscountern, an der Weberstraße und an der Münsterstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander, als positiv zu bewerten.

Trotz der guten Ausstattungswerte verfügen im Stadtteil Ibbenbüren Innenstadt jedoch einige Bevölkerungsteile nicht über die Möglichkeit, sich fußläufig mit Nahrungsmitteln zu

versorgen³⁴ (vgl. vorstehende Abbildung). Die größte Versorgungslücke ist hierbei in der nördlichen Innenstadt lokalisiert, hier verfügen rd. 1.500 bis 2.000 Einwohner nicht über die Möglichkeit, sich wohnungsnah mit Gütern des kurzfristigen Bedarfsbereichs zu versorgen. Im Bereich der südlichen Münsterstraße trifft dies für rd. 1.000 bis 1.500 Einwohner ebenfalls zu. Westlich im Bereich Langwiese verfügen zudem rd. 1.000 bis 1.500 Einwohner über keine fußläufigen Versorgungsmöglichkeiten.

Tabelle 17: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ibbenbüren Innenstadt und Lehen/Schierloh

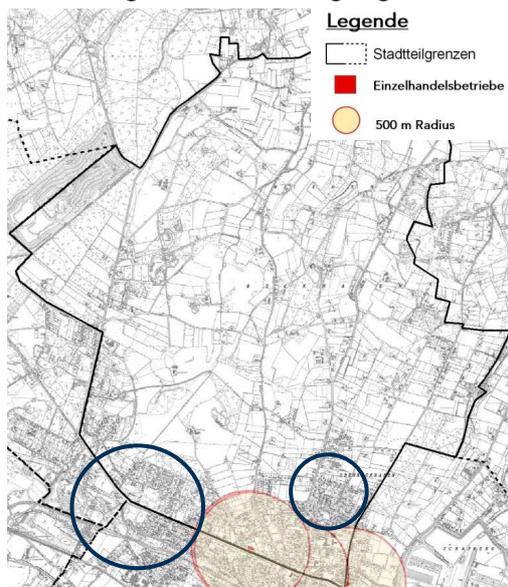
Einwohner	23.814
Verkaufsflächenausstattung NuG	10.960 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,46 m ² VKF/EW (im Bundesschnitt etwa 0,33 – 0,35 m ²)
Jahresumsatz NuG	rund 41,9 Mio. €
Zentralitätskennziffer NuG	105 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2006

Nahversorgungsstruktur in Bockraden

Im Stadtteil Bockraden ist eine quantitativ gute Verkaufsflächenausstattung vorhanden. Diese resultiert aus der Standortgemeinschaft eines Lebensmitteldiscounters (Aldi, rd. 850 m²) und eines Supermarktes (K+K) im Nahversorgungsstandort Bockraden an der Rheiner Straße.

Abbildung 49: Nahversorgungsstruktur in Bockraden



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

³⁴ Die entsprechenden Siedlungsbereiche sind durch eine Umrandung mit blauen Kreisen hervorgehoben.

Strukturell verfügen in Bockraden im nördlichen (rd. 1.000 Einwohner) und westlichen (rd. 1.000 bis 2.000 Einwohner) Siedlungsbereich einige Bevölkerungsteile nicht über eine fußläufige Nahversorgung, wobei die vorhandenen Betriebe eine Mitversorgungsfunktion einnehmen.

Die Zentralitätskennziffer von Bockraden von 105 % belegt den Bedeutungsüberschuss des vorhandenen Lebensmittelangebotes über die Stadtteilgrenzen hinaus. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner liegt über dem Bundesdurchschnitt.

Tabelle 18: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Bockraden

Einwohner	4.692
Verkausflächenausstattung NuG	2.090 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,45 m ² VKF/EW (im Bundesschnitt etwa 0,33 – 0,35 m ²)
Jahresumsatz NuG	rund 8,3 Mio. €
Zentralitätskennziffer NuG	105 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2006

Die bereits jetzt schon positiven Ausstattungskennziffern allein spiegeln jedoch noch nicht die vorhandene Versorgungsqualität Bockradens wieder, da für Bockraden räumlich-funktional zwei weitere Lebensmittelmärkte für die Nahversorgung relevant sind. Diese Lebensmittelmärkte sind jedoch aufgrund Ihrer Lage knapp außerhalb der Stadtteilgrenzen statistisch anderen Stadtteilen zugeordnet:

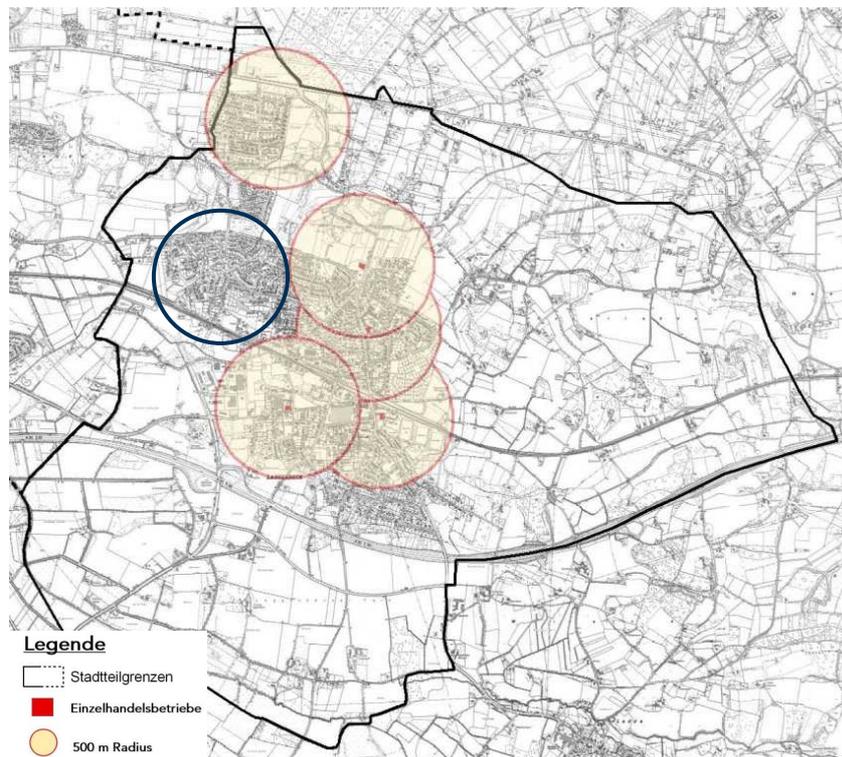
1. Supermarkt (K+K) an der Rheiner Straße (Stadtteil Innenstadt)
sowie
2. Lebensmitteldiscounter (Lidl) an der Osnabrücker Straße (Stadtteil Alstede/Schafberg)

Beide genannten Betriebe sind dem Nahversorgungsstandort Bockraden zugeordnet (vgl. Kap. 2.4.6).

Nahversorgungsstruktur in Laggenbeck/Osterledde

Die Nahversorgungsstruktur in den Stadtteilen Laggenbeck und Osterledde besteht aus einem Supermarkt (K+K), drei Lebensmitteldiscountern (Aldi, Penny und Plus) sowie einem Nahversorgungsladen (Ihre Kette). Sämtliche Anbieter liegen in Laggenbeck, in der Bauernschaft Osterledde ist kein Lebensmittelmarkt vorhanden. Der vorhandene Supermarkt befindet sich im Nahversorgungszentrum Laggenbeck, die weiteren Lebensmittelanbieter jeweils in städtebaulich integrierter Lage in den Wohngebieten. Lediglich die siedlungsräumliche Integration des Lebensmitteldiscounter Plus am nördlichen Rand des Siedlungskörpers von Laggenbeck ist nur in Teilbereichen gegeben (vgl. nachstehende Abbildung).

Abbildung 50: Nahversorgungsstruktur in Laggenbeck/Osterledde



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

Laggenbeck und Osterledde verfügen aufgrund der vorhandenen Betriebe über eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Verkaufsflächenausstattung je Einwohner und eine Zentralität von über 90 %. Diese Kennziffern verdeutlichen die quantitativ und räumlich ausgewogene Nahversorgungsstruktur in Laggenbeck/Osterledde. Ein strukturelles Defizit besteht derzeit lediglich im westlichen Teil des Siedlungskörpers Laggenbecks für rd. 1.500 bis 2.000 Einwohner, jedoch erscheint die Ansiedlung eines nur auf die Versorgung dieses Gebietes bezogenen Marktes derzeit unwahrscheinlich³⁵.

Tabelle 19: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Laggenbeck/Osterledde

Einwohner	9.370
Verkausflächenausstattung NuG	4.090 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,44 m ² VKF/EW (im Bundesschnitt etwa 0,33 – 0,35 m ²)
Jahresumsatz NuG	rund 14,8 Mio. €
Zentralitätskennziffer NuG	94 %

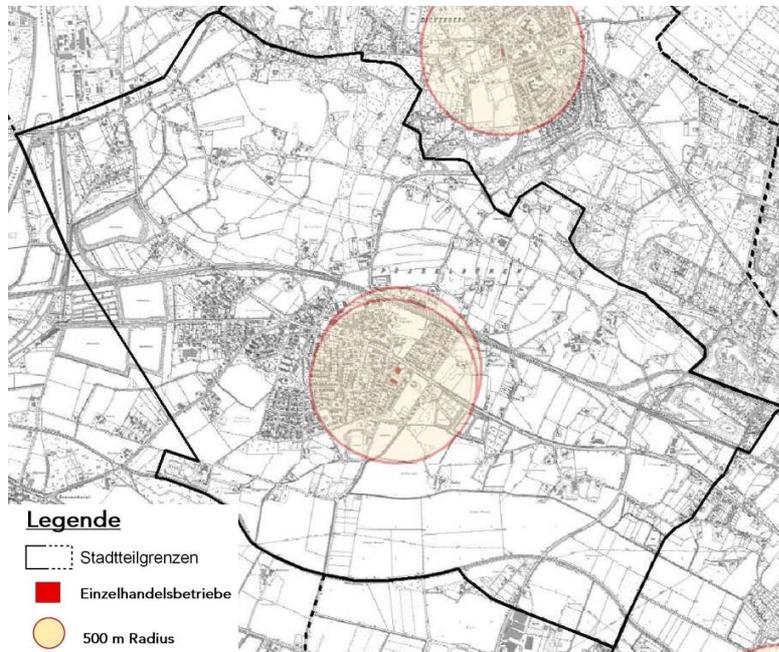
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2006

³⁵ Empfehlungen zur Nahversorgung der Stadtteile erfolgen in Kap. 5.2.

Nahversorgungsstruktur in Püsselbüren

Im Stadtteil Püsselbüren befindet sich ein Nahversorgungszentrum mit einer funktionierenden Standortgemeinschaft eines Lebensmitteldiscounters (Aldi) und eines Supermarktes (K+K), welches die Grundlage der Nahversorgung in diesem Stadtteil bildet.

Abbildung 51: Nahversorgungsstruktur in Püsselbüren



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

Durch das Vorhandensein der beiden nahversorgungsrelevanten Anbieter im Stadtteil verfügt Püsselbüren über einen Zentralitätswert von 78 % und eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Es ist somit eine als ausreichend zu bezeichnende Nahversorgungsstruktur in Püsselbüren vorhanden.

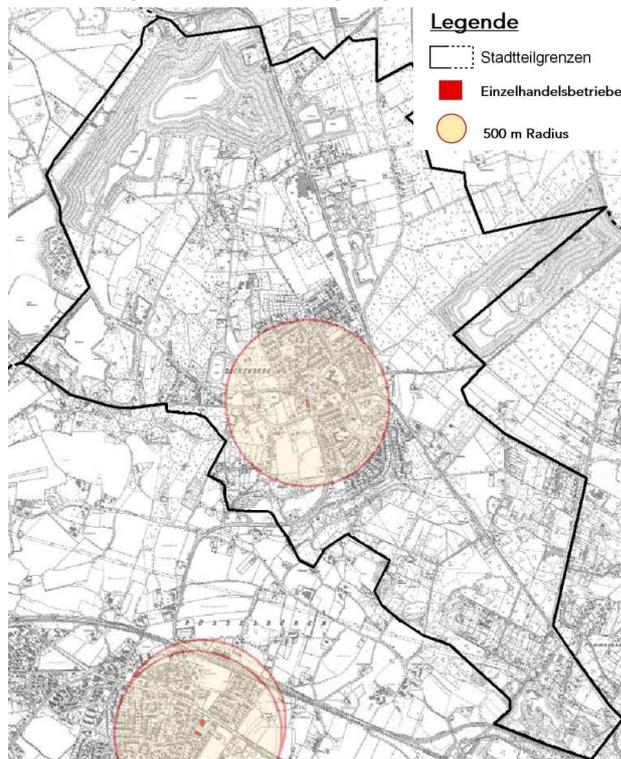
Tabelle 20: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Püsselbüren

Einwohner	4.706
Verkausflächenausstattung NuG	1.660 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,35 m ² VKF/EW (im Bundesschnitt etwa 0,33 – 0,35 m ²)
Jahresumsatz NuG	rund 6,2 Mio. €
Zentralitätskennziffer NuG	78 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2006

Nahversorgungsstruktur in Dickenberg

Der Supermarkt im Nahversorgungsstandort (Edeka) liegt zentral im Siedlungskörper Dickenbergs und stellt die Grundlage der Nahversorgung in Dickenberg dar. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen Getränkemarkt und eine Bäckerei.

Abbildung 52: Nahversorgungsstruktur in Dickenberg

Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

Die Ausstattungskennziffern für Dickenberg zeigen, dass die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner dem Bundesdurchschnitt entspricht und die Zentralitätskennziffer mit 59 % gemessen an der Ortsgröße als akzeptabel einzustufen ist. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl ist eine weitere Ansiedlung von Lebensmittelmärkten aus versorgungsstruktureller Sicht nicht notwendig, aus diesem Grunde sollte primär die Bestandsicherung des vorhandenen Marktes, z.B. durch die Anpassung der Verkaufsflächenausstattung an aktuell gängige Marktanforderungen, forciert werden.

Tabelle 21: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Dickenberg

Einwohner	3.206
Verkausflächenausstattung NuG	960 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,30 m ² VKF/EW (im Bundesschnitt etwa 0,33 – 0,35 m ²)
Jahresumsatz NuG	rund 3,2 Mio. €
Zentralitätskennziffer NuG	59 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2006

Nahversorgungsstruktur Alstedde/Schafberg

Alstedde/Schafberg verfügt aufgrund der vorhandenen Betriebsstruktur, in erster Linie durch das SB-Warenhaus (Marktkauf), über ein quantitativ überdurchschnittliches Lebens-

mittelangebot. Das SB-Warenhaus befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage im Gewerbegebiet Laggenbecker Straße. Neben dem genannten Betrieb befinden sich noch ein Lebensmitteldiscounter (Lidl) an der Stadtteilgrenze zu Bockraden sowie ein weiterer Lebensmittelmarkt (Gastronom ractophom) in nicht integrierter Lage im Gewerbegebiet Laggenbecker Straße.

Abbildung 53: Nahversorgungsstruktur Ibbenbüren in Alstedde/Schafberg



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

Auch in nachstehender Tabelle ist die quantitativ sehr gute Ausstattung von Alstedde und Schafberg abzulesen. Die Zentralitätskennziffer von 266 % verdeutlicht, dass die Versorgungsfunktion dieser beiden Stadtteile weit über deren Grenzen hinaus reicht. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner liegt ebenfalls deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

Tabelle 22: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Alstedde/Schafberg

Einwohner	3.671
Verkausflächenausstattung NuG	4.550 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	1,23 m ² VKF/EW (im Bundesschnitt etwa 0,33 – 0,35 m ²)
Jahresumsatz NuG	rund 16,4 Mio. €
Zentralitätskennziffer NuG	266 %

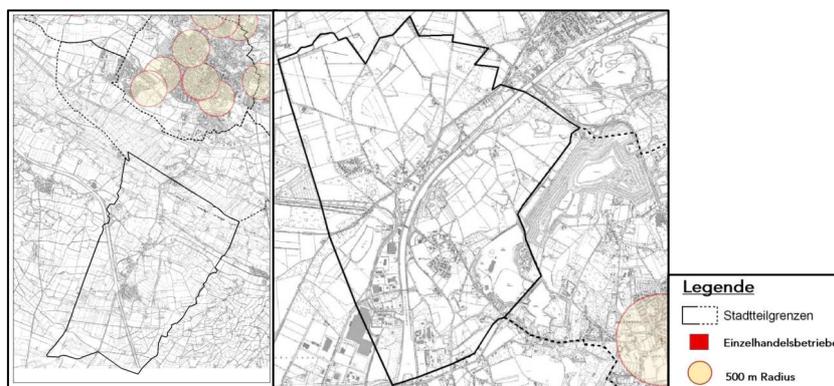
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2006

Räumlich-funktional betrachtet ist der vorhandene Lebensmitteldiscounter an der Osnabrücker Straße ein ebenfalls wichtiger Baustein der Versorgungsstruktur im Stadtteil Bockraden (vgl. Kap. 2.4.6).

Nahversorgungsstruktur in Dörenthe und Uffeln

Dörenthe liegt im Süden des Stadtgebietes und zählt rd. 1.400 Einwohner. In Dörenthe ist kein Lebensmittelmarkt vorhanden. Lediglich ein Getränkemarkt und ein Tankstellenshop führen nahversorgungsrelevante Sortimente in geringem Umfang. Für die Bevölkerung von Dörenthe nimmt die Innenstadt von Ibbenbüren eine Mitversorgungsfunktion ein, da sich dort die für Dörenthe nächstgelegenen Lebensmittelanbieter befinden.

Abbildung 54: Nahversorgungsstruktur in Dörenthe und Uffeln



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

Der Stadtteil Uffeln liegt im äußersten Westen des Ibbenbürener Stadtgebietes. In Uffeln leben rd. 770 Einwohner. Innerhalb des Stadtteils ist ebenfalls kein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment vorhanden, da dieser Stadtteil über eine zu geringe Einwohnerzahl verfügt, um ein heute marktübliches Lebensmittelangebot (Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter) wirtschaftlich erscheinen zu lassen. Lediglich ein Gut-Kauf bot zum Zeitpunkt der Bestandserhebung kleinflächig Nahrungs- und Genussmittel an. Im Falle von Uffeln kommt den umliegenden Stadtteilen, vor allem Püsselbüren und Dickenberg sowie der Ibbenbürener Innenstadt, eine Mitversorgungsfunktion für diese Bevölkerungsteile zu.

2.6 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Ibbenbüren

Die derzeitige Einzelhandelssituation in Ibbenbüren kann je nach Sortimentsbereich und je nach Standort unterschiedlich bewertet werden. Daher fällt auch der erkennbare Handlungsbedarf entsprechend differenziert aus, wobei im Konzeptteil dieses Berichts die Abhängigkeiten, die zwischen den einzelnen Stellgrößen und Einflussfaktoren bestehen, nicht aus dem Auge gelassen werden dürfen.

Zu den für den Einzelhandel in Ibbenbüren wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Der Angebotsschwerpunkt des Einzelhandels liegt – analog zur Bevölkerungsverteilung – im Stadtteil Ibbenbüren Innenstadt, während Laggenbeck und Püßelbüren ergänzende selbständige Versorgungsfunktionen insbesondere hinsichtlich der Nahversorgung übernehmen.
- Das Verkaufsflächenniveau ist in einigen Sortimentsbereichen (z.B. Nahrungs- und Genussmittel) bereits hoch. Da die örtliche Kaufkraft nicht beliebig gesteigert werden kann und da der Einzugsbereich von einer starken Wettbewerbssituation gekennzeichnet ist, führen weitere Ansiedlungsvorhaben zu Umsatzumverteilungen innerhalb Ibbenbürens, die ab dem Erreichen bestimmter Belastungsgrenzen mit Betriebschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Ibbenbüren verfügt zwar über eine knapp unter dem Bundesdurchschnitt liegende Kaufkraft, jedoch über sehr hohe Kaufkrafteigenbindungsquoten im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die Versorgungsfunktion mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs wird somit – was die Angebotsdaten ebenso nachweisen – quantitativ gut erfüllt.
- In den Stadtteilen Laggenbeck und Püßelbüren existieren Nahversorgungszentren, die einen wichtigen Baustein im innerstädtischen Nahversorgungsgefüge bilden.
- Gesamtstädtisch ist eine sehr gute quantitative und räumliche Ausstattung mit Lebensmittelmärkten vorhanden.
- In den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen können zwar teilweise höhere Kaufkraftabflüsse in Nachbarstädte (insbesondere sind hier das Oberzentrum Osnabrück und das Mittelzentrum Rheine zu nennen) nachgewiesen werden. Dennoch sind die Eigenbindungsquoten sowie die Zentralitätskennwerte des Ibbenbürener Einzelhandels, u.a. durch die Ausrichtung der umliegenden Grundzentren auf Ibbenbüren, insgesamt als gut zu bewerten.
- Die hohe Bedeutung des Innenstadtzentrums als Versorgungsschwerpunkt ist abzulesen an der Ausstattung an Betrieben: rd. 38 % aller Ibbenbürener Betriebe sind im Innenstadtzentrum angesiedelt.
- Die Funktionalität des Innenstadtzentrums wird durch verschiedene Magnetbetriebe wesentlich gestützt und durch eine interessante Vielfalt kleiner Fachgeschäfte entscheidend ergänzt.
- Das Innenstadtzentrum bietet eine gute Angebotsvielfalt mit Waren des größtenteils mittelfristigen Bedarfs, deckt alle Branchen ab und kann die Anforderungen an ein Mittelzentrum weitgehend gut erfüllen.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Der Anteil des Einzelhandelsangebots in städtebaulich nicht integrierter Lage fällt mit einem Anteil von etwa einem Drittel – bezogen auf die Verkaufsfläche – nicht unwesentlich ins Gewicht und sollte insbesondere hinsichtlich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsanteile kritisch beobachtet werden.

- Trotz der insgesamt hohen Zufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum ist dort wie auch in den beiden Nahversorgungszentren eine leicht rückläufige Einkaufshäufigkeit aus Kundensicht zu erkennen.
- Die Nahversorgungszentren Laggenbeck und Püsselbüren haben lediglich eine Versorgungsfunktion im Bereich der Nahversorgung. Diese Funktion gilt es zu schützen und langfristig durch Ausbau zu sichern.
- Trotz der gesamtstädtisch sehr guten Ausstattungskennziffern in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel fehlen in manchen Siedlungsgebieten wohnortnahe Versorgungsmöglichkeiten im direkten Nahbereich. Eine größere Nahversorgungslücke ist in der nördlichen Innenstadt lokalisiert. In den übrigen Teilen mit räumlichen Nahversorgungslücken können die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte derzeit eine Mitversorgungsfunktion erfüllen. Handlungsbedarf besteht kurzfristig nur im Bereich der nördlichen Innenstadt.
- Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind lediglich zwei Lebensmittelmärkte vorhanden, die als Frequenzbringer für das umliegende Einzelhandelsangebot fungieren können.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Ibbenbürens für die Zukunft gesichert werden müssen und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade in den benachbarten Ober- und Mittelzentren, die ihr Angebot ebenfalls ständig fortentwickeln.

Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritischer zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

3 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Ibbenbüren

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Ibbenbüren zu erörtern. Hierzu werden sowohl absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenziale für Ibbenbüren identifiziert als auch räumliche Entwicklungsmöglichkeiten in Form von Szenarien erörtert.

3.1 Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale

Die Ermittlung von Verkaufsflächenpotenzialen dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In ihr werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien werden absatzwirtschaftliche Spielräume in Form von sortimentspezifischen Verkaufsflächenpotenzialen aufbereitet.

3.1.1 Vorbemerkungen zu den ermittelten Entwicklungspotenzialen

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

- Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume stellen eine von insgesamt mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels dar.
- Sie können und sollten aufgrund ihres naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine exakten „Grenzen der Entwicklung“ (etwa als oberer oder als unterer Grenzwert) darstellen.
- Auch neue Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können im Einzelfall zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Ibbenbüren korrespondieren (vgl. Kap. 3.3 und 4.5) und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten (vgl. Kap. 4.1 bis 4.3) angesiedelt werden sollen.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem Standortkonzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den Rahmen der ermittelten absatzwirtschaftlichen (Verkaufsflächen-)Potenziale einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene absatzwirtschaftliche Potenzialanalyse im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen einer Kommune zu

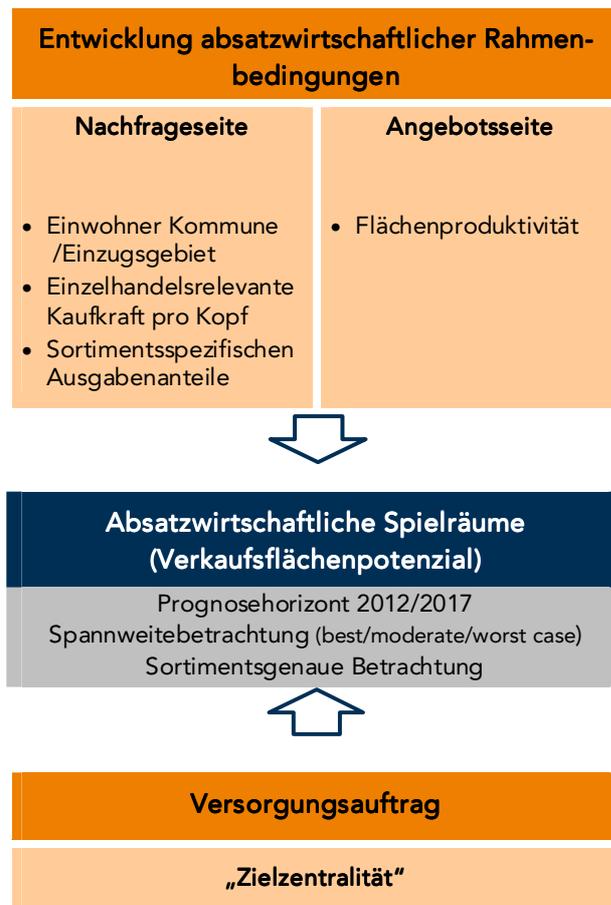
sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbildes können die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

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

3.1.2 Methodik und Berechnungsgrundlagen zur Potenzialermittlung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs sowohl die gegenwärtigen (nunc), die vergangenen Entwicklungen (ex post) als auch die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen (ex ante) einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt (vgl. auch Abbildung 55):

Abbildung 55: Methodik der Potenzialermittlung



Quelle: eigene Darstellung

- Bevölkerungsentwicklung in Ibbenbüren
- Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Entwicklung der Verbrauchsausgaben sowie Entwicklung des Anteils einzelhandelsrelevanter Ausgaben an den Verbrauchsausgaben)
- Entwicklung bzw. Verschiebung sortimentspezifischer Ausgabenanteile
- Entwicklung der Flächenproduktivitäten

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume ebenfalls von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag ist im Rahmen der Potenzialdarstellung aufzugreifen, wobei sich die fundierte und realistische Ableitung zu erreichender Zielzentralitäten als wesentliche Kernaufgabe dieses methodischen Schrittes darstellt.

Durch die Darstellung von sowohl zeitlichen (Prognosejahre 2012 und 2017) und inhaltlichen angebots- und nachfrageseitigen Spannweiten (obere und untere Variante) wird ein Korridor eröffnet, der es der Stadt Ibbenbüren ermöglicht, auf eine Daten- und Berechnungsbasis zurückgreifen zu können, die ein Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung der sich im Zeitverlauf verändernden, teilweise auch konkretisierenden angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Potenzialermittlung einzeln erörtert und detailliert beschrieben.

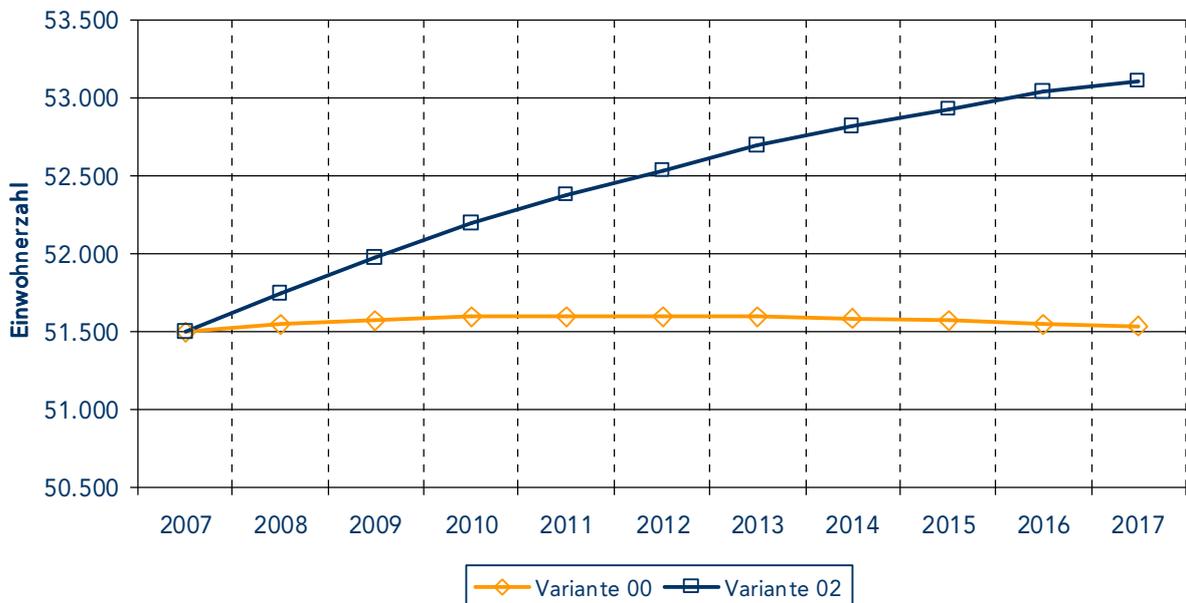
Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen Kaufkraft in Ibbenbüren wird die Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen zu Grunde gelegt.³⁶ Aus dieser Bevölkerungsprognose werden zwei Entwicklungsvarianten (Variante 00 und 02) betrachtet, die für die Zwecke der absatzwirtschaftlichen Potenzialermittlung übernommen werden: Die Variante 00 geht von einer konstanten Anzahl der Lebendgeborenen und Gestorbenen sowie einem neutralen Wanderungssaldo aus. Die Variante 02 hingegen beinhaltet neben einer konstanten Anzahl der Lebendgeborenen und Gestorbenen einen positiven Wanderungssaldo. Die Prognosen

³⁶ Vgl. Quelle: Stadt Ibbenbüren 2007 a: Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung in Ibbenbüren (Variante 00 und 02), durchgeführt durch das LDS NRW

gehen in beiden Varianten von einem geringen Bevölkerungswachstum in Ibbenbüren aus. Die Schätzungen gehen bis zum Jahr 2017 von einem Zuwachs zwischen rd. 0,06 und 3,13 % aus. Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt - unabhängig von der zugrunde gelegten Variante – nur geringe Impulse für die künftige Kaufkraft zu erwarten.

Abbildung 56: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Ibbenbüren

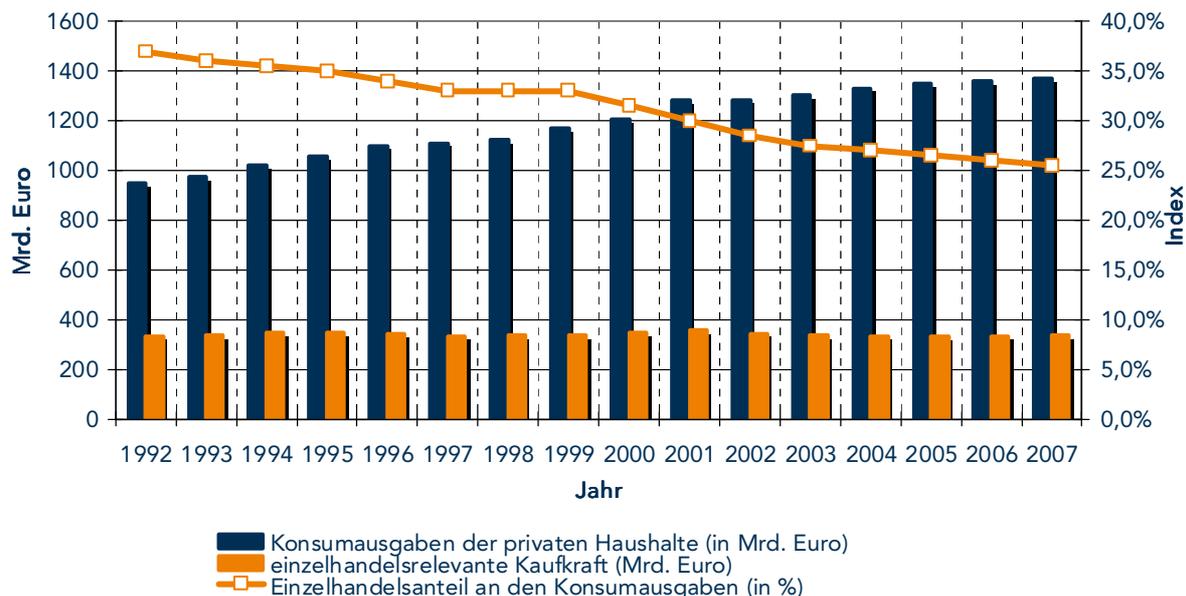


Quelle: Stadt Ibbenbüren 2007 a: Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung in Ibbenbüren (Variante 00 und 02)

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 45 % (425 Mrd. Euro) auf rd. 1.375 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 350 bis 380 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2007 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch 25 % ausmacht.

Abbildung 57: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft

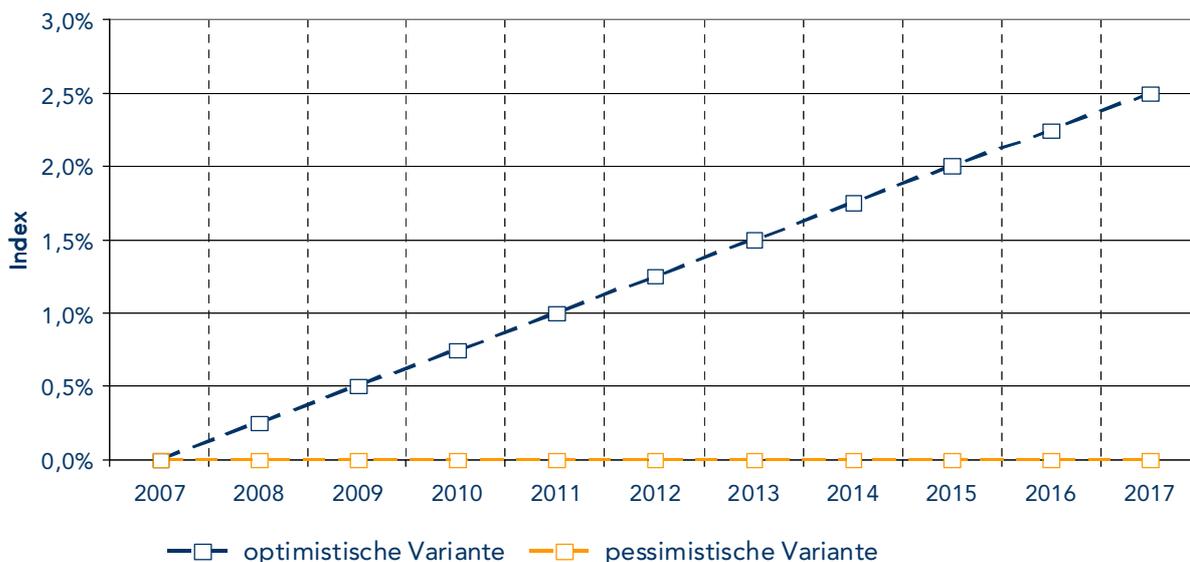


Quelle: Hahn-Immobilien 2006; WABE-Institut 2007

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben³⁷ seit Jahren. Dieser Trend kann allerdings für die nächsten Jahre nicht fortgeschrieben werden. So verdeutlicht z. B. die positive einzelhandelsrelevante Kaufkraftentwicklung Ende der 1990er Jahre bis 2001, dass in Phasen des Wirtschaftswachstums auch die realen Einzelhandelsausgaben ansteigen. Mit der wirtschaftlichen Erholung in 2006 und 2007, die sich in den nächsten Jahren fortsetzen kann, ist zukünftig mit einem moderaten Anstieg der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu rechnen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume werden daher sowohl eine moderat steigende als auch – in einer Variante – eine weiterhin stagnierende Entwicklung eingestellt (vgl. folgende Abbildung).

³⁷ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Abbildung 58: Einzelhandelsrelevante Konsumausgaben pro Kopf (in %)

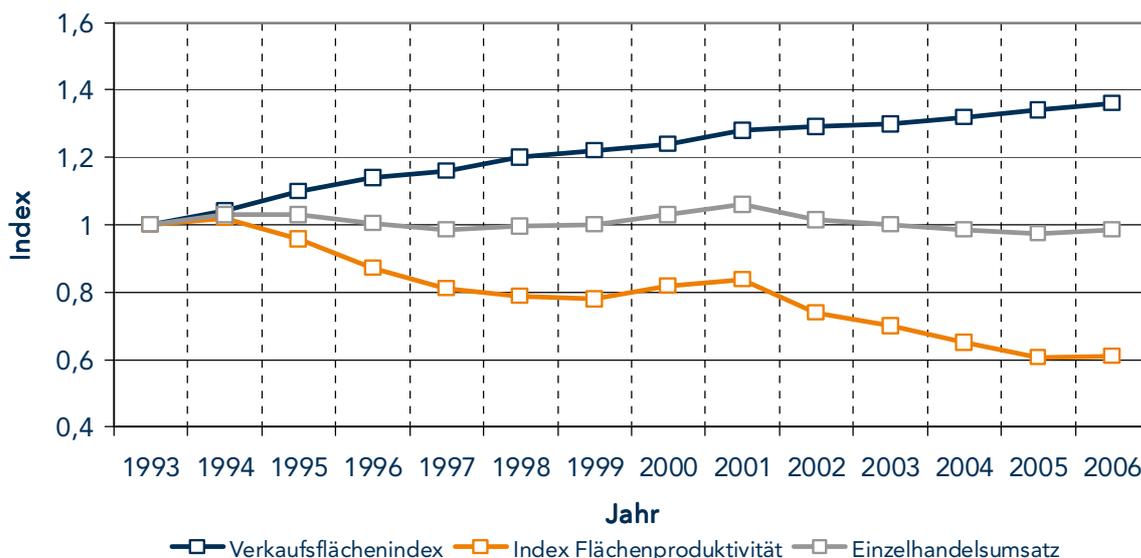


Quelle: Hahn-Immobilien 2006; WABE-Institut 2007

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 1993 bis 2006 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

Abbildung 59: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2006



Quelle: Hahn-Immobilien 2006; WABE-Institut 2007

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich

diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und zum Teil abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Für die Entwicklung der Flächenproduktivitäten in Ibbenbüren werden auf der erläuterten Ausgangsbasis mit einer Perspektive bis 2012 bzw. 2017 zwei Varianten entwickelt, die die genannten Trends widerspiegeln (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 60: künftige Entwicklung der Flächenproduktivitäten Perspektive 2012/17



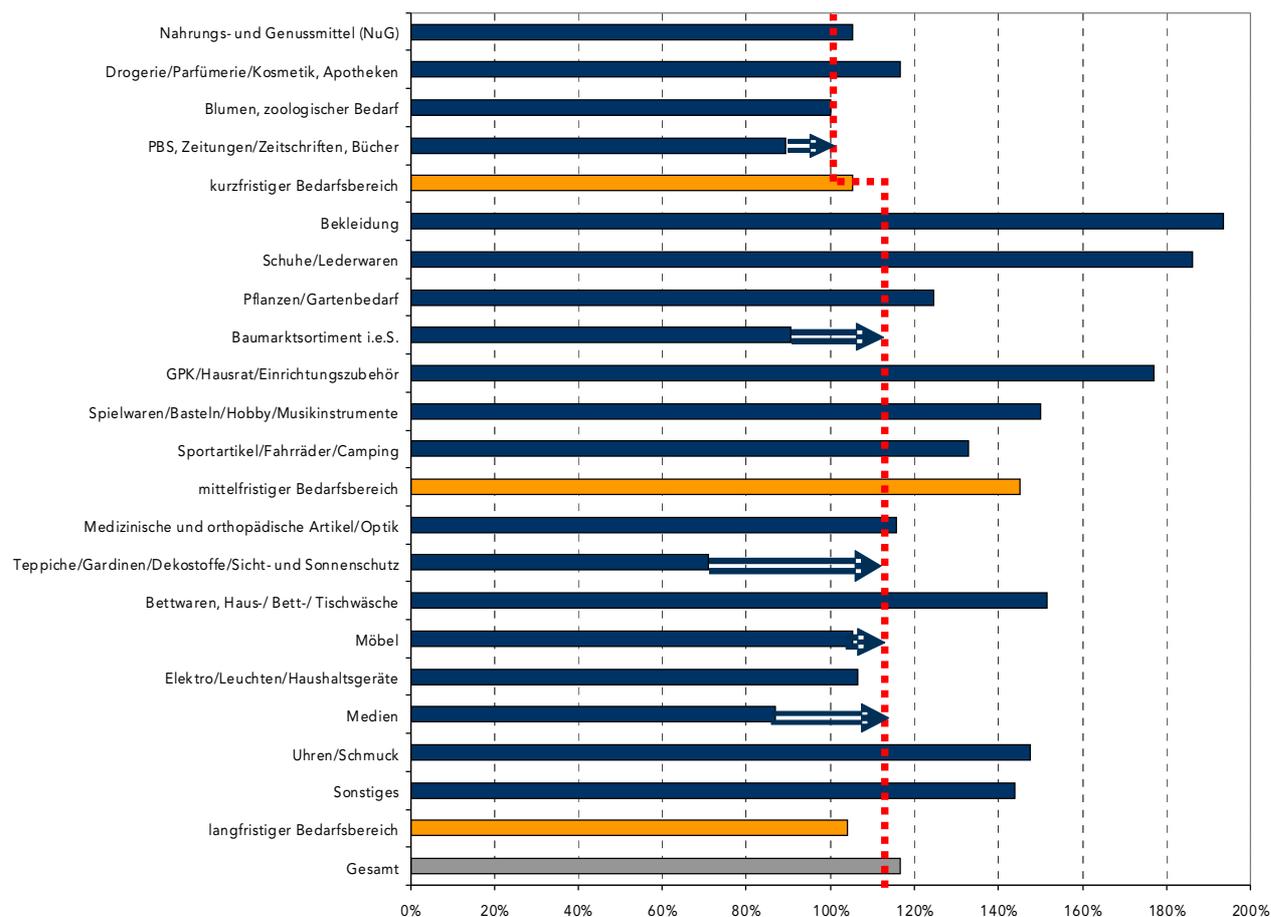
Quelle: eigene Annahmen

Beide Varianten gehen von einem zunächst – in unterschiedlich deutlicher Ausprägung – anhaltenden Rückgang der Flächenproduktivitäten aus. Aus dem Rückgang von vier Prozent bis 2017 (untere Linie) resultieren dauerhaft (bei der Annahme gleich bleibender Einzelhandelsumsätze) anbieterseitig größere neue Verkaufsflächenbedarfe zur Gewährleistung mindestens gleich bleibender Umsätze je Einzelhandelsbetrieb als bei der oberen Linie, die bis 2017 nur noch von einem Flächenproduktivitätsrückgang von bis zu zwei Prozent ausgeht.

Versorgungsauftrag Zielzentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Ibbenbüren beträgt 117 % (vgl. Kap. 2.3.2). Mehrere Warengruppen erreichen heute bereits schon Zentralitätswerte bis über 117 %, so dass sich lediglich für einige wenige Sortimente Erweiterungsspielräume bis zur Ziel-Zentralität von mindestens 115 % über alle Warengruppen ergeben. Im kurzfristigen Warenbereich liegt die Ziel-Zentralität bei rd. 100 %, da die Warengruppe des kurzfristigen Bedarfes gemäß landes- und regionalplanerischer Vorgaben auch in benachbarten Grundzentren bereit gestellt werden soll (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 61: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Zielzentralität



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestanderhebung Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009 sowie EHI 2005 und 2006, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2006, DIY 2006 und 2007

Ein gewisses zusätzliches Ansiedlungspotenzial ist hinsichtlich der Zentralitätsdifferenz insbesondere in den Warengruppen PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher, Baumarktsortimente i. e. S., Teppiche/Gardinen/Dekostoffe, Möbel sowie Medien zu sehen.

3.1.3 Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für Ibbenbüren

Die nachstehende Tabelle zeigt die zusätzlichen absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenpotenziale differenziert nach Warengruppen für die Perspektive 2012 bzw. 2017 in einer oberen und einer unteren Variante. Die Prognose ergibt sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den versorgungsstrukturellen Aspekten (Ziel-Zentralitäten).

Tabelle 23: Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für Ibbenbüren (in m² VKF, Δ = obere Variante, v = untere Variante)

Warengruppe	2012		2017	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	430	1.050	600	1.450
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	90	330	140	550
Blumen, zoologischer Bedarf	50	200	70	320
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	260	400	280	500
kurzfristiger Bedarfsbereich	830	2.780	1.090	2.820
Bekleidung	210	830	300	1.360
Schuhe/Lederwaren	50	210	70	330
Pflanzen/Gartenbedarf	140	560	220	920
Baumarktsortiment i.e.S.	4.380	5.130	4.440	5.740
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	80	310	120	500
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	70	290	110	480
Sportartikel/Fahrräder/Camping	70	270	110	450
mittelfristiger Bedarfsbereich	5.000	7.600	5.370	9.780
Med. und orthopäd. Artikel/Optik	20	60	30	100
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	830	940	840	1.040
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	50	200	80	330
Möbel	1.660	2.540	1.800	3.320
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	230	370	250	510
Medien	860	1.060	910	1.240
Uhren/Schmuck	0	30	20	60
Sonstiges	30	100	40	180
langfristiger Bedarfsbereich	3.680	5.300	3.970	6.780
Gesamt	9.510	15.680	10.430	19.380

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007/ 02-03 2009

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Ibbenbüren bestimmt durch den prognostizierten leichten Bevölkerungsanstieg in Ibbenbüren und die damit einhergehende Entwicklung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf. Die Prognose der Eingangswerte zeigt jedoch, dass ein starker Entwicklungsimpuls im Bereich der Nachfrage nicht zu erwarten ist. Angebotsseitig eröffnen sich in begrenztem Maße zusätzliche absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenspielflächen durch weiter rückläufige Flächenproduktivitäten.

In der Zusammenschau ergibt die Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume in Ibbenbüren folgendes Potenzial für die Perspektive 2012/2017: Es bestehen rechnerische Verkaufsflächenpotenziale in einer Größenordnung von rd. 9.500 m² bis 15.700 m² bis 2012 und rd. 10.400 m² bis 19.400 m² bis 2017. Der Schwerpunkt dieser Potenziale liegt im Bereich mittelfristiger und langfristiger Bedarfsgüter.

Für Ibbenbüren bedeuten diese Prognoseergebnisse, dass...

- die zugewiesene Versorgungsfunktion Ibbenbürens in einigen Sortimenten durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne nennenswerte Verkaufsflächenpotenziale neue Angebote und Verkaufsflächen in Teilen nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft allerdings bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),

- bei einer deutlichen Überschreitung der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale – insbesondere bei hoher Betriebstypüberschneidung zu vorhandenen Angeboten – von Standortaufgaben aufgrund des intensivierten Wettbewerbs mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Ibbenbürener Zentrenstruktur ausgegangen werden kann,
- die Bedeutung der Standortfrage für zukünftige Ansiedlungen besonders zu berücksichtigen ist;

Beispielhaft werden im Folgenden die rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale für einige Warengruppen mit den zu erwartenden Entwicklungen aufgezeigt und die daraus resultierenden Konsequenzen erläutert.

Nahrungs- und Genussmittel

In Ibbenbüren ist trotz der überdurchschnittlichen Ausstattungskennziffern (vgl. Kap. 2.5) bis 2012/17 ein weiteres, wenn auch sehr begrenztes absatzwirtschaftlich tragfähiges Verkaufsflächenpotenzial zum Ausbau der Nahversorgung vorhanden. Es ergibt sich ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 1.000 bis 1.500 m² VKF bis 2017. Diese Summen entsprechen etwa dem sortimentsbezogenen Flächenbedarf von einem bis höchstens zwei Lebensmittelmärkten.

Aufgrund der begrenzten Ansiedlungsspielräume sollte der Standortfrage bei künftigen Neuansiedlungen und/oder Betriebsverlagerungen eine besondere Bedeutung beigemessen werden. Gutachterlicherseits wird empfohlen, das vorhandene Ansiedlungspotenzial gezielt

1. zur Schließung von Nahversorgungslücken, vorrangig der Nahversorgungslücke in der nördlichen Innenstadt, einzusetzen (vgl. hierzu Kap. 2.5 und 4.2) sowie
2. zur Stärkung bestehender zu sichernder Einzelhandelsstandorte (z.B. zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte)³⁸

einzusetzen.

Sofern diese Empfehlungen nicht im notwendigen Umfang berücksichtigt werden und sofern zudem das bis 2017 angegebene Potenzial durch Neubauvorhaben in nennenswerter Größenordnung überschritten wird, ist für den Bereich der kurzfristigen Warengruppen von intrakommunalen Umsatzumverteilungen auszugehen, die mittelfristig zur Schließung von Nahversorgungsangeboten in der Fläche und/oder in zentralen Versorgungsbereichen führen können.

Baumarktsortimente und Möbel

In der Warengruppe Baumarkt ergibt sich bis 2017 ein absatzwirtschaftliches Verkaufsflächenpotenzial von bis zu rd. 5.700 m². Bei derzeitigen Standortanforderungen von

³⁸ Zu einer solchen Stärkung zählt ggf. auch der angebots- und nachfrageseitige Ausbau bestehender Lebensmittelmärkte, die den aktuellen Marktanforderungen u.a. hinsichtlich ihrer Größe nicht mehr entsprechen.

Baumärkten, die bei Neubauvorhaben in der Regel zwischen 10.000 und 15.000 m² Verkaufsfläche nachfragen, ergibt sich somit für Ibbenbüren (zunächst) kein Potenzial für einen weiteren größeren Baumarkt.

Ähnlich verhält es sich in der Warengruppe Möbel – dort bestehen in Ibbenbüren absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale von rd. 3.300 m² bis 2017 bei aktuellen Marktanforderungen für Möbelvollsortimenter von mindestens 20.000 und 30.000 m².

Gerade bei den nicht zentrenrelevanten Warengruppen sind die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale nicht als „Grenzwert“ zu interpretieren. Abhängig von der Gesamtheit der unternehmerischen Zielkriterien (Einzugsbereich, Marktstrategie auch gegenüber der Konkurrenz, Hinzunahme weiterer Sortimente und Dienstleistungen, Spezialisierung innerhalb der Warengruppe usw.) kann im Einzelfall eine über die 3.300 bzw. 5.700 m² VKF hinausgehende Betriebsansiedlung wirtschaftlich sein. Für Ibbenbüren kommt zudem in Betracht, dass sich bestehende Bau- und Möbelmarktanbieter erweitern könnten.

Stadtentwicklungspolitisch empfiehlt sich eine Verknüpfung zukünftiger Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsoptionen im Bereich der Baumarktsortimente und Möbel mit den in diesem Einzelhandelskonzept erarbeiteten Sonderstandorten für großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe (vgl. Kap. 4.3).

Üblicherweise zentrenrelevante Sortimentsgruppen

Im Bereich zentrenprägender Warengruppen besteht ein Potenzial für eine nennenswerte Erweiterung des Angebotes zwischen insgesamt rd. 2.600 und 6.900 m² VKF bis 2017 (vgl. Tabelle 24). Im Hinblick auf das Ziel der Innenstadtstärkung ist es empfehlenswert, diese Ansiedlungspotenziale künftig schwerpunktmäßig zum Angebotsausbau im Innenstadtzentrum zu nutzen. Innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente bietet der Warenbereich Medien (Unterhaltungselektronik/ PC/ Foto) mit rd. 1.300 m² ein eigenständiges Potenzial für die Neuansiedlung eines Fachmarktes. Ggf. könnte ein solches Vorhaben mit weiteren Sortimenten, beispielsweise Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte (Ansiedlungspotenzial rd. 450 m²), ausgebaut werden und eine wichtige Angebotsergänzung im Innenstadtzentrum darstellen.

An dieser Stelle soll explizit hervorgehoben werden, dass die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale gerade dann, wenn der Standort stadtentwicklungspolitisch optimal ist³⁹, überschritten werden können zugunsten einer positiven Gesamtentwicklung des Standortes. Grenzen ergeben sich in solchen Fällen allenfalls aus landesplanerischen und städtebaurechtlichen Zielvorgaben, namentlich dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen. Die erarbeiteten Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 4.5) berücksichtigen diese standortbezogene Regelungsempfehlung. In der Summe böte sich damit u. U. die Ansiedlung mehrerer kleiner Objekte oder einer größeren neuen Einzelhandelsimmobilie an, sofern nicht auch die Umstrukturierung im Bestand in Frage kommt.

³⁹ Dies trifft hinsichtlich des Innenstadtzentrums uneingeschränkt zu, wenngleich dort zwischen einzelnen mikroräumlichen Lagmerkmalen deutlich unterschieden werden sollte.

Tabelle 24: Verkaufsflächenpotenziale üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente

Warengruppe	unteres Verkaufsflächenpotenzial 2012	oberes Verkaufsflächenpotenzial 2017
Bekleidung	210	1.390
Schuhe/ Lederwaren	50	330
Unterhaltungselektronik/ PC/ Foto (Medien)	860	1.240
Uhren/Schmuck	0	60
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	70	460
Spielwaren/ Basteln/ Hobby	70	490
Papier/ Büro/ Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher	250	490
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	80	530
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	50	340
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	180	460
Med. und orthopäd. Artikel/Optik	20	100
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	780	980
Summe	2.620	6.870

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007; gerundete Werte in m² VKF

Arrondierungs- und Ergänzungsoptionen in den übrigen Warengruppen

In den übrigen Warengruppen sind jeweils kaum selbständige Ansiedlungspotenziale für weitere Einzelhandelsbetriebe erkennbar. Die angegebenen Potenziale weisen allerdings auf Erweiterungs- bzw. Arrondierungsspielräume bestehender Einzelhandelsbetriebe hin, die im Einzelfall zu einer deutlichen Angebotsverbesserung führen. Ob sich eine weitere Ansiedlung im Einzelfall dennoch empfiehlt, unterliegt – wie bei der Betrachtung der Baumarktsortimente bereits aufgeführt – vielfältigen, an dieser Stelle nicht abschließend bewertbaren Zielkriterien der Unternehmer (Einzugsbereich, Marktstrategie auch gegenüber der Konkurrenz, Hinzunahme weiterer Sortimente und Dienstleistungen, Spezialisierung innerhalb der Warengruppe usw.).

Zwischenfazit: Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume in Ibbenbüren

Die ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume zeigen, dass sich die Verkaufsflächenpotenziale für Ibbenbüren z.T. aus den steigerungsfähigen Zentralitätswerten ergeben. In der Summe ergeben sich Potenziale von bis zu 19.000 m² VKF bis zum Jahr 2017. Neben einem punktuellen quantitativen Ausbau in einigen Warengruppen steht die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation im Fokus der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Ibbenbüren. Konsequenterweise kommt daher der räumlichen und funktionalen Steuerung von zukünftigen Betriebsansiedlungen und -erweiterungen eine besondere Bedeutung zu: Neue oder sich vergrößernde Angebote sollten strategisch gezielt

und korrespondierend mit den Zielen des räumlichen Leitbildes (vgl. Kap. 3.3) entwickelt werden.

Als wichtige Aufgabe von Verwaltung und Politik stellt sich demnach die eingehende Prüfung des Angebotsschwerpunktes als auch der Verkaufsfläche zusätzlicher Anbieter dar. Über die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale hinausgehende Entwicklungen sind im Detail zu prüfen und dann sinnvoll, wenn sie die angestrebte räumlich-strukturelle Entwicklung des Einzelhandels in Ibbenbüren forcieren können – z. B. durch eine Stärkung des Innenstadtzentrums.

3.2 Räumliche Entwicklungsszenarien und übergeordnete Entwicklungsziele für Ibbenbüren

Die Erarbeitung von Szenarien für die künftige Entwicklung des Einzelhandels stellt einen zentralen Baustein des Einzelhandelskonzepts bei der Erarbeitung der Zielebene dar. Die Szenarien basieren auf unterschiedlichen politischen und planerischen Annahmen und werden hinsichtlich ihrer jeweiligen unterschiedlichen ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen beschrieben. Durch die Szenarien werden Zusammenhänge der Ibbenbürener Zentrenentwicklung, Standort- und Nahversorgungsstruktur aufgezeigt, die zwischen der Ansiedlung, dem Aus- oder Rückbau von Einzelhandelsstandorten einerseits und der Entwicklung des gesamten Versorgungsnetzes andererseits bestehen.

Im Einzelnen werden das Innenstadtzentrum Ibbenbürens, die Nahversorgungszentren Laggenbeck und Püsselbüren sowie städtebaulich integrierte und nicht integrierte Einzelhandelsstandorte grafisch vereinfacht berücksichtigt. Es werden drei Entwicklungsszenarien dargelegt, die modellhaft und idealtypisch zu verstehen sind und die zur Verdeutlichung der Handlungsfolgen bewusst überzeichnet sind.

Zu Beginn der Darstellung jedes Szenarios werden die zentralen Annahmen des zugrunde liegenden modellhaften Planungskonzepts dargelegt und mit den zu erwartenden Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung der Einzelhandelsstandorte in Ibbenbüren verknüpft. Sowohl die Veränderungen der Angebots- als auch der Nachfragestrukturen nehmen dabei Einfluss auf die räumliche Entwicklung und stehen daher im Fokus der Betrachtungen. Abschließend erfolgt eine Kurzbewertung des jeweiligen Szenarios. Ergänzend zu den ersten beiden Szenarien, die im Hinblick auf den Steuerungsgrad der Kommune Extrempositionen widerspiegeln, wird darüber hinaus die Entwicklung der Einzelhandelsstandorte bei einer bestmöglichen Nahversorgung (Szenario 3) illustriert.

3.2.1 Szenario 1: Städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung

Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

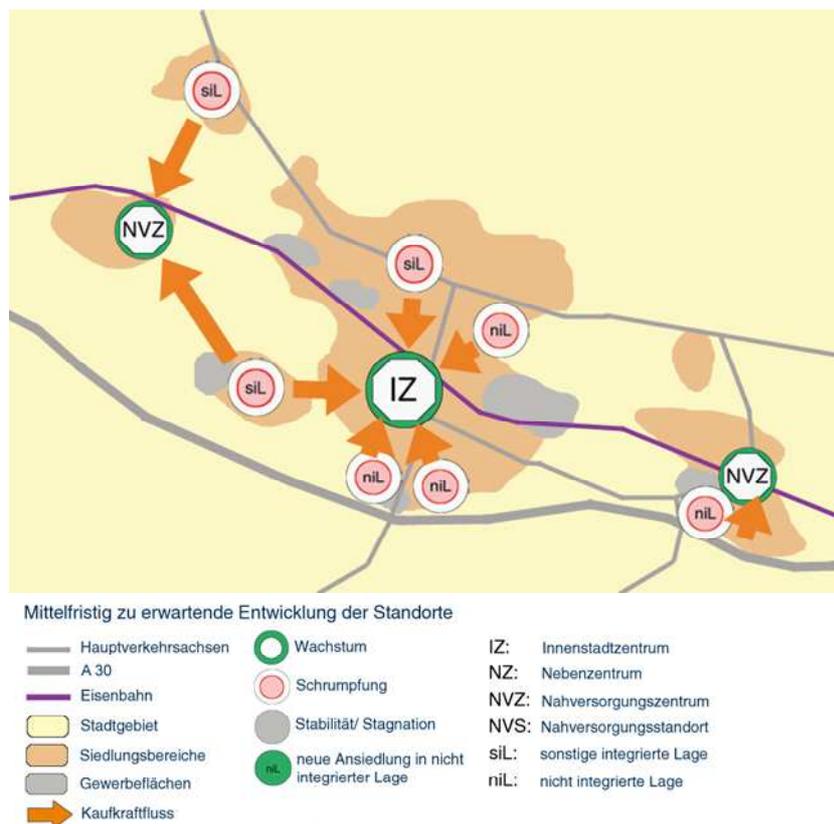
Im Mittelpunkt dieses Szenarios steht die Fokussierung der künftigen Einzelhandelsentwicklung auf das Innenstadtzentrum sowie auf die Nahversorgungszentren. Ziel dieses modellhaften Planungskonzepts ist der Schutz und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, die als Schutzgut im Städtebaurecht verankert sind. Die Stärkung der Einzelhandelsentwicklung im Innenstadtzentrum und in den Nahversorgungszentren wird

deutlich forciert, während die Entwicklung der übrigen Einzelstandorte im Stadtgebiet politisch nicht weiter verfolgt wird. Die Umsätze im Innenstadtzentrum und in den Nahversorgungszentren wachsen, allerdings zu Lasten aller übrigen Einzelhandelsstandorte (vgl. die folgende Abbildung).

Vorhaben, die außerhalb der Zentren in sonstigen städtebaulich integrierten oder nicht integrierten Lagen geplant sind, werden weitestgehend zurückgestellt. Versorgungsstandorte in nicht integrierten Lagen sind bei konsequenter Umsetzung des Planungskonzepts nicht weiterzuentwickeln. Mittel- bis langfristig betrachtet ist mit dem Szenario der Zentrenstärkung auch ein Rückbau der Einzelhandelsstandorte in nicht integrierten Lagen verbunden.

Im Detail würde das Nahversorgungszentrum Püßelbüren eine Stärkung durch die Umlenkung der Kaufkraftströme aus dem Nahversorgungsstandort Dickenberg erfahren. Ebenso könnte das Nahversorgungszentrum Laggenbeck profitieren. Insbesondere ist eine Umlenkung und Konzentration der örtlichen Kaufkraftströme auf das Innenstadtzentrum zu erwarten.

Abbildung 62: Szenario 1 – „Städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung“



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

Dieses Szenario, das ausschließlich auf dem Schutz und der Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche basiert, bietet den Vorteil einer deutlichen Stärkung des Innenstadtzentrums und der Nahversorgungszentren. Da das Szenario zugleich eine konsequente und klar geregelte Strategie darstellt, gewährleistet es für die Planungsverwaltung, die beste-

henden Einzelhandelsbetriebe sowie für Neuansiedlungen eine hohe Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit.

Andererseits ist kaum realistisch anzunehmen, dass die Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentren mittel- bis langfristig zurückgebaut werden könnten und sollten. Hier stehen planungsrechtliche Entschädigungsregelungen und die nicht zu erwartende politische Umsetzbarkeit ebenso entgegen wie die Tatsache, dass auf flächendeckende, wohnortnahe Einzelhandelsangebote nicht verzichtet werden kann. Zudem besteht die Gefahr der Abwanderung besonders Flächen beanspruchender Betriebe mit überörtlichem Einzugsbereich, deren Flächenansprüchen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht entsprochen werden kann.

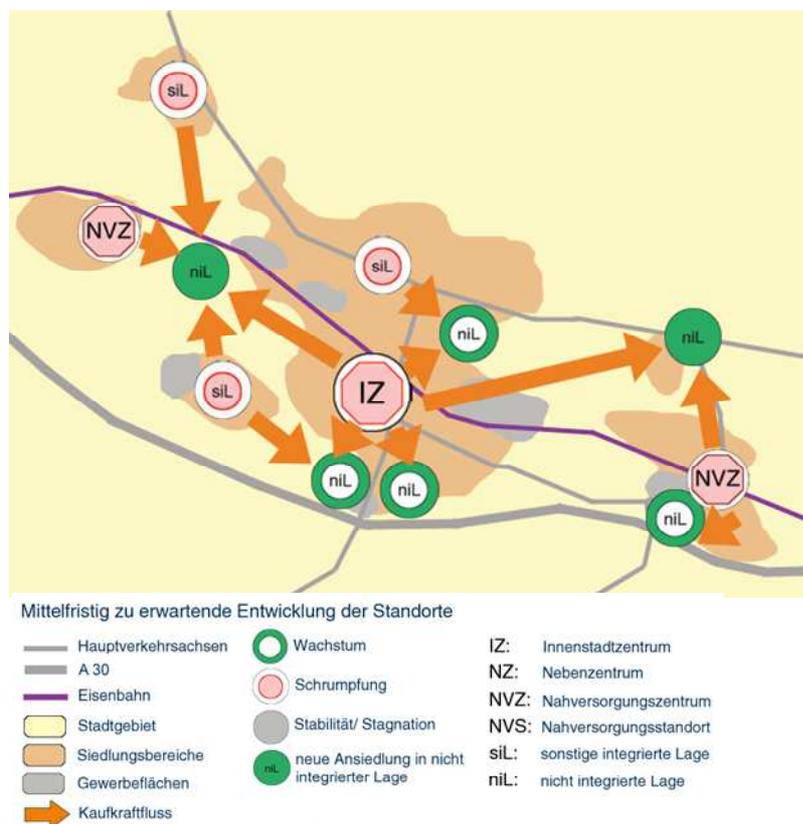
3.2.2 Szenario 2: Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes

Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

Dieses Szenario basiert auf der hypothetischen Annahme, dass die Kommune ihr gesetzlich verankertes Recht, städtebauliche Planungen innerhalb ihres Gemeindegebiets eigenverantwortlich und im Rahmen der Gesetze durchzuführen, nicht wahrnimmt. Anstelle der Kommune steuern Investoren und Unternehmer die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und deren Entwicklungen im Raum.

Es ist davon auszugehen, dass Einzelhandelsbetriebe an autokundenorientierten Standorten und auf preisgünstigen Gewerbegrundstücken in Ibbenbüren, insbesondere in städtebaulich nicht integrierten Lagen, weiter entwickelt werden und wachsen (vgl. folgende Abbildung). Auch mit neuen Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben in vergleichbaren städtebaulichen Lagen ist in einem solchen Szenario zu rechnen.

Abbildung 63: Szenario 2 – „Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes“



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

Für Ibbenbüren bedeutet die konsequente Umsetzung dieses Konzeptes eine deutliche Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche. Ohne eine kommunale Steuerung der geplanten Einzelhandelsstandorte ist eine Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums durch Neuansiedlungen nicht mehr wahrscheinlich. Die vorhersehbare Realisierung von Vorhaben in verkehrsgünstig gelegenen und städtebaulich nicht integrierten Lagen würde zu einem deutlichen Bedeutungs- und Attraktivitätsverlust des Innenstadtzentrums und der Nahversorgungszentren führen. Der baurechtlich verankerte Schutz zentraler Versorgungsbereiche wird auf diese Weise untergraben. Es besteht die Gefahr der Eröffnung neuer Standorte ohne Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur, insbesondere auch auf die wohnortnahe Grundversorgung.

Aus der Inanspruchnahme der günstigen Grundstücke in Gewerbegebieten resultiert eine Grundstückspreissteigerung in Gewerbegebieten sowie die Verringerung des Flächenangebotes für das Gewerbe und somit eine Schwächung der örtlichen Wirtschaft.

Da diesem Szenario nicht allein die regionalen Genehmigungsbehörden entgegenstehen, sondern auch die Vertreter des Innenstadt-Einzelhandels, ist dieses Szenario keineswegs als realitätsnah und umsetzbar zu bewerten. Seine Funktion liegt vielmehr darin, durch das konträre Bild zu Szenario 1 die Vor- und Nachteile der Szenarien hervorzuheben.

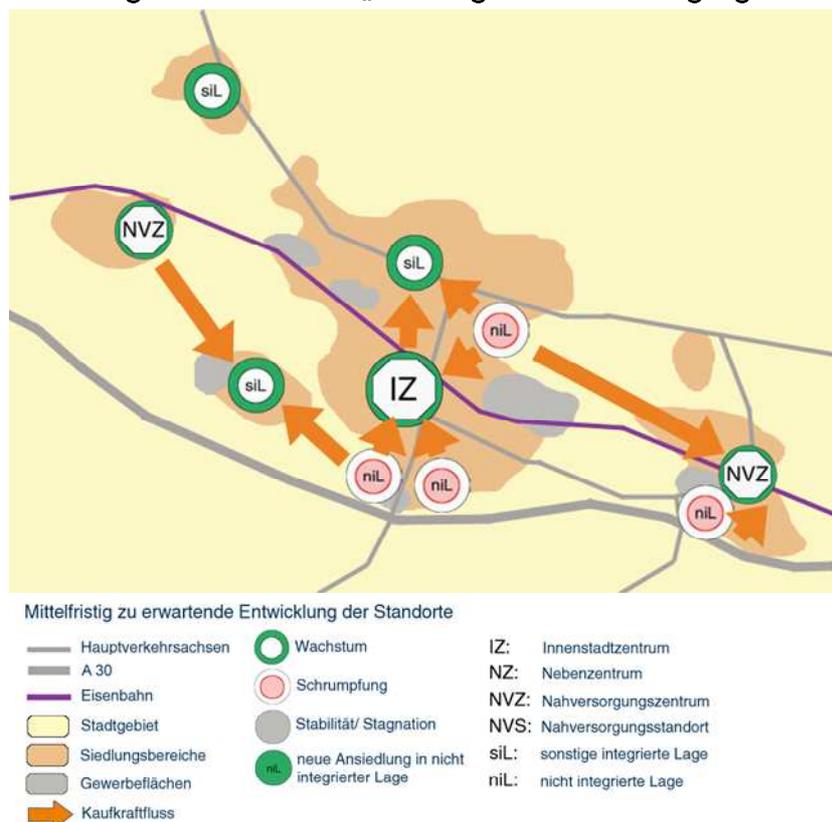
3.2.3 Szenario 3: Bestmögliche Nahversorgung

Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

Das Szenario einer bestmöglichen Nahversorgung basiert auf der Idealvorstellung einer flächendeckenden Versorgungsfunktion. Ziel ist ein feinmaschiges und wohnortnahes Netz der Grund- und Nahversorgung, das für die Bevölkerung fußläufig erreichbar ist. Im Bezug auf Ibbenbüren bedeutet dieses Szenario eine Erweiterung der kommunalen Versorgungsstrukturen durch Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben an bisher unterversorgten Standorten.

Wird dieses Planungskonzept konsequent umgesetzt, ist insgesamt eine Umverteilung der örtlichen Kaufkraft im Gemeindegebiet zu erwarten. Einzelhandelsstandorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen werden zugunsten neuer Nahversorgungsstandorte in den Wohngebieten geschwächt; Betriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen werden darüber hinaus nicht weiter entwickelt. Der Einzelhandel in städtebaulich integrierten Lagen – d.h. in den Wohngebieten – profitiert hingegen von dieser Kaufkraftverschiebung. Infolge der intrakommunalen Kaufkraftumverteilung ist ggf. auch die Schwächung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich zu erwarten.

Abbildung 64: Szenario 3 – „bestmögliche Nahversorgung“



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

Das Szenario der bestmöglichen Nahversorgung garantiert die wohnungsnah Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und kommt somit den täglichen Bedürfnissen

insbesondere der immobilen Bevölkerungsgruppen in Ibbenbüren entgegen. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung ist die aufgezeigte Standortentwicklung daher zu begrüßen. Positiv wirkt sich dieses Szenario auch auf bisher unterversorgte Gebiete aus: Nahversorgungslücken können weitgehend geschlossen werden.

Mit Blick auf die Angebotsseite haben bereits bestehende Betriebe infolge der Umlenkung von Kaufkraftströmen mit Umsatzeinbußen zu rechnen; neben den Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen betrifft dieses ggf. auch die Betriebe im Innenstadtzentrum. Aufgrund von Betriebsschließungen oder Rückbau könnte die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches im Allgemeinen gefährdet sein und an Bedeutung verlieren, zumal Nahversorgungsangebote auch im Innenstadtzentrum aktuell wichtige Frequenzbringer darstellen. Dieses ist mit Blick auf den baurechtlich verankerten und stadtentwicklungspolitisch zu empfehlenden Schutzstatus zentraler Versorgungsbereiche nicht vereinbar.

Auch die Anbieterseite wird die Realisierung dieses Szenarios zunächst unwahrscheinlich erscheinen lassen, da Standortanforderungen und die modernen Betriebsformen inzwischen kaum noch auf eine kleinteilige vollständige Bedarfsdeckung in den Wohngebieten abgestellt sind. Stattdessen könnten allerdings mittelfristig neue Einzelhandelsmodelle und Konzepte mit kleinflächigen Betrieben in Frage kommen, die derzeit noch nicht bundesweit verbreitet sind.

3.3 Die „Ziel-Trias“: übergeordnete Entwicklungsziele für Ibbenbüren

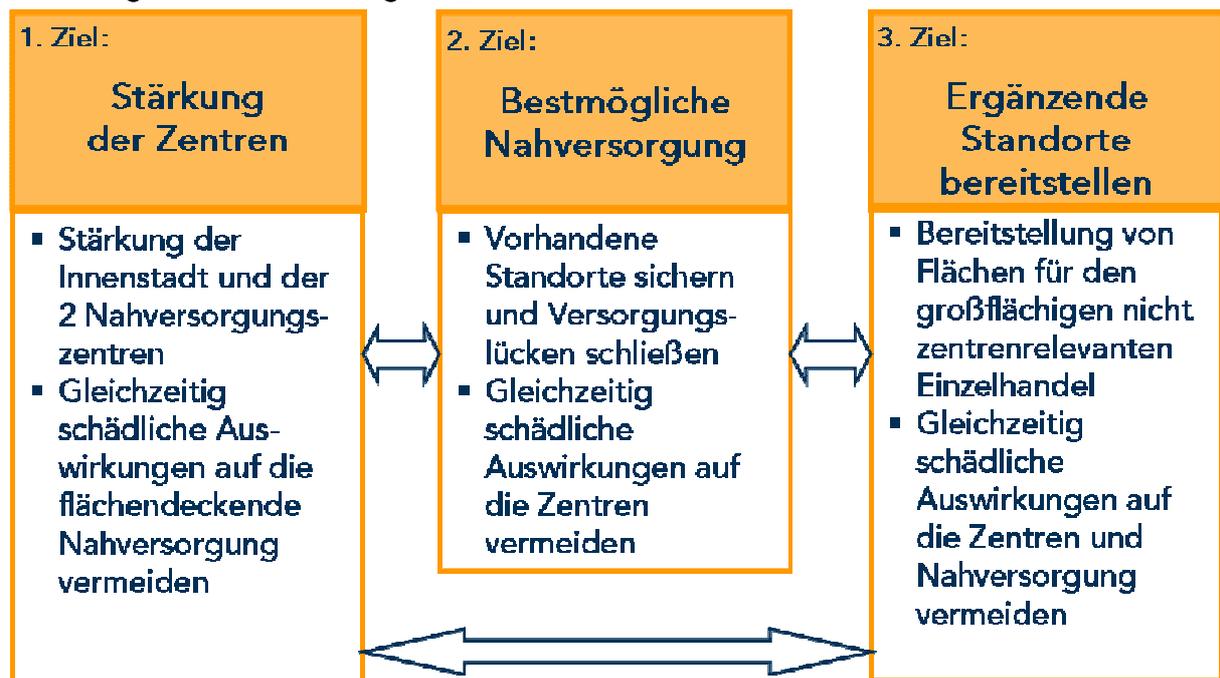
Die o. g. Szenarien wurden während der Erörterung im begleitenden Arbeitskreis in ihrer jeweiligen *Reinform* als nicht dauerhaft praktikabel und umsetzbar bewertet. Vielmehr soll als Ziel der künftigen Einzelhandelsentwicklung in Ibbenbüren ein ausgewogenes Verhältnis zwischen

1. der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche,
2. einer maßvollen Sicherung und Weiterentwicklung von flächendeckenden Nahversorgungsangeboten in den Wohngebieten, sowie
3. einer gezielten Fortentwicklung von Sonderstandorten für großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandelsangebote

verfolgt werden.

Zwischen diesen je nach Sortimentsbereich (zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet (vgl. nachstehende Abbildung).

Abbildung 65: Konkretisierung der „Ziel-Trias“



Quelle: eigene Darstellung

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (vgl. Kap. 4.4). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept auf diese „Ziel-Trias“ näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 4.5 erfolgt.

4 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert werden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Dieses sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 4.1 bis 4.3), der Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Ibbenbürener Liste“, Kapitel 4.4) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 4.5). Das Umsetzungs- und Steuerungskonzept wird komplettiert durch planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für Ibbenbüren (Kapitel 4.6).

4.1 Das Zentrenkonzept

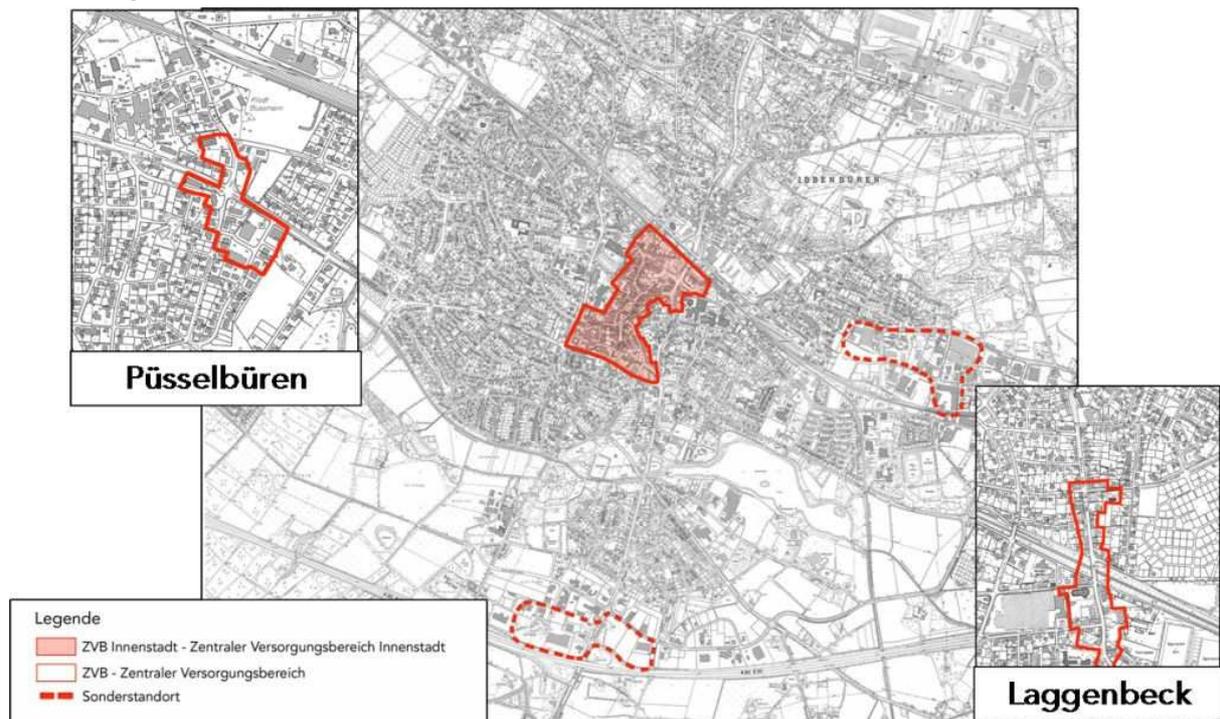
Das Zentrenkonzept definiert für die zukünftige Entwicklung des Ibbenbürener Einzelhandels die empfohlene Standort-Gesamtstruktur unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale (vgl. Kapitel 3.1) und der „Ziel-Trias“ übergeordneter Entwicklungsziele (vgl. Kapitel 3.3). Es baut zugleich auf der städtebaulichen Bestandsbewertung der relevanten Einzelhandelsstandorte auf (vgl. Kapitel 2.4).

4.1.1 Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Ibbenbüren

Für den Aspekt der Zentrenstärkung beinhaltet der erste Schritt die Zentrenfestlegung bei gleichzeitiger Zuordnung in die Zentrenhierarchie. In Ibbenbüren werden insgesamt drei Einzelhandelsagglomerationen als zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zu, gefolgt von den zwei Nahversorgungszentren Laggenbeck und Püsselbüren.

Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen Zentren kommt. Des Weiteren werden die jeweiligen Einzugsbereiche zugeordnet. Aus den vorangegangenen Arbeitsschritten werden zudem einzelne Handlungsempfehlungen für die jeweiligen Zentren abgeleitet, die das Ziel „Zentren stärken“ näher konkretisieren.

Neben den drei genannten zentralen Versorgungsbereichen werden keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Obschon mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und insbesondere eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen sie nicht die genannten Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei ihnen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch in den Bereichen Gastronomie, Dienstleistungen und ggf. Kultur/Bildung nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass die übrigen Standorte teilweise andere Funktionen als diejenigen von zentralen Versorgungsbereichen übernehmen können und sollten, etwa die Funktion als Sonderstandort für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben.

Abbildung 66: Zentren- und Standortkonzept in Ibbenbüren

Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

Auf die Entwicklungsempfehlungen für die drei zentralen Versorgungsbereiche und die zwei ergänzenden Sonderstandorte wird im Folgenden detailliert eingegangen.

4.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Das Innenstadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Ibbenbüren.⁴⁰ Als städtebauliches Zentrum einer regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es wie bisher auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig wie auch mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter. Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen, gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

Zur Gewährleistung dieser Leitfunktion sollte die beschriebene und bewertete Einzelhandelsbestandsstruktur gesichert und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten

⁴⁰ Funktional ist diesem zentralen Versorgungsbereich daher im Sinne von § 24a Abs. 2 LEPro NRW die Gesamtstadt zuzuordnen.

insbesondere folgende Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Ibbenbüren, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

Tabelle 25: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...

- Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote
- Fortentwicklung der Kompaktheit des Innenstadtzentrums
- Fortentwicklung der Äste der Hauptlage ggf. durch Stärkung ihrer charakteristischen Ausrichtungen (vgl. Kap. 2.4.3)
- Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion durch die Ansiedlung eines weiteren nahversorgungsrelevanten Betriebes, bestenfalls im nördlichen Innenstadtbereich, um die lokalisierte Nahversorgungslücke zu schließen (vgl. Kap. 2.5)

Quelle: eigene Darstellung

Die identifizierten absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenziale sollten gezielt zur Umsetzung dieser Ziele eingesetzt werden. Hierzu können folgende Empfehlungen im Detail formuliert werden:

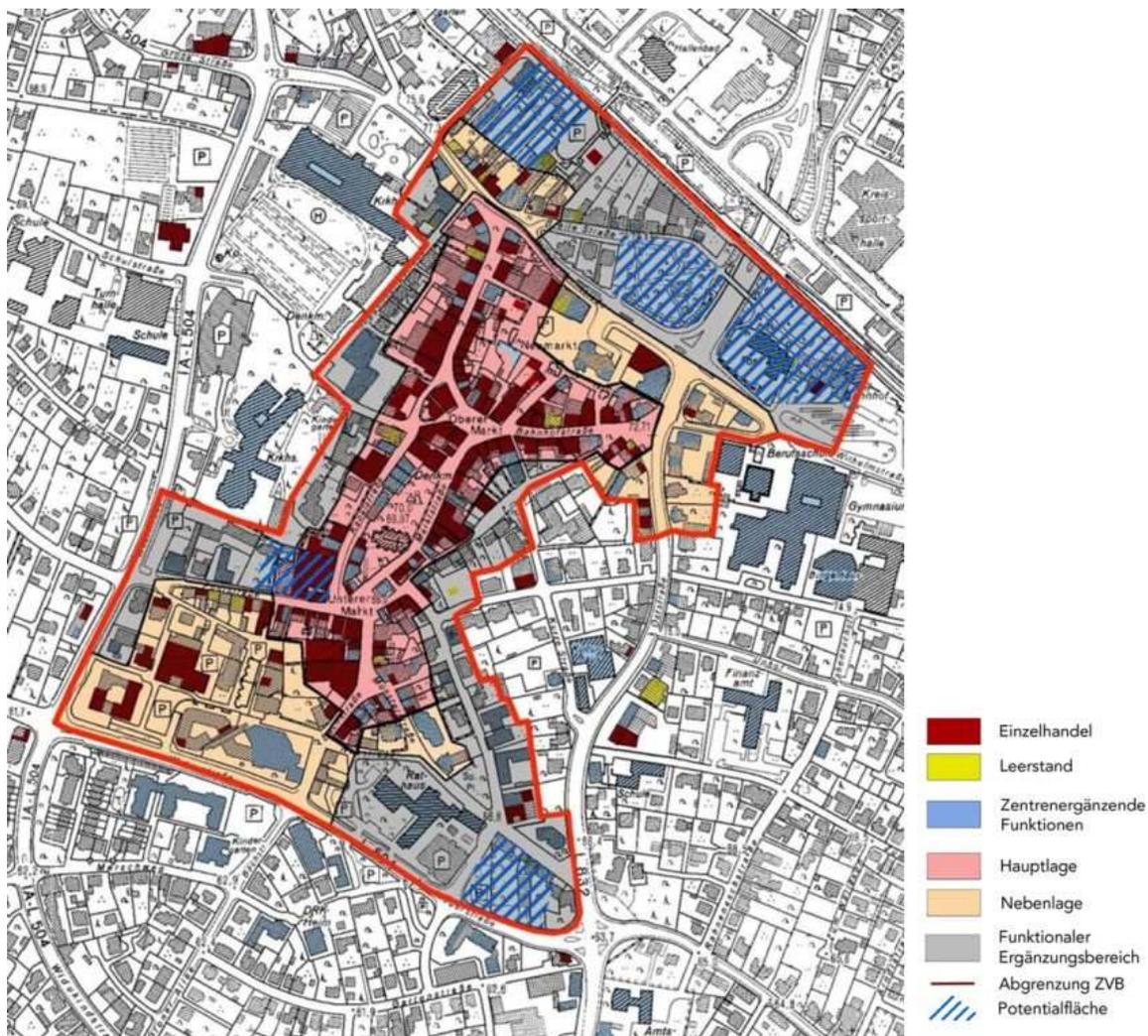
1. Ansiedlung von Vorhaben, die insbesondere diejenigen zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment führen, in denen ein qualifiziertes Ansiedlungspotenzial besteht (vgl. Kap. 3.1.3)
2. Ansiedlung von Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment, denn auch solche Sortimente können zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums beitragen
3. Ergänzung des Betriebstypenmixes durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen auch in Warengruppen, in denen die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt sind

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten „Ziel-Trias“ für Ibbenbüren (vgl. Kap. 3.3) zu berücksichtigen, dass zu treffende Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze für Ibbenbüren berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich.⁴¹ Diese wird, wie in der folgenden Abbildung dargestellt, empfohlen und umfasst die in der Bestandsanalyse bereits als Innenstadtzentrum beschriebenen Bereiche.

Abbildung 67: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08-09 2007. Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst somit nicht nur die Hauptlage des Einzelhandels, sondern auch die in Kap. 2.4.3 bereits erwähnten Nebenlagen. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Fußgängerzone mit ihren relevanten Seitenästen und mit ihren Magnetbetrieben sowie wesentliche für die Gesamt-

⁴¹ Die dargestellte Abgrenzung ist als gebietsscharfe, nicht als parzellenscharfe Abgrenzung zu verstehen. Eine parzellenscharfe Konkretisierung kann nachfolgend im Bauleitplanverfahren vorgenommen werden. Die in der Abbildung verdeutlichte Begrenzung bezieht sich auf städtebauliche Barrieren sowie auf die in der Realität ablesbare Gebäude- und Nutzungsstruktur.

funktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen wie etwa bedeutende öffentliche Stellplatzanlagen für Innenstadtbesucher, Einrichtungen der Verwaltung, der Kultur sowie der Bildung.⁴²

Eine Begrenzung erfährt der zentrale Versorgungsbereich einerseits entweder durch städtebauliche Barrieren, durch Bereiche ohne eine hohe Nutzungsvielfalt oder durch Bereiche, die einen eindeutigen funktionalen und fußläufig angemessen erreichbaren Zusammenhang zum Kern des Innenstadtzentrums, der Hauptlage, vermissen lassen.

Es ergeben sich im Einzelnen folgende begründete Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereichs:

- Im Norden und Nord-Osten bildet die Bahntrasse den Schlußpunkt des zentralen Versorgungsbereichs. Bis zur Großen Straße/Heldermannstraße bzw. bis zum Neumarkt ist ein durchgängiger Besatz der Erdgeschosszone mit Einzelhandel und Dienstleistungen vorhanden, der jenseits dieser Achsen deutlich abbricht. Der weiter nördlich liegende Bereich ist als funktionaler Ergänzungsbereich gekennzeichnet und beinhaltet drei Potenzialflächen zur Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums.⁴³
- Im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Weberstraße als deutliche Barriere begrenzt. Im funktionalen Ergänzungsbereich liegt dort das Ibbenbürener Rathaus, sowie südwestlich in der Nebenlage die Sparkasse und die beiden Lebensmittelmärkte (Supermarkt und Lebensmitteldiscounter). Südlich der Weberstraße sind lediglich wenige zentrenergänzende Funktionen zu finden. Südwestlich ist die Weststraße, die ebenfalls als deutliche Barriere wirkt, als Grenze auszumachen.
- Im Westen reicht der zentrale Versorgungsbereich bis an das Klinikgelände, da dort aufgrund der vorhandenen Grünanlagen der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz deutlich abbricht und sich westlich der Weststraße auch nicht adäquat fortsetzt.
- Südöstlich orientiert sich die Festlegungsempfehlung im Wesentlichen entlang der Kurzen Straße sowie der Klosterstraße. Östlich der Marktstraße (Hauptlage) bis zum beschriebenen Bereich ist der Einzelhandelsbesatz schon nicht mehr prägend (funktionaler Ergänzungsbereich), die Nutzungsdichte für Einzelhandel nimmt abrupt ab, die Wohnfunktion überwiegt.

Die landesplanerischen Anforderungen gem. § 24 a Abs. 2 LEPro NRW werden mit dieser Festlegungsempfehlung eingehalten und in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

⁴² Zu den städtebaurechtlichen und landesplanerischen Anforderungen an Festlegungskriterien vgl. Kap. 2.4.1, zu näheren Beschreibungen des vorhandenen Bestands Kap. 2.4.3.

⁴³ Die Eignung dieser Potenzialflächen für verschiedene Einzelhandelsangebote wurde im Rahmen der Standortbewertungen, die der Stadt Ibbenbüren in einem gesonderten Dokument vorliegen, überprüft.

Tabelle 26: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW ZVB IZ

	ZVB Innenstadtzentrum
Lage gem. LEPro NRW in ASB (= WSB)*	✓
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW	<p>✓</p> <p>Haltestelle Ibbenbüren Bahnhof (ZOB)</p> <p>Örtliche Busse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Linie 228 (max. Taktung: 20 Min) ▪ Linie 230 (max. Taktung: 60 Min) ▪ Linie 234 (max. Taktung: 60 Min) ▪ Linie R30 (max. Taktung: 30 Min) <p>Überörtliche Busse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Linie R20 (Mettingen - Rathaus, max. Taktung: 60 Min) ▪ Linie R24 (Mettingen - Rathaus, max. Taktung: 60 Min) ▪ Linie R26 (Recke - Schulzentrum, max. Taktung: 60 Min) ▪ Linie R45 (Lengerich - Bahnhof, max. Taktung: 27 Min) ▪ Linie R63 (Hörstel - Heideschlösschen, Bevergern - Apotheke), max. Taktung: 60 Min) ▪ Linie S50 (Münster - Hauptbahnhof, max. Taktung: 15 Min) <p>Haltestellen Rathaus, Sparkasse, Unterer Markt, Weststraße</p> <p>Örtliche Busse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Linie 228 (max. Taktung 60 Min) ▪ Linie 230 (max. Taktung 60 Min) <p>Überregionale Anbindung über den Bahnhof Ibbenbüren mit den Linien RE 60 und RB 61</p>
Leistungsfähigkeit MIV-Anbindung	<p>✓</p> <p>Anbindung des Zentrums über die Landesstraßen L 504, L 594 und L 832</p>
Künftige Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion des Stadtgebietes mit Waren aller Bedarfsstufen
Funktional zugeordnete Stadtteile gem. LEPro NRW	Gesamtes Stadtgebiet von Ibbenbüren
Einwohner in den funktional zugeordneten Stadtteilen	rd. 51.640 EW

Quelle: Bezirksregierung Münster (1999): Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland, 1996-1997 (Ergänzungen in 1997-1999, Stand 06.12.1999), eigene Darstellung, *ASB= allgemeiner Siedlungsbereich (entspricht WSB (= Wohnsiedlungsbereich) im GEP 99)

Räumliche Potenziale zur Fortentwicklung des Innenstadtzentrums

Abbildung 67 veranschaulicht fünf größere Potenzialflächen zur Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums, die aus fachgutachterlicher Sicht ein Umnutzungs- bzw. Neunutzungspotenzial für Einzelhandels- und weitere zentrenprägende Nutzungen darstellen.⁴⁴ Der Potenzialfläche in der Hauptlage des Innenstadtzentrums, dem ehemaligen Magnus-Kaufhaus, kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Eine Inwertsetzung und langfristige einzelhandelsorientierte Nutzung dieser Immobilie aufgrund der zentralen Lage sollte forciert werden. Zudem lassen sich weitere Bereiche, in denen heute Betriebe mit geringer Angebotsqualität und mit einer unattraktiven baulichen Ausgestaltung ansässig sind, für größere wie auch kleinere Um- und Neunutzungsmaßnahmen näher prüfen. Einzelne Potenzialflächen außerhalb des abgegrenzten Innenstadtzentrums, die für eine Nutzung mit zentrenrelevantem Einzelhandel aus städtebaulichen oder aus absatzwirtschaftlichen Gründen nicht zu empfehlen sind und wo insofern von einer räumlichen Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches abzuraten ist, können ggf. als Standort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in Betracht gezogen werden, sofern sie in unmittelbarem räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Innenstadtzentrum stehen.

4.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Laggenbeck

Das Nahversorgungszentrum Laggenbeck im gleichnamigen Stadtbezirk wird als zentraler Versorgungsbereich für die Bevölkerung im Stadtteil Laggenbeck/Osterledde bewertet. Nachstehende Tabelle fasst die Sicherungs- und Entwicklungsziele, für das Nahversorgungszentrum Laggenbeck zusammen:

Tabelle 27: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Laggenbeck

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...

- Sicherung und Stärkung des Nahversorgungsangebotes durch:
 - Schutz vor größeren Funktionsverlusten, z.B. durch mögliche Vorhaben außerhalb des ZVB. Dies gilt auch für einen möglichen Lebensmittelmarkt im westlichen Siedlungsbereich Laggenbecks. Negative Auswirkungen auf das NVZ sollen bei solchen Vorhaben ausgeschlossen werden.
 - Ggf. mittel- bis langfristig: Ergänzung des Betriebstypenmixes um einen Lebensmitteldiscounter (z.B. durch Verlagerung innerhalb des Stadtteils und die Bildung von Standortgemeinschaften)
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Nahversorgungszentrum, z.B. durch gestalterische Maßnahmen und Verkehrsberuhigung

Quelle: eigene Darstellung

⁴⁴ Über diese Potenzialflächen und weitere Standorte innerhalb des Stadtgebietes liegen der Stadt Ibbenbüren Standortsteckbriefe vor, welche die Eignung für Einzelhandelsvorhaben – oder ggf. für alternative Nutzungen, zusammenfassen.

Tabelle 28: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW NVZ Laggenbeck

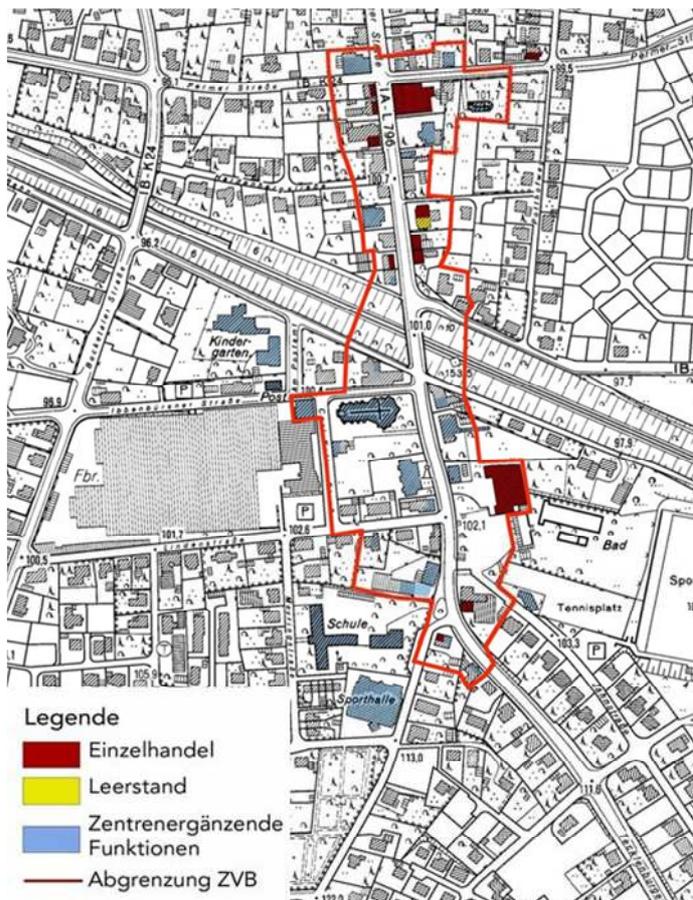
ZVB Nahversorgungszentrum Laggenbeck	
Lage gem. LEPro NRW in ASB (=WSB)*	✓
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW	✓ Haltestelle Abzw. Velper Straße und Haltestelle Freibad Örtliche Busse: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Linie R20 (Ibbenbüren - Busbahnhof, max. Taktung: 60 Min) Überörtliche Busse: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Linie R20 (Mettingen - Rathaus, max. Taktung: 60 Min)
Leistungsfähigkeit MIV-Anbindung	✓ Anbindung des Zentrums über die Bundesautobahn BAB 30, die Landesstraße L 796 und die Kreisstraße K 24
Künftige Versorgungsfunktion	Im Schwerpunkt Nahversorgungsfunktion, sehr begrenzt ergänzt um einige Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs (zentrenrelevante Sortimente) im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze.
Funktional zugeordnete Stadtteile gem. LEPro NRW	Laggenbeck/Osterledde
Einwohner in den funktional zugeordneten Stadtteilen	rd. 9.370 EW

Quelle: Bezirksregierung Münster (1999) Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland, 1996-1997 (Ergänzungen in 1997-1999, Stand 06.12.1999), eigene Darstellung, *ASB= allgemeiner Siedlungsbereich (entspricht WSB (= Wohnsiedlungsbereich) im GEP 99)

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Die folgende Abbildung verdeutlicht die städtebaulich begründete Festlegungsempfehlung für das Nahversorgungszentrum entlang der Mettinger Straße. Sie umfasst neben dem Dorfplatz mit der Kirche die Magnetbetriebe des Einzelhandels sowie die ergänzenden Fachgeschäfte und die zentrenergänzenden Funktionen.

Abbildung 68: Räumliche Festlegung des NVZ Laggenbeck als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007. Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

Grenzen ergeben sich (wie in Kap. 2.4.1 dargestellt) z.B. aus städtebaulichen Barrieren oder in Bereichen, die nicht mehr im Schwerpunkt mit Zentrenfunktionen ausgestattet sind:

- Im Norden begrenzt die Permer Straße den zentralen Versorgungsbereich. Diese Grenze resultiert durch den Mangel an Einzelhandelsbetrieben weiter nördlich.
- Im Süden reicht das Nahversorgungszentrum bis zur Abzweigung Tecklenburger Straße / Burgweg, da dort das Einzelhandelsangebot abbricht.
- Im Osten und Westen verläuft die Grenze parallel der Mettinger Straße und umschließt alle relevanten Einzelhandelsbetriebe sowie die zentrenergänzenden Funktionen.

4.1.4 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Püsselbüren

Das Nahversorgungszentrum Püsselbüren liegt im Westen des Stadtgebietes von Ibbenbüren und dient als zentraler Versorgungsbereich für die Bevölkerung Püsselbürens und Uffelns. Nachstehende Tabelle fasst die Sicherungs- und Entwicklungsziele, für das Nahversorgungszentrum Püsselbüren zusammen:

Tabelle 29: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Püsselbüren

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...

- Sicherung und Stärkung des Nahversorgungsangebotes durch:
 - Schutz vor größeren Funktionsverlusten, z.B. durch mögliche Vorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Nahversorgungszentrum, z.B. durch gestalterische Maßnahmen und Verkehrsberuhigung

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 30: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW NVZ Püsselbüren

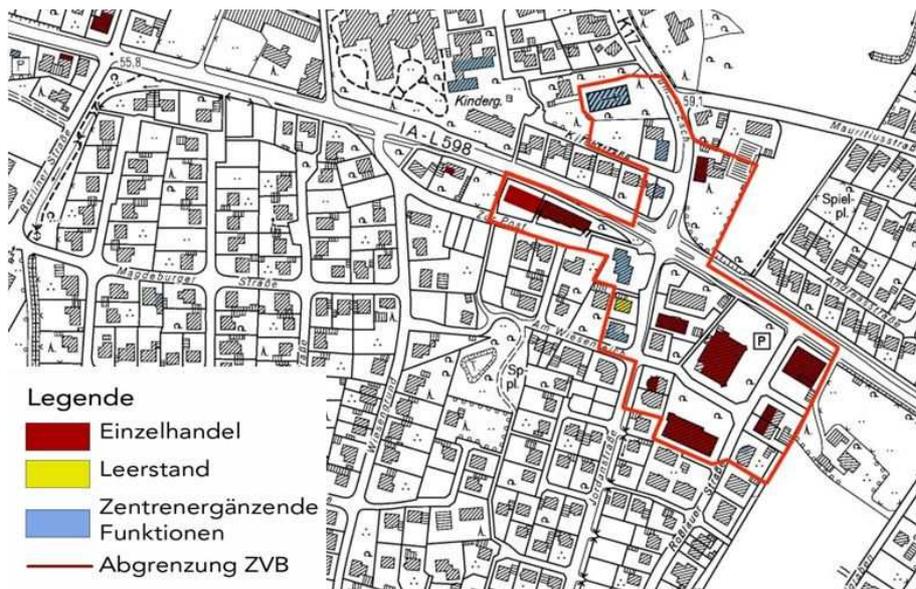
	ZVB Nahversorgungszentrum Püsselbüren
Lage gem. LEPro NRW in ASB (=WSB)*	✓
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW	✓ Haltestelle Wallgraben und Haltestelle zum Esch Örtliche Busse: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Linie 228 (Ibbenbüren - Busbahnhof, max. Taktung: 60 Min) ▪ Linie 228 (Dickenberg - Heitkampweg, max. Taktung: 60 Min)
Leistungsfähigkeit MIV-Anbindung	✓ Anbindung des Zentrums über die Bundesautobahn BAB 30, die Landesstraße L 598 und die Kreisstraße K 17
Künftige Versorgungsfunktion	Im Schwerpunkt Nahversorgungsfunktion, sehr begrenzt ergänzt um einige Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs (zentrenrelevante Sortimente) im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze.
Funktional zugeordnete Stadtteile gem. LEPro NRW	Püsselbüren und Uffeln
Einwohner in den funktional zugeordneten Stadtteilen	rd. 5.500 EW

Quelle: Bezirksregierung Münster (1999): Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland, 1996-1997 (Ergänzungen in 1997-1999, Stand 06.12.1999), eigene Darstellung, *ASB= allgemeiner Siedlungsbereich (entspricht WSB (= Wohnsiedlungsbereich) im GEP 99)

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Die Abbildung verdeutlicht die städtebaulich begründete Festlegungsempfehlung für das Nahversorgungszentrum. Sie umfasst neben den vorhandenen Magnetbetrieben des Einzelhandels (Supermarkt und Discounter) auch die ergänzenden Fachgeschäfte und zentrenergänzenden Funktionen.

Abbildung 69: Räumliche Festlegung des NVZ Püßelbüren als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007. Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

Grenzen ergeben sich (wie in Kap. 2.4.1 dargestellt) z.B. aus städtebaulichen Barrieren oder in Bereichen, die nicht mehr im Schwerpunkt mit Zentrenfunktionen ausgestattet sind:

- Im Norden endet der zentrale Versorgungsbereich an der Herz-Jesu-Kirche, da dort der Einzelhandelsbestand abbricht.
- Im Westen und Osten verläuft die Grenze am Püßelbürener Damm entlang dem vorhandenen Einzelhandelsbestand.
- Im Süden reicht das Nahversorgungszentrum bis zum vorhandenen Lebensmitteldiscounter, da weiter südlich keine weiteren Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind.

Die räumlichen Festlegungsempfehlungen der zwei bestehenden Nahversorgungszentren basieren auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsaufnahme und berücksichtigen alle in Kap. 2.4.1 genannten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche.

4.2 Das Nahversorgungskonzept für Ibbenbüren

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 2.5 beschrieben und analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Ibbenbüren ausgesprochen. Diese Empfehlungen stehen im engen Zusammenhang mit

- den absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen (Kapitel 3.1)
- den übergeordneten Zielen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung (Kapitel 3.3)
- dem empfohlenen Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 4.1 bis 4.3)
- sowie den Ansiedlungsleitsätzen (Kapitel 4.5)

Die Ausgangslage ist, wie beschrieben, gekennzeichnet durch einen größeren Teilbereich mit Versorgungsdefiziten im Nahbereich in der nördlichen Ibbenbürener Innenstadt sowie weiteren kleine Siedlungsteilen in der Innenstadt und den Stadtteilen. Zudem muss den Lebensmittelmärkten in allen zentralen Versorgungsbereichen eine hohe Bedeutung für die Gesamtfunktionalität des jeweiligen Zentrums beigemessen werden.

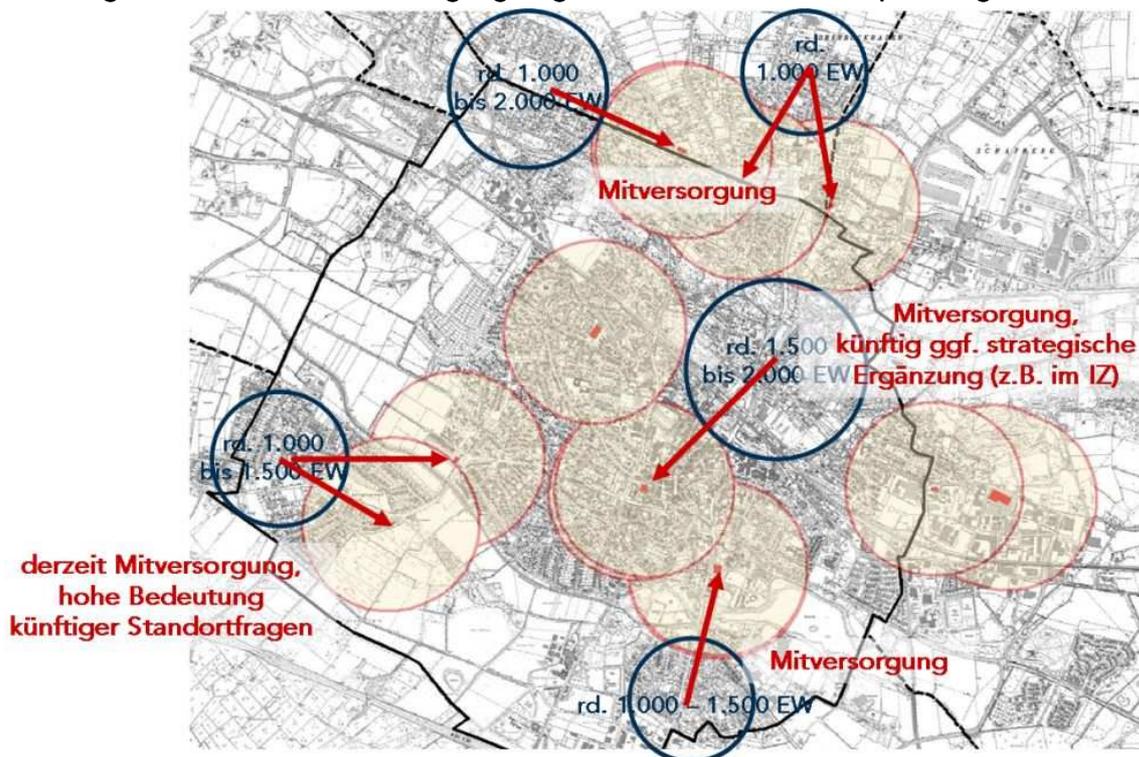
Das künftige Ansiedlungspotenzial für Nahrungs- und Genussmittel liegt mit rd. 1.050 bis 1.450 m² VKF (bis 2017) im sortimentsbezogenen Flächenbedarf von einem bis höchstens zwei neuen Lebensmittelmärkten, wenn man von aktuell gängigen Marktanforderungen ausgeht.

Handlungsprioritäten

Da das Ansiedlungspotenzial also äußerst begrenzt ist, und da andererseits bei einem Überschreiten dieses rechnerischen Potenzials (ab dem Erreichen bestimmter Belastungsgrenzen) verstärkt mit gesamtstädtischen oder kleinräumigen Umsatzumverteilungen zu rechnen ist, die mit Betriebsschließungen in der Fläche und Trading-Down-Effekten in den Zentren einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Ibbenbüren aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

1. Künftige Neuansiedlungen sollten als erstes zur Schließung der identifizierten Versorgungslücke im Bereich Innenstadt Nord genutzt werden, da für die übrigen kleinräumigeren Nahversorgungslücken ausreichend Betriebe mit einer Mitversorgungsfunktion zur Verfügung stehen (vgl. nachstehende Abbildung).

Abbildung 70: Fehlendes Nahversorgungsangebot im Nahbereich: Empfehlungen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007. Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

2. Das Ansiedlungspotenzial sollte des Weiteren genutzt werden, um das vorhandene Lebensmittelangebot in den zentralen Versorgungsbereichen nachfrage- und zeitgemäß auszubauen, z.B. durch Betriebserweiterungen, sofern die Märkte im Einzelnen nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entsprechen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Funktionalität des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs stabilisiert wird.
3. Damit einhergehend sollte das Ansiedlungspotenzial auch genutzt werden, um den in einigen zentralen Versorgungsbereichen unzureichenden Betriebstypenmix auszubauen,⁴⁵ damit die Attraktivität dieser wichtigen Standorte aus Kundensicht erhöht werden kann.
4. Letztlich sollten auch diejenigen Standorte zeitgemäß gesichert und fortentwickelt werden, die zwar nicht in den zentralen Versorgungsbereichen, die jedoch an den definierten Nahversorgungsstandorten⁴⁶ angesiedelt sind. Hierzu zählt auch die mögliche Ergänzung eines ggf. unzureichenden Betriebstypenmixes.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 4.5); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Zentren (entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung) als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

⁴⁵ z.B. Ergänzung eines LM-Discounters in Zentren, in denen bislang nur ein Supermarkt vorhanden ist, und umgekehrt.

⁴⁶ Die Nahversorgungsstandorte werden in Kap. 2.4.7 näher beschrieben.

Empfehlungen für die einzelnen Stadtteile

Für die einzelnen Stadtteile ergeben sich folgende, tabellarisch zusammengefasste Einzelempfehlungen.

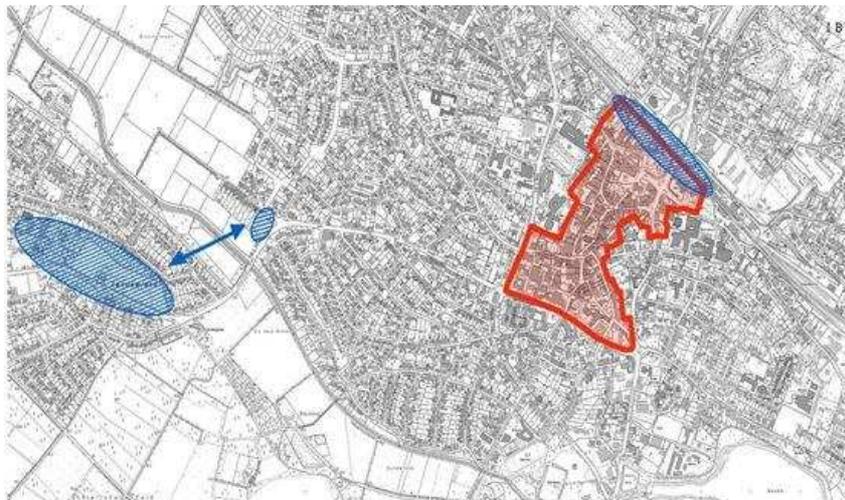
Tabelle 31: Empfehlungen zur Nahversorgung für Ibbenbüren Innenstadt

Zentraler Versorgungsbereich und Stadtteil Ibbenbüren Innenstadt

- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zur Schließung der Nahversorgungslücke in der nördlichen Innenstadt und zur Steigerung der Attraktivität des Innenstadtzentrums (vgl. nachstehende Abbildung)
- Sicherung der vorhandenen Versorgungsstruktur, in Langewiese/Schierloh in zwei Prioritäten (vgl. Prüfsteckbrief 8 der gesondert vorliegenden Standortbewertungen):
 1. Priorität: Suche nach einem Alternativstandort für die Verlagerung und Erweiterung des Discounters innerhalb des Siedlungskörpers von Langewiese/Schierloh, um die wohnortnahe Grundversorgung zu sichern
 2. Priorität: Sollte sich kein adäquater Alternativstandort finden lassen, sollte der Discounter zum vorhandenen Supermarkt an der Gravenhorster Straße umgesiedelt werden, um dort eine aus Kundensicht attraktive Standortgemeinschaft zu bilden

Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 71: Suchräume für neue Lebensmittelmärkte



Legende

- ZVB Innenstadt - Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- ZVB - Zentraler Versorgungsbereich
- Sonderstandort
- Suchraum Neuansiedlung Lebensmittelmarkt

Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

Tabelle 32: Empfehlungen zur Nahversorgung für Laggenbeck und Püsselbüren

Laggenbeck	Püsselbüren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der vorhandenen Versorgungsstruktur, primär des Lebensmittelangebotes im Nahversorgungszentrum sowie sekundär des Nahversorgungs Ladens an der nördlichen Stadtteilgrenze ▪ Nutzung von Umsiedlungs- und Neubauoptionen zur Stärkung des Lebensmittelangebotes im Nahversorgungszentrum ▪ Ggf. Ansiedlung eines weiteren Nahversorgungs Ladens (vgl. Exkurs) im strukturell unterversorgten westlichen Stadtgebiet, soweit keine negativen Auswirkungen auf das NVZ zu befürchten sind 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der vorhandenen Versorgungsstruktur (Standortgemeinschaft Supermarkt und Lebensmitteldiscounter im Nahversorgungszentrum) ▪ Keine weiteren Ansiedlungen, welche die derzeitige Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum gefährden würde

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 33: Empfehlungen zur Nahversorgung für Bockraden und Dickenberg

Bockraden	Dickenberg
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der vorhandenen Versorgungsstruktur (Standortgemeinschaft Supermarkt und Lebensmitteldiscounter) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der vorhandenen Versorgungsstruktur, ggf. Erweiterung der Verkaufsfläche des Supermarktes, um dessen Bestand zu sichern

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 34: Empfehlungen zur Nahversorgung in Alstedde/Schafberg, Lehen/Schierloh, Dörenthe und Uffeln

Alstedde/Schafberg	Lehen/Schierloh	Dörenthe	Uffeln
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versorgung durch das SB-Warenhaus im Gewerbegebiet Laggenbecker Straße, sollte dieses langfristig zur Disposition stehen (ein geeigneter Standort für ein SB-Warenhaus wäre das Innenstadtzentrum von Ibbenbüren), nimmt der Stadtteil Innenstadt eine Mitversorgungsfunktion für die Bevölkerung von Alstedde/Schafberg ein. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versorgung durch den Stadtteil Innenstadt ▪ Ergänzung des Lebensmittelangebotes in näherer Lage durch die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters in den zentralen Siedlungskörper von Langewiese/Schierloh (vgl. Standortsteckbrief 8) ▪ Versorgung im Idealfall ergänzt durch mobile Angebote 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versorgung durch den Stadtteil Innenstadt ▪ Aufgrund der Einwohnerzahl von 1.400 und der separaten Lage im Stadtgebiet ggf. Ansiedlung eines Nahversorgungs Ladens (vgl. Exkurs) ▪ Versorgung im Idealfall ergänzt durch mobile Angebote 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versorgung durch das NVZ Püsselbüren und den Stadtteil Innenstadt ▪ Versorgung im Idealfall ergänzt durch mobile Angebote

Quelle: eigene Darstellung

Exkurs: Nahversorgungsäden als Alternative zu Supermarkt und Discounter

Die Nahversorgungsanalyse zeigt, dass nicht alle Siedlungsbereiche in Ibbenbüren über eine wohnortnahe Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Waren des kurzfristigen Bedarfs verfügen. Schon ab einer Mantelbevölkerung von 1.000 Einwohnern⁴⁷ kann die Betriebsform „Nahversorgungsladen“ eine Alternative zu den klassischen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (Supermärkte oder Discounter) darstellen und zur Schließung von Versorgungslücken beitragen.

Nahversorgungsäden sind i.d.R. kleinflächige Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsfächenausstattung im Schwerpunkt zwischen 150 m² und 400 m², bei Franchise Konzepten auch bis zu 800 m², die häufig folgende weitere Charakteristika und Funktionen aufweisen:

- Nutzungskopplungen mit verschiedenen einzelhandelsnahen Dienstleistungen, sozialen, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen (z.B. Bank- oder Postdienstleistungen, Reinigungsannahme, soziale Beratungsstelle, Café etc.)

⁴⁷ Verschiedene Anbieter sehen erst ab einer Einwohnerzahl von bis zu 2.500 Einwohnern im unmittelbaren Einzugsbereich die Grenze für einen wirtschaftlichen Betrieb. In jedem Fall ist neben der vorhandenen Einwohnerzahl auch die Stärke des Konkurrenzangebotes im Umfeld des geplanten Standortes zu berücksichtigen.

- hohe Servicequalität, hoher Anteil regionaler Produkte und hohe Flexibilität in Bezug auf die Kundenwünsche
- meist höheres Preisniveau als in Supermärkten und Discountern
- überdurchschnittliche Einsatzbereitschaft und Engagement des Betreibers

Es existieren verschiedene Betreibermodelle für Nahversorgungsläden:

- standardisierte Nahversorgungsläden, wie z.B. Kleinflächenkonzepte nach dem Franchiseprinzip (Franchisegeber: Handels- und Großhandelsunternehmen)
- selbstständige, unabhängig von Großhandelsunternehmen und Franchisegebern geführte Kleinläden
- Integrationsmärkte, deren Hauptzweck neben der Nahversorgung die Integration verschiedener benachteiligter Bevölkerungsgruppen in den Arbeitsmarkt und die Gesellschaft ist. Träger sind hier karitative und soziale Einrichtungen

Bei Nahversorgungsläden besteht eine enge Verwandtschaft mit Convenience-Geschäften wie Kiosken und Tankstellenshops, welche sich ebenfalls durch einen hohen Anteil von vorgefertigten und verbrauchsfertigen Gütern sowie durch flexible Öffnungszeiten auszeichnen.⁴⁸

4.3 Konzept für ergänzende Sonderstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Ibbenbüren wie andernorts auch weitere Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht (vgl. zur Bestandsanalyse und -bewertung dieser Standort Kap. 2.4.7). Im folgenden Kapitel wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte grundsätzlich (Kap. 4.3.1) sowie im einzelnen (Kap. 4.3.1 und 4.3.3) erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

4.3.1 Zielstellungen zu den ergänzenden Sonderstandorten

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Ibbenbüren (vgl. Kap. 3.3) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden.

Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

⁴⁸ Weitergehende Informationen zu Nahversorgungsläden und anderen auch nicht stationären Versorgungsmöglichkeiten bietet der Leitfaden des Deutschen Seminars für Städtebau und Wirtschaft (Hrsg.): DSSW-Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung – Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen, Berlin 2007

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen und die in der Innenstadt oder anderen zentralen Versorgungsbereichen daher räumlich schlecht anzusiedeln wären
- und die Sortimente führen, die die Zentren in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen

Trotz dieser Ergänzungsfunktion zu den Zentren sollte dennoch zunächst der Stärkung des Innenstadtzentrums selbst (und weiterer zentraler Versorgungsbereiche) die höchste Priorität städtischer Entwicklungsmaßnahmen und Planungen beigemessen werden – auch etwa durch die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen oder in unmittelbarer räumlicher Nähe dazu.

Die Entwicklungsmöglichkeiten von Sonderstandorten sind zudem vor dem Hintergrund ihrer Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in den Wohnsiedlungsbereichen zu bemessen. Gemäß der übergeordneten Zielstellung sollen die Sonderstandorte zu keinen negativen Auswirkungen auf die flächendeckende und wohnortnahe Nahversorgungsstruktur führen.

Primär sollen an Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung solcher Sonderstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann
- ihre Leistungsfähigkeit optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumliche klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenden Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden können, was insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugute kommen wird

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft.

Der Entwicklungsrahmen der Sonderstandorte ergibt sich aus einer Vielzahl von relevanten Faktoren, die bei der Erarbeitung von Empfehlungen zu berücksichtigen sind, unter anderem:

- heutige Angebotsmerkmale der Sonderstandorte, Strukturunterschiede zwischen ihnen sowie auch gegenüber etwa den zentralen Versorgungsbereichen

- Überlegungen zu einer künftigen ausgewogenen Aufgabenverteilung zwischen den Sonderstandorten und den zentralen Versorgungsbereichen
- aktuelle Bedeutung der Sonderstandorte für die Nahversorgung sowie Auswirkungen auf die flächendeckende Versorgung in den Wohnsiedlungsbereichen
- die ermittelten gesamtstädtischen Ansiedlungsspielräume (Größe, Branchenschwerpunkte etc.)
- Profilierungschancen der Sonderstandorte
- sowie nicht zuletzt die städtebaurechtlichen und landesrechtlichen Rechtsgrundlagen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Für Ibbenbüren werden aufgrund der vorgenannten Aspekte zwei Sonderstandorte empfohlen, die dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen sollen:

- Gewerbegebiet Süd (Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Standortangebotes)
- Gewerbegebiet Laggenbecker Straße (Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Standortangebotes)

Die beiden empfohlenen Sonderstandorte können im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (vgl. dazu Kapitel 4.5) zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden.

In Ibbenbüren existieren selbstverständlich neben diesen Sonderstandorten weitere Standorte mit großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben als sog. Einzellage (z.B. Möbelmärkte, Baustoffhandel etc.). Der Bestand und die marktgerechte Fortentwicklung dieser Betriebe soll gewährleistet werden.

4.3.2 Empfehlungen zum Sonderstandort Gewerbegebiet Süd

Der Sonderstandort Gewerbegebiet Süd (Münsterstraße/Gutenbergstraße) vereinigt rd. 10 % der gesamten Verkaufsfläche Ibbenbürens. Hinsichtlich seiner Verkehrsanbindung für den Pkw-Verkehr ist er durch die Lage an der BAB 30, Ausfahrt Ibbenbüren, sowie der Landstraße L 832 örtlich und überörtlich gut angebunden. Siedlungsräumlich ist er jedoch lediglich im nördlichen Bereich teilweise integriert.

Die Münsterstraße führt als Landstraße L 832 in das Innenstadtzentrum Ibbenbürens und ist bandartig mit weiteren Einzelhandelsbetrieben besetzt. Diese Betriebe liegen außerhalb der Grenzen des Sonderstandortes und des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum in städtebaulich integrierter Lage. Im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 4.5) wird empfohlen, den Standort zugunsten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum nicht durch weitere Betriebsansiedelungen zu stärken und zentrenrelevante Sortimente in Zukunft auszuschließen. Auch (kleinflächige) nicht zentrenrelevante Betriebe sollten primär in den zentralen Versorgungsbereichen und in den Sonderstandorten angesiedelt werden (vgl. nachstehende Tabelle).

Tabelle 35: Standortprioritäten für den nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (gesamstädtisch)

Standortprioritäten für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	
<u>großflächige Betriebe</u>	<u>kleinflächige Betriebe</u>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ im Innenstadtzentrum, unmittelbar räumlich ans Innenstadtzentrum angrenzend oder, sofern dort keine geeigneten Ansiedlungsflächen mobilisierbar sind, in den Sonderstandorten Gewerbegebiet Süd und Laggenbecker Straße 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ primär im Innenstadtzentrum und nachgeordnet in den Nahversorgungszentren Laggenbeck und Püßelbüren oder unmittelbar an diese Zentren angrenzend
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sofern dort keine geeigneten Ansiedlungsflächen mobilisierbar sind: in den Sonderstandorten Gewerbegebiet Süd und Laggenbecker Straße
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sofern weder in den zentralen Versorgungsbereichen, noch angrenzend an diese, noch in den Sonderstandorten geeignete Ansiedlungsflächen bereitgestellt werden können, im gesamten Stadtgebiet möglich

Quelle: eigene Darstellung

Der Sonderstandort Gewerbegebiet Süd verfügt aktuell über keine Bedeutung für die Nahversorgung in Ibbenbüren, vielmehr ist er bereits heute durch Angebote aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen geprägt. Diese Standorteigenschaften sollten als positive Entwicklungsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung genutzt werden.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Auch wenn bereits Einzelhandelsangebote aus den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen vorhanden sind, so stehen anteilig andere Sortimentsbereiche oder vorhandene Randsortimente dennoch in Konkurrenz zum Innenstadtzentrum. Damit die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden kann, sollte der Verkaufsflächenanteil für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente daher weiterhin begrenzt werden.

Neue Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär nur noch im Innenstadtzentrum und nachgeordnet in den Nahversorgungszentren umgesetzt werden. Neue Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten künftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen sowie zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt werden (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kap. 4.5). Somit verbleiben für den Sonderstandort folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen: Er soll dauerhaft Standort sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Die Ansiedlungsleitsätze sehen zum kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. kleines Möbel-Spezialgeschäft, Anbieter von Baumarkt-Teilsortimenten wie Parkett etc.) keine Regelungen explizit vor. Daraus ergibt sich, dass diese aus fachgutachterlicher Sicht prinzipiell im gesamten Stadtgebiete zugelassen werden könnten. Dessen ungeachtet ist dennoch zu empfehlen, dass auch solche Betriebe gezielt zur Angebotsbereicherung im Innenstadtzentrum (oder dessen unmittelbar angrenzenden Randlagen) angesiedelt werden können. Zudem sollte auch zugunsten der Nahversorgungszentren Lagenbeck und Püßelbüren eine solche Standortbündelung im oder am jeweiligen Zentrum stadtentwicklungspolitisch in Erwägung gezogen werden (vgl. Tabelle 35).

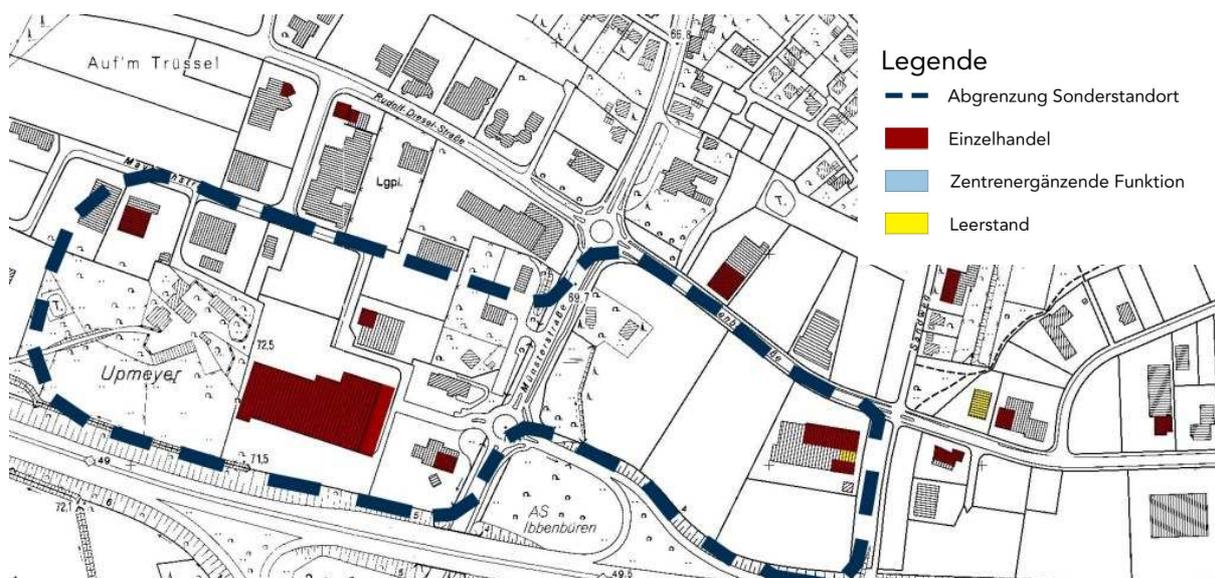
Empfehlungen zur räumlichen Ausprägung

Der Sonderstandort Gewerbegebiet Süd ist im östlichen Teil eher durch Gewerbe und Handwerksbetriebe geprägt, wobei eine eindeutige räumliche Angrenzung schwer erkennbar ist. Potenzielle Erweiterungsflächen sind in weiten Teilen des Gewerbegebietes erkennbar. Zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks sollte daher eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels, durch den tendenziell deutlich höhere Grundstückswerte erzielt werden würden, vermieden werden. Hierzu sollte eine eindeutige räumliche Festlegung des Sonderstandortes im Detail insbesondere bauleitplanerisch vorgenommen werden. Nachstehende Abbildung verdeutlicht eine solche räumliche Festlegungsempfehlung, die bauleitplanerisch konkretisiert werden sollte.

Dessen ungeachtet sollten mittel- bis langfristig neue Ansiedlungsflächen im oder unmittelbar am Sonderstandort ausgelotet werden.⁴⁹ Ansiedlungspotenzial kann ggf. auch dadurch erreicht werden, wenn Anbieter am Sonderstandort an andere Standorte innerhalb des Stadtgebietes umsiedeln und hierdurch Grundstücke oder Ladenimmobilien neu verfügbar werden. Eine Überplanung des Standortes und eine auf die empfohlenen Funktionen und spezifischen Sortimente zugeschnittene Bauleitplanung sollte hierzu flankierend eingesetzt werden.

⁴⁹ Etwa im Rahmen eines Standort-Entwicklungskonzepts

Abbildung 72: Sonderstandort Gewerbegebiet Süd (räumliche Festlegungsempfehlung)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007. Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

Tabelle 36: Zusammengefasste Entwicklungsempfehlungen Sonderstandort Gewerbegebiet Süd

Entwicklungsziel	Umsetzungsempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> Primäre Funktion: Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment 	<ul style="list-style-type: none"> Bündelung und Steuerung der Einzelhandelsbetriebe durch Angebotsplanung am Zielstandort und entsprechendem Ausschluss jenseits dieser Zielstandorte insofern auch bauplanungsrechtliche Beschränkung von zentrenrelevanten Sortimenten am Sonderstandort Gewerbegebiet Süd unter Anwendung der Leitsätze III und IV sowie unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen
<ul style="list-style-type: none"> Ergänzende Funktion: Standort für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment 	
<ul style="list-style-type: none"> Flankierend: Wahrung der Entwicklungschancen der benachbarten Areale für Handwerks- und Gewerbebetriebe 	<ul style="list-style-type: none"> Minimierung des Preisdrucks auf die benachbarten Areale durch deutliche räumliche Begrenzung der Einzelhandelsareale, etwa in Form eines städtebaulichen Konzepts und insbesondere durch Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> Flankierend: keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten des Innenstadtzentrums und der Nahversorgungszentren 	<ul style="list-style-type: none"> Bauplanungsrechtlicher Ausschluss weiterer einzelhandelsnaher Dienstleistungen und gastronomischer Angebote

Quelle: eigene Darstellung

Zu beachtende Zielvorgaben der landesplanerischen Rechtsgrundlagen

Gem. § 24 a LEPro NRW dürfen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, die zudem den Merkmalen von § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechen, nicht mehr jenseits von Haupt- und Nebenzentren errichtet werden. Insofern wäre ein Neubau eines solchen Vorhabens an diesem Sonderstandort landesrechtlich nicht zulässig.

Am Sonderstandort Gewerbegebiet Süd ist eine Ausweitung der *nicht* zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente in Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO derzeit aufgrund § 24 a Abs. 3 LEPro nur dann möglich, wenn die Konformität mit dem Regionalplan⁵⁰ hergestellt wird. Einzelhandelsbetriebe, die nicht von § 11 Abs. 3 BauNVO und somit durch die landesplanerischen Zielvorgaben nicht erfasst werden, sind hiervon nicht betroffen und können daher im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze dieses Einzelhandelskonzeptes zugelassen werden.

4.3.3 Empfehlungen zum Sonderstandort Laggenbecker Straße

Der Sonderstandort Gewerbegebiet Laggenbecker Straße ist anders strukturiert als der Sonderstandort Gewerbegebiet Süd: es ist mit dem Marktkauf-SB-Warenhaus ein Magnetbetrieb mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel vorhanden und somit entfällt ein nicht unbeachtlicher Teil der Verkaufsfläche auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Der Entwicklungsschwerpunkt des Standortes sollte künftig sich dennoch im Rahmen nicht zentrenrelevanter Sortimente bewegen.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Für Städte in der Größenordnung Ibbenbürens und mit der damit zusammenhängenden Kaufkraft ist es anbieter- wie nachfrageseitig sinnvoll, ein SB-Warenhaus zur Abrundung des Betriebstypenmixes vorzuhalten. Die Nahversorgungsfunktion unmittelbarer benachbarter Wohnbevölkerung des SB-Warenhauses spielt jedoch nur eine untergeordnete Rolle, vielmehr steht die stadtteilübergreifende Bedienung der Nachfrage nach einem SB-Warenhaus als ergänzender Betriebstyp zu den flächendeckend vorhandenen Lebensmitteldiscountern und Supermärkten im Vordergrund. Funktional ist daher zu empfehlen, dass der Standort des SB-Warenhauses gesichert wird. Langfristig kommt jedoch auch eine Verlegung des SB-Warenhauses in das Innenstadtzentrum in Frage.

Neben der Sicherung des SB-Warenhauses sollten gemäß der Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 4.5) keine weiteren zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zugelassen werden. Somit ergeben sich für den Sonderstandort folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen: Er soll dauerhaft Standort sein

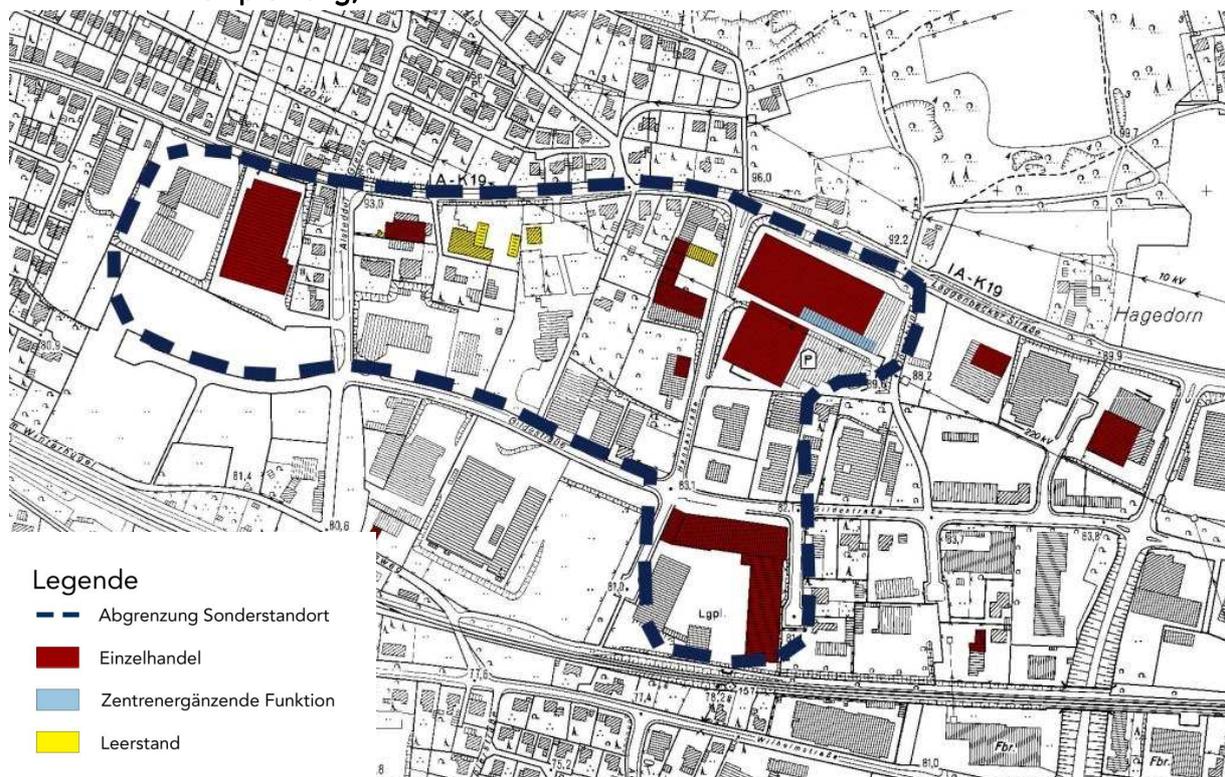
- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

⁵⁰ Der Regionalplan stellt für den Standortbereich derzeit nicht wie erforderlich Allgemeinen Siedlungsbe-
reich, sondern Bereiche für Gewerbe und Industrie (GIB) dar.

- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- ergänzend auch für das SB-Warenhaus im Rahmen des heutigen Bestandes

Damit der Standort auf seine empfohlene Funktion im engeren Sinne beschränkt bleibt und nicht zulasten der zentralen Versorgungsbereiche (z. B. das Innenstadtzentrum oder der Nahversorgungszentren Laggenbeck und Püsselbüren) an zusätzlicher Standortattraktivität gewinnt, sollten einzelhandelsnahe Angebote (Dienstleistungen, Gastronomie) auf ihren Bestand beschränkt bleiben und nicht um weitere solcher Angebote ausgebaut werden.

Abbildung 73: Sonderstandort Gewerbegebiet Laggenbecker Straße (räumliche Festlegungsempfehlung)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007. Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

Empfehlungen zur räumlichen Ausprägung

Im Sonderstandort Laggenbecker Straße ist aktuell keine eindeutige räumliche bzw. stadtstrukturelle Abgrenzung des gewerblich genutzten Teils gegenüber den durch Einzelhandel geprägten Teilen erkennbar. Ebenso wie im Sonderstandort Gewerbegebiet Süd ist daher eine enge räumliche Festlegung des Sonderstandortes sinnvoll, um eine Durchdringung weiterer Teile des Gewerbegebietes mit Einzelhandel zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks zu verhindern.

Potenzielle Erweiterungsflächen sind in der räumlichen Festlegungsempfehlung, die im Detail bauleitplanerisch konkretisiert werden sollten, ebenfalls vorhanden (vgl. vorstehende Abbildung). Aufgrund des heute schon hohen Standortgewichtes des Sonderstandortes sollten über diese Abgrenzung hinaus keine weiteren Ansiedlungsflächen entwickelt wer-

den, vielmehr können sich mittel- bis langfristig Flächenpotenziale innerhalb der Abgrenzung durch Umsiedlungen bzw. Betriebsaufgaben ergeben.

Tabelle 37: Zusammengefasste Entwicklungsempfehlungen Sonderstandort Gewerbegebietes Laggenbecker Straße

Entwicklungsziel	Umsetzungsempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Primäre Funktion: Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ▪ Ergänzende Funktion: Standort für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bündelung und Steuerung der Einzelhandelsbetriebe durch Angebotsplanung am Zielstandort und entsprechendem Ausschluss jenseits dieser Zielstandorte ▪ insofern auch bauplanungsrechtliche Begrenzung von zentrenrelevanten Sortimenten am Sonderstandort Gewerbegebiet Laggenbecker Straße unter Anwendung der Leitsätze III und IV sowie unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzende Funktion: Standort für das SB-Warenhaus im Rahmen des heutigen Bestands 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauleitplanung unter Beachtung des Bestandsschutzes, wobei zentrenrelevante Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz IV gehandhabt werden sollten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flankierend: Wahrung der Entwicklungschancen der benachbarten Areale für Handwerks- und Gewerbebetriebe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimierung des Preisdrucks auf die benachbarten Areale durch deutliche räumliche Begrenzung der Einzelhandelsareale, etwa in Form eines städtebaulichen Konzepts und insbesondere durch Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flankierend: keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten des Innenstadtzentrums und der Nahversorgungszentren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauplanungsrechtlicher Ausschluss weiterer einzelhandelsnaher Dienstleistungen und gastronomischer Angebote

Quelle: eigene Darstellung

Zu beachtende Zielvorgaben der landesplanerischen Rechtsgrundlagen

Gem. § 24 a LEPro NRW dürfen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, die zudem den Merkmalen von § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechen (und hierzu zählt das SB-Warenhaus Marktkauf), nicht mehr jenseits von Haupt- und Nebenzentren errichtet werden. Insofern wäre ein Neubau eines solchen Vorhabens an diesem Sonderstandort landesrechtlich nicht mehr zulässig. Der Bestand kann allerdings gleichwohl unter Bezug auf § 24 a Abs. 5 LEPro gesichert und planungsrechtlich als Sondergebiet ausgewiesen werden.

Am Sonderstandort Gewerbegebiet Laggenbecker Straße ist eine Ausweitung der *nicht* zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente in Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO derzeit aufgrund § 24 a Abs. 3 LEPro nur dann möglich, wenn die Konformität mit dem Re-

gionalplan⁵¹ hergestellt wird. Einzelhandelsbetriebe, die nicht von § 11 Abs. 3 BauNVO und somit durch die landesplanerischen Zielvorgaben nicht erfasst werden, sind hiervon nicht betroffen und können daher im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze dieses Einzelhandelskonzeptes zugelassen werden.

4.4 Die Sortimentsliste für Ibbenbüren

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Ibbenbüren als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente (Sortimentsliste) erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen „Ibbenbürener Liste“ kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist die Bestandsstruktur von Bedeutung, also die Verkaufsflächenanteile der Sortimente und die Sortimentschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen im Zusammenhang mit der Zielperspektive zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Daher können auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in den zentralen Versorgungsbereichen 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 zu erreichen sein muss. Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich alleine genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

Als rechtliche Vorgaben sind der Einzelhandelserlass NRW⁵² und das Landesentwicklungsprogramm heranzuziehen. Der Einzelhandelserlass NRW unterscheidet zwischen „zentrenrelevanten“, „nahversorgungsrelevanten“ und „in der Regel zentrenrelevanten“ Sortimentsgruppen, wobei einige Sortimente zugleich zentren- als auch nahversorgungsrelevant sein können. Das Landesentwicklungsprogramm enthält in § 24a Abs. 2 eine Anlage mit „zentrenrelevanten Leitsortimenten“, die in der Bauleitplanung als Ziel der Landesplanung zu beachten sind.

⁵¹ Der Regionalplan stellt für den Standortbereich derzeit nicht wie erforderlich Allgemeinen Siedlungsbereich, sondern Bereiche für Gewerbe und Industrie (GIB) dar.

⁵² Stand 1996; derzeit ist eine Fortentwicklung des Einzelhandelserlasses geplant (ein Entwurf ist noch nicht öffentlich)

Abbildung 74: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

<p>Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die...</p> <ul style="list-style-type: none">▪ prägend für die Innenstadt und Stadtteilzentren sind (Einzelhandelsstruktur)▪ Besucher anziehen oder selbst auf Frequenzbringer angewiesen sind und Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen (Besuchersfrequenz)▪ überwiegend einen geringen Flächenanspruch haben (Integrationsfähigkeit)▪ für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind (Kopplungsaffinität)▪ vom Kunden gleich mitgenommen werden können („Handtaschensortiment“/ Transportfähigkeit)
<p>Nicht-zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die...</p> <ul style="list-style-type: none">▪ zentrale Lagen nicht prägen▪ aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit auch in nicht-integrierten Lagen angeboten werden (z. B. Baustoffe) bzw. aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z. B. Möbel)

Quelle: eigene Darstellung, Einzelhandelserlass NRW 1996 (Nr. 2.2.5)

Über die Benennung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente hinaus hat sich im Rahmen der Planungspraxis die Konkretisierung nahversorgungsrelevanter Sortimente bewährt. Wenngleich diese aufgrund ihrer Charakteristik nahezu immer auch zentrenrelevant sind, kommt diesen Sortimentsgruppen eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Zur Gewährleistung dieses Versorgungsziels werden im folgenden Kapitel konkrete Entwicklungsleitsätze für Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten formuliert.

Im Ergebnis der Sortimentsanalyse ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Ibbenbüren als sog. „Ibbenbürener Liste“.

Tabelle 38: Sortimentsliste für die Stadt Ibbenbüren („Ibbenbürener Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 ⁵³	Bezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (Sportbekleidung unter Sportartikel)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR Blumen)
Briefmarken/Münzen	aus 52.48.2	aus 52.48.2 (nur: Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer (PC-Hardware und -Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit Elektro-Kleingeräten einschl. Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Öl-öfen)
Leuchten/Lampen	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)

⁵³ WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003

Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (Campingmöbel: s. Möbel)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	52.33	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln
	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
	52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften)
	52.47.3	Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Baumarktsortiment im engeren Sinne	aus 52.46	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)
	und aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen)
	und aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen)
	und aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: anderweitig nicht genannte elektrotechnische Erzeugnisse)

Bettwaren	<i>aus 52.41.1</i>	<i>Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelhandel mit Bettwaren)</i>
Elektrogroßgeräte	<i>aus 52.45.1</i>	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrogroßgeräte)</i>
Fahrräder und Zubehör	<i>52.49.7</i>	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	<i>aus 52.44.3</i>	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)</i>
	<i>und aus 52.46.1</i>	<i>Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)</i>
Kfz-Zubehör	<i>50.30.3</i>	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i>
Kinderwagen	<i>aus 52.44.6</i>	<i>Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Kinderwagen)</i>
Möbel	<i>52.44.1</i>	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln</i>
	<i>und aus 52.49.9</i>	<i>Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln)</i>
	<i>und aus 52.44.3</i>	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping)</i>
	<i>und aus 52.44.6</i>	<i>Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln)</i>
	<i>und aus 52.50.1</i>	<i>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen</i>
Musikinstrumente und Musikalien	<i>52.45.3</i>	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Pflanzen/Samen	<i>aus 52.49.1</i>	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)</i>
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	<i>52.49.2</i>	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09 2007

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.⁵⁴ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

⁵⁴ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531

Das zugrunde gelegte Warengruppenverzeichnis WZ 2003 wurde zu Anfang des Jahres 2008 durch das Statistische Bundesamt aktualisiert. In der neuen Ausgabe sind neben einer veränderten Nummerierung auch einige Warengruppen leicht abweichend von der Ausgabe 2003 gefasst. Da aktuell seitens des Statistischen Bundesamtes allerdings nur eine Übersichtsfassung vorhanden ist und eine detaillierte Ausgabe erst im Frühsommer verfügbar wird, empfiehlt sich vorläufig die Weiterverwendung der Ausgabe 2003.⁵⁵

4.5 Ansiedlungsleitsätze

Im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze soll die „Ziel-Trias“ der Ibbenbürener Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 3.3) konkretisiert werden, um somit eine angemessene Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft sicherstellen. Die folgenden Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der folgenden drei Ziele untereinander:

1. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche
2. maßvolle Sicherung und Weiterentwicklung von flächendeckenden Nahversorgungsangeboten in den Wohngebieten
3. gezielte Fortentwicklung von Sonderstandorten für großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandelsangebote

Zwar wurden bisher Entwicklungsleitlinien, absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume, das künftige Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept sowie nicht zuletzt die Ibbenbürener Spezifizierung zentrenrelevanter Sortimente vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze 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 Ibbenbürener Einzelhandels 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 Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Ibbenbürener Sortimentsliste zu einer in hohem Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und von Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und

⁵⁵ Für die Bauleitplanung ist es relevant, dass die Sortimente präzise nachvollziehbar sind. Hierfür ist es zunächst nicht von Bedeutung, ob eine Fassung von 2003 oder von 2008 zugrunde gelegt wird. Das Statistische Bundesamt bietet auf seiner Website einen Umrechnungscode (2003 zu 2008 und umgekehrt) an, so dass beide Ausgaben des Warengruppenverzeichnisses miteinander vergleichbar bleiben.

Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Ibbenbüren ansässiger Einzelhandelsbetriebe.⁵⁶

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur)
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen
- Verkaufsflächenumfang
- Haupt- und Randsortimenten

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Ibbenbüren empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen.

- Im Innenstadtzentrum unbegrenzt.⁵⁷
- Sehr begrenzt in den beiden Nahversorgungszentren Laggenbeck und Püsselbüren und in sonstigen integrierten Lagen, sofern das geplante Angebot ausschließlich auf die Versorgung des (engeren) Gebietes bezogen ist.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich des Innenstadtzentrums zulässig sein. Damit kann das Innenstadtzentrum in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird erstens eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, zweitens ein Ungleichgewicht der Sonderstandorte gegenüber der Innenstadt sowie drittens die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im Innenstadtzentrum nur als Leitlinie, deren Überschreiten im Innenstadtzentrum im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Zusätzlich können kleinere Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den Nahversorgungszentren Laggenbeck und Püsselbüren in begrenztem Maße zulässig sein, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente zu ergänzen. In den städtebaulich integrierten Lagen (vgl. Glossar) gilt die Regelung analog.

⁵⁶ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Ibbenbüren, insbesondere des Innenstadtzentrums.

⁵⁷ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) für eine (Teil-)Begrenzung sprechen.

Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebietes⁵⁸“ zielt darauf, dass an diesen beiden Standortkategorien keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber dem Innenstadtzentrum zu einem zu großen Gewicht der Nahversorgungszentren und sonstigen integrierten Lagen führen würde. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte, die bereits heute in den Nahversorgungszentren in dieser begrenzten Größenordnung vorhanden sind.

Leitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten.

- In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).⁵⁹ In den Nahversorgungszentren ist ergänzend die Obergrenze der Kaufkraft der funktional zugeordneten Stadtteile nach § 24a LEPro zu beachten.
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereichen an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m² (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel⁶⁰).

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.

Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots ist ein überschlägiger Orientierungswert als Bewertungshilfe für Vorhaben mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und spezifiziert je geplantem Vorhabenstandort angegeben, der aus den lbbenbürener Verhältnissen abgeleitet ist und der ergänzend unter Berücksichtigung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO (ggf. in Verbindung mit den Kriterien der AG Strukturwandel) sowie

⁵⁸ Der Gebietsbegriff ist hierbei nicht gleichbedeutend mit den funktional zugeordneten Stadtteilen gem. LEPro (gem. Kap. 4.1), sondern mit dem Gebietsbegriff der BauNVO (vgl. zur Zulässigkeit von Betrieben in Baugebieten nach BauNVO u.a. Kuschnerus 2007, Rn. 192-194).

⁵⁹ Orientierungswert, bis zu dem eine Vermeidung solcher negativen Auswirkungen bei Vorhaben mit Nahrungs- und Genussmitteln im Hauptsortiment angenommen werden kann:

- Vorhaben in Nahversorgungszentren: bis 800 m² Gesamt-VKF bei Discountern und bis 1.200 m² Gesamt-VKF bei Supermärkten
- Vorhaben im Innenstadtzentrum: bis 1.000 m² Gesamt- VKF bei Discountern und bis 1.500 m² Gesamt-VKF bei Supermärkten

⁶⁰ Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002

aufgrund der Regelvermutung nach § 24 a Abs. 2 LEPro NRW konkreter definiert werden kann.

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der (engeren) Gebietsversorgung zugelassen werden. Hierdurch soll (gemäß der „Ziel-Trias“) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

Leitsatz III: Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im Innenstadtzentrum und an den im Zentrenkonzept ausgewiesenen Sonderstandorten.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung primär im Innenstadtzentrum (oder in unmittelbarer räumlicher Nähe dazu) angesiedelt werden. Alternativ sollen sie auf die im Einzelhandel- und Zentrenkonzept gekennzeichneten Sonderstandorte fokussiert werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden. Zugunsten der oben genannten Faktoren ist im Einzelfall die Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen oder eine Standortbündelung an den Sonderstandorten nahe zu legen.

Leitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.

- Bis zu max. 10 % der VKF, max. 2.500 m² VKF gem. LEPro NRW.⁶¹
- Im Innenstadtzentrum keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes.⁶²

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen.

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen gemäß den Ibbenbürener Entwicklungszielen ungewünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment

⁶¹ Im Einzelfall ist der Nachweis zu erbringen, dass die Teilverkaufsflächengröße einzelner oder mehrerer zentrenrelevanter Randsortimente zu keinen schädlichen Auswirkungen führen.

⁶² Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) für eine (Teil-)Begrenzung sprechen.

auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Diese Begrenzung soll bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 2.500 m² Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen.

Da diese Schwellenwerte die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall⁶³ ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden.

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *im Innenstadtzentrum* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Grundsatz I gewahrt bleibt.

Nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen dieses Einzelhandelskonzeptes eingehalten werden (u.a. strategischer Einsatz auch nicht zentrenrelevanter Sortimente zur Stärkung der Innenstadt, Standortbündelung, Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben.

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist
- und wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

⁶³ Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

Zwischenfazit

In der Zusammenschau der aus der räumlichen Entwicklungsleitlinie der Ibbenbürener „Ziel-Trias“ abgeleiteten Ziele und deren weiterer Differenzierung innerhalb der Leitsätze ergibt sich ein Bewertungsinstrument für spezifizierte Einzelhandelsvorhaben sowie ein Anwendungsrahmen für die Bauleitplanung, und zwar bezogen auch auf die im Zentren- und Standortkonzept gekennzeichneten Standortziele. In der konsequenten Anwendung ergeben sich für geplante Einzelhandelsvorhaben je nach Sortiments- und Größenstruktur empfohlene oder abzulehnende Standorte sowie innerhalb möglicher Standorte eine teils mit Prioritäten versehene Empfehlung.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabensbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann. Eine exemplarische Anwendung der Ansiedlungsleitsätze findet im Rahmen der Bewertung von Einzelstandorten statt.⁶⁴

4.6 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den neuen Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in Ibbenbüren sowie den gesondert vorgenommenen Standortbewertungen werden durch diesen Leistungsbaustein Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „unerwünschte“ Standorte⁶⁵ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer erwünschter Einzelhandelsvorhaben im Innenstadtzentrum gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für die-

⁶⁴ Diese werden der Stadt Ibbenbüren in Form von Standortsteckbriefen gesondert zur Verfügung gestellt.

⁶⁵ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen

se Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen

- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten auf Grundlage des Zentren- und Standortkonzeptes in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen, ggf. können handwerks- und produktionsbedingter Verkauf ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. Leitsatz V)
- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung von verkaufsflächen- und sortimentsbezogen begrenzten Lebensmittelmärkten an jeweils ausgewählten Standorten in den gekennzeichneten Suchräumen
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Ibbenbürener Liste zentrenrelevanter Sortimente

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit

- dem jeweils individuellen Planerfordernis
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot prägende Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.)
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsstruktur bzw. der ergänzenden Sonderstandorte sinnvoll erscheint (hierzu hält dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor)
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes dieses Einzelhandelskonzeptes
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zur o. g. „Ziel-Trias“
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und

Sortimentsstruktur begrenzt bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzeptes⁶⁶ – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.⁶⁷

Die Ibbenbürener Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen (bzw. der Begründung) des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.⁶⁸

Sofern Bebauungspläne Standorte in zentralen Versorgungsbereichen überplanen, so sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

⁶⁶ Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept selbst stellt übrigens ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

⁶⁷ z.B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u.a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., oder auch Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 – 4 C 77.84 sowie u.a. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff.

⁶⁸ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2003) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

Empfohlene Musterfestsetzungen

a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO*⁶⁹. In diesem Baugebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp (z.B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* m² und dem Hauptsortiment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß lbbenbürener Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz V:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente *(entweder)* auf insgesamt *xy* % der Gesamtverkaufsfläche *(oder)* maximal 800 m² begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen aufgrund der nach Sortimentsgruppe differenzierenden potenziellen Schädigungswirkung für die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere das Innenstadtzentrum weitergehend gemäß folgender aus den örtlichen Angebotsverhältnissen im Innenstadtzentrum abgeleiteten Übersicht begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß lbbenbürener Sortimentsliste): maximal *xy* m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen)
- *weitere Sortimente analog*“

Aus Gründen der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfohlenen gesamtstädtischen Angebotsbündelung sowie aufgrund der zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums, zu vermeidenden Angebotsdiversifizierung insbesondere von zentrenrelevanten Sortimenten, sollen die zulässigen Randsortimente sich jeweils erkennbar auf das Hauptsortiment beziehen.

Bei mehreren geplanten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des gleichen Gebietes können die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen auf jeden Betrieb einzeln bezogen werden. Beispiel:

„In diesem Baugebiet sind zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp (z.B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* m² und dem Hauptsortiment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß lbbenbürener Sortimentsliste) sowie ein Einzelhandelsbetrieb *weitere Betriebe analog*.“

„Die in den Einzelhandelsbetrieben zulässigen Randsortimente [...] sind je Betrieb auf [...] zu begrenzen.“

⁶⁹ Dieser Gebietstyp sollte i. d. R. ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über konkrete Verkaufsflächenobergrenzen gesteuert werden kann, vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.

b) Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO*. In diesem Gebiet sind zulässig *Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe* [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe aller Art zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Ibbenbüren sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels (*in der Begründung näher zu benennen*) nicht zulässig.“

Ggf. Anwendung des „Handwerkerprivilegs“ in gewerblichen genutzten Gebieten gemäß Ansiedlungsleitsatz VI:

„Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind.“

5 Schlusswort

Die Stadt Ibbenbüren verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine gute Ausgangsbasis zur Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Innenstadtzentrums. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsszenarien und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und künftiger Vorhaben abzuleiten. In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen.

Durch den Beschluss dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (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, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortfragen gewährleistet werden kann.

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.

Weitere Handlungsfelder können zum Erhalt sowie zur Fortentwicklung der Ibbenbürener Einzelhandelsstandorte künftig an Bedeutung gewinnen; zu nennen sind in diesem Zusammenhang beispielsweise:

- Branchenmixsteuerung, Ladenflächenmanagement und Öffentlichkeitsarbeit, ggf. im Rahmen eines einzelhandelsbasierten Standortmarketings
- Kooperation der Einzelhändler und Immobilieneigentümer im Rahmen von Business Improvement Districts bzw. Immobilien- und Standortgemeinschaften
- Ausgestaltung neuer Einzelhandelsvorhaben bzw. -immobilien im Detail, etwa hinsichtlich Branchenprofil, Shopgröße und -anzahl sowie im Innenstadtzentrum auch hinsichtlich der mikroräumlichen Anbindung an die Einkaufslagen
- Aufwertung der zentralen Versorgungsbereiche durch funktionale, gestalterische und verkehrsplanerische Maßnahmen, etwa zur Steigerung der Aufenthaltsqualität

Solche Konzeptbausteine und Maßnahmenpakete können als sinnvolle Ergänzung zu den Instrumenten dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gesehen werden; sie können zudem auf die Inhalte dieses Konzeptes grundlegend aufbauen.

Anhang

I. Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

BBE (2006): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2006. Köln

Bezirksregierung Münster (1999): Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, Stand 06.12.1999. Münster (zitiert als GEP 99)

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

Dähne Verlag (2008): diy-Statistik. Ettlingen

Dähne-Verlag: Marktdaten Ibbenbüren (für 08-11/2008). In: inframation ag (2009): Wettbewerb DIY-Handel, Garten-Center.

Deutscher Bundestag (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin

Deutsches Seminars für Städtebau und Wirtschaft (Hrsg.) (2007): DSSW-Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

DIY 2006: DIY Gartencenter-Statistik 2006. Dähne Verlag GmbH, Ettlingen

DIY 2007: DIY Statistik. Baumarkt-Kennzahlen. Dähne Verlag GmbH, Ettlingen

EHI Retail Institute (2005): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2005/2006. Köln

EHI Retail Institute (2006): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2006/2007. Köln

EHI Retail Institute (2007): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2007/2008. Köln

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2008/2009. Köln

Götzinger, Sven; Jochlik, Thomas (2002): Analyse und Bewertung des Standortes Ibbenbüren für Einzelhandel und Dienstleistung. Diplomarbeit. Dortmund

Hahn-Immobilien (2006): Real Estate Report 06. Ohne Ort

IfH Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (2005): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Lebensmittelzeitung (2007): Ausgabe Nr. 13

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (1995): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf (zitiert als LEP NRW).

Stadt Ibbenbüren (2007): Einwohnerzahlen nach Ortsteilen (nur Hauptwohnsitz) Stand 26.07.2007. Ibbenbüren

Stadt Ibbenbüren (2007 a): Modelrechnung zur Bevölkerungsentwicklung in Ibbenbüren (durchgeführt durch das LDS NRW). Ibbenbüren

Statistisches Bundesamt (2003): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2003. Wiesbaden

Stadt + Handel 2006: Newsletter #01 und #02. Dortmund

Stadt + Handel 2007: Newsletter #03 und #04. Dortmund

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2007. Ohne Ort

Sonstige Quellen

Website Stadt Ibbenbüren: www.ibbenbueren.de, zugegriffen am 12.02.2008 um 10.33 Uhr

Website BHB 2009: Bundesverband Deutscher Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmärkte e.V.: www.heimwerkerverband.de/german/branchenzahlen/definition_baumarkt.html. Zugriff am 28.01.2009

II. Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft)

Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public-Private-Partnership-Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von trading-down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie in der Regel nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen sind. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, in der Regel mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer

Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieben mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit ca. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittssortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist in der Regel nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

Innenstadtzentrum (IZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m²

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremddregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien.

Die Ladengröße liegt zwischen 250 - 800 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 - 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist in der Regel innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 - 75 % bei der Fläche (35 - 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich, d. h. Hauptgeschäftszentrum bzw. Stadtteil- oder Ortsteilzentrum einzuordnen. In der Regel sind Einzelhandelsnutzungen in der sonstigen integrierten Lage als Einzelbetrieb oder als Ansammlung einiger weniger Betriebe vorzufinden.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstige integrierte Lagen. In der Regel trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Stadtteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

Zum Stadtteil- bzw. Ortsteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche einer Kommune, die wie das Innenstadtzentrum über einen hohen Besitz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das STZ/OTZ gegenüber dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein STZ/OTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Stadtteil- oder Ortsteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m², wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Ist die Produktion des Einzelhandels, also die Summe dessen, was über einen bestimmten Zeitraum in einem Einzelhandelsgeschäft verkauft wird. Er kann nach mengenmäßigem Umsatz (Anzahl) oder wertmäßigem Umsatz (Geldeinheiten) bemessen werden. Neben der Messung in Zeiträumen kann der Umsatz auch für Filialen, Abteilungen, Warengruppen und Artikel gemessen werden.

Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb von Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (ca. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Frisör, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z.B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.