



Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wetter (Ruhr)

Auftraggeber: Stadt Wetter

Projektleitung Dipl.-Geogr. Monika Kollmar,
Niederlassungsleitung

-bearbeitung: Fabian Lüttke, M.Sc. Geograph

Köln, im Januar 2018

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Die GMA übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 / 98 94 38-19
Telefax: 0221 / 98 94 38-19
E-Mail: office.koeln@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Juli 2016 erteilte die Stadt Wetter (Ruhr) der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2008 für die Stadt Wetter. Ziel der Analyse ist es, vor dem Hintergrund der bisherigen Einzelhandelsentwicklung sowie vorliegenden Anfragen zur Ansiedlung / Erweiterung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet ein Konzept zur Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen zu erarbeiten. Unter Berücksichtigung der Nachfrage- und Angebotssituation des Einzelhandels in der Stadt Wetter werden Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel sowie Ziele und Grundsätze für die planungsrechtliche Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel aufgezeigt.

Für die Erarbeitung der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes standen der GMA Daten der Stadt Wetter, des Statistischen Bundesamtes, des Landesbetriebes Information und Technik sowie von MB Research zur Verfügung. Darüber hinaus erfolgten im Oktober / November 2016 eine Bestandsaufnahme des Einzelhandels im Stadtgebiet sowie eine Befragung an vier Einzelhandelsstandorten. Ferner wurden die einzelnen Werbegemeinschaften aus Wetter sowie das Centermanagement des Ruhrtal-Centers im Rahmen eines gemeinsamen Gesprächs mit der Wirtschaftsförderung einbezogen.

Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Wetter und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch den Rat der Stadt dar.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, im Januar 2018
KO/LEF-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	6
1. Aufgabenstellung	6
2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung	8
3. Methodische Vorgehensweise	9
3.1 Bestandserhebungen	10
3.2 Städtebauliche Analyse	12
3.3 Befragungen	12
4. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	13
4.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung	13
4.2 Konsumentenverhalten im Wandel	18
4.3 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen	19
5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	20
5.1 Bauplanungsrecht	20
5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)	20
5.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	21
5.2 Landes- und Regionalplanung	21
5.3 Regionales Einzelhandelskonzept REHK 2013	24
6. Standortrahmenbedingungen und wesentliche Strukturdaten der Stadt Wetter	25
II. Ergebnisse der Kundenbefragungen	31
1. Gesamtstadt Wetter	31
2. Kundenherkunft Standort Alt-Wetter	34
3. Kundenherkunft Volmarstein	34
4. Kundenherkunft Grundschöttel	36
5. Kundenherkunft Wengern	36
III. Angebots- und Nachfragesituation	38
1. Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Wetter	38
2. Einzelhandelsstruktur nach Stadtteilen in Wetter	40
3. Nachfragesituation	41
4. Ausgewählte Versorgungskennziffern	44
4.1 Ausstattungskennziffern	44
4.2 Zentralitätskennziffer	45

5.	Bewertung der Nahversorgungssituation	47
IV.	Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Wetter	51
1.	Bevölkerungsprognose	51
2.	Kaufkraftprognose für den Einzelhandel in Wetter (Ruhr) bis zum Jahr 2025	51
3.	Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	52
V.	Fortschreibung Einzelhandelskonzept Wetter (Ruhr)	55
1.	Städtebauliche Zielvorstellung zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	56
2.	Sortimentskonzept	56
2.1	Begriffsdefinition	56
2.2	Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	57
2.3	Sortimentsliste der Stadt Wetter	58
3.	Standortkonzept	60
4.	Empfehlungen zu den zentralen Versorgungsbereichen	63
4.1	Begriffsklärung „zentraler Versorgungsbereich“	63
4.2	Zentrale Versorgungsbereiche in Wetter (Ruhr)	66
4.2.1	Hauptzentrum Innenstadt Wetter	67
4.2.2	Nahversorgungszentrum Volmarstein	72
4.2.3	Nahversorgungszentrum Grundschöttel	74
4.2.4	Nahversorgungszentrum Wengern	76
5.	Aktuelle Fragestellungen	78
5.1	Bewertung von Ansiedlungs- und Verlagerungsplanungen	78
5.2	Fazit zur Sicherung der Nahversorgung in den Stadtteilen	83
6.	Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung	84
6.1	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Wetter	85
6.1.1	Steuerungsempfehlungen für das Hauptzentrum Wetter	85
6.1.2	Steuerungsempfehlungen für die Nahversorgungszentren	85
6.2	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	85
6.2.1	Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)	85
6.2.2	Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete) und Nahversorgungslagen	87
7.	Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	88
	Verzeichnisse	90

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Das Mittelzentrum Wetter an der Ruhr mit ca. 27.750 Einwohnern liegt in unmittelbarer Nähe zu den Oberzentren Bochum, Dortmund, Hagen und Wuppertal. Darüber hinaus sind auch die benachbarten Mittelzentren (u. a. Witten) als wichtige Wettbewerbsstandorte im Einzelhandel zu nennen. Damit ist die Stadt Wetter einer massiven Wettbewerbssituation ausgesetzt, die in den vergangenen Jahrzehnten vor allem in der Innenstadt zu einem deutlichen Rückgang der Einzelhandelsangebote geführt hat.

Diesen Entwicklungen hat Wetter seit Mitte der 2000er Jahre enorme Anstrengungen städtebaulicher Art entgegengesetzt: Als wichtigste ist die Eröffnung des Einkaufszentrum Ruhrtal-Center am Bahnhof in Alt-Wetter zu nennen. Mit einer Reihe von mittel- bis großflächigen Ankermietern (u. a. Kaufland, Rossmann, Deichmann, kik, T€Di), die in den kleinteiligen Strukturen der historischen Innenstadt keinen Platz fanden, wurde ein wesentlicher Einzelhandelsmagnet etabliert. Die Ansiedlung dieses Einkaufszentrums ist u. a. Folge von Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Wetter aus dem Jahr 2008, welches eine umfangreiche wirtschaftliche und städtebauliche Analyse der Einzelhandelsstrukturen in Wetter darstellt.

Angesichts des mittlerweile vergangenen Zeitraums – die Einzelhandelsbestandsdaten des Einzelhandelskonzeptes Wetter stammen aus 2007 – sowie aufgrund der genannten Änderungen wird nunmehr das Einzelhandelskonzept fortgeschrieben. Damit sollen auch die aktuellen Vorgaben des LEP NRW eingebunden und Aussagen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung (z. B. Ansiedlungsplanung in Wengern) getroffen werden.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes werden u. a. die wesentlichen Grundlagen- und Rahmendaten der Stadt Wetter inkl. einer Einwohnerprognose für die nächsten Jahre aufbereitet, aktuelle Trends und Tendenzen im Einzelhandel, wie z. B. die Auswirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel, dargestellt und eine detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen von Wetter erarbeitet. Auf Grundlage dieser intensiven Analysebausteine werden die konzeptionellen Bausteine der Überprüfung und ggf. Neuabgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Fortschreibung der Sortimentsliste von Wetter erstellt. Abschließend werden potenzielle Entwicklungsstandorte bewertet und Empfehlungen für diese sowie das grundsätzliche Steuerungsinstrumentarium über die Bauleitplanung getroffen.

Im Einzelhandelskonzept Wetter 2008 wurden neben dem Hauptzentrum Innenstadt auch vier Nahversorgungszentren ausgewiesen. Auf Grundlage der aktuellen Rechtsprechung wird überprüft, ob diese Nahversorgungszentren auch heute noch den Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche hinsichtlich Ausstattung, Nutzungsmix und Versorgungsfunktion genügen.

Vor diesem Hintergrund umfasst der vorliegende Bericht im Wesentlichen folgende Inhalte:

- /// Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung
- /// Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- /// Analyse und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation für den Einzelhandel in der Stadt Wetter auf Basis einer Bestandsaufnahme des Einzelhandels in der Gesamtstadt, einer Aufnahme / Kartierung der sonstigen zentralen Einrichtungen und der Leerstände in den zentralen Versorgungsbereichen sowie einer Fortschreibung der demografischen Entwicklung
- /// städtebauliche Analyse der Einzelhandelsstandorte
- /// Bewertung der Versorgungssituation und der Angebotsausstattung unter Berücksichtigung der Entwicklung seit 2007 / 2008¹
- /// Überprüfung und ggf. Anpassung der Zentren- und Standortstruktur
- /// Überprüfung der räumlichen Abgrenzung und ggf. Neuabgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach funktionalen und städtebaulichen Kriterien
- /// Darstellung der Handlungsbedarfe für einzelne zentrale Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sowie funktionaler und städtebauliche Aspekte im jeweiligen Zentrum
- /// Darstellung der Entwicklungspotenziale der Zentren
- /// Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur
- /// Fortschreibung der Sortimentsliste für die Stadt Wetter
- /// Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung unter Berücksichtigung der landesplanerischen Entwicklungsziele sowie der Rechtsprechung
- /// Stellungnahme zur Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters in Wetter-Wengern
- /// Hinweise und Empfehlungen für die Bauleitplanung.

¹ Die Grundlagendaten des Einzelhandelskonzeptes 2008 stammen aus 2007.

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



GMA-Darstellung 2017

2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mit Hilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird. Die Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelsituation in der Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

Durch einen Beschluss des jeweiligen Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Im begründeten Einzelfall kann die Kommune von den Vorgaben eines Einzelhandelskonzeptes abweichen. Dies mindert jedoch das städtebauliche Gewicht des Konzeptes und stellt letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung in Frage.

Wesentliche Aspekte der Einzelhandelssteuerung sind der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche**² im Sinne eines allgemeinen Planungsziels sowie die Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet – insbesondere zur Förderung der angestrebten Struktur der gemeindlichen Versorgungszentren – zu steuern. Dabei ist von einem realitätsnahen Maßstab auszugehen, der nicht nach theoretischen Möglichkeiten fragt, sondern die konkreten Gegebenheiten im Plangebiet zugrunde legt und auf dieser Grundlage die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt. Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Ermittlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente voraus, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgesetzt werden.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

3. Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des statistischen Bundesamtes, des statistischen Landesamtes für Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) sowie der Stadt Wetter zur Verfügung. Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Erhebungen** in Kürze vorgestellt.

² vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13

3.1 Bestandserhebungen

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen³ aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Stadtgebiet von Wetter erfasst. Die Bestandserhebung des Einzelhandels⁴ wurde im Oktober / November 2016 durchgeführt. Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der **GMA-Branchensystematik** (38 Sortimentsgruppen). Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den in Tabelle 1 aufgeführten Branchen zugeordnet.

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik

Branchen	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Apotheker- / Sanitätswaren
Blumen, zoologischer Bedarf	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf
Bücher, Schreib- und Spielwaren	Bücher, Zeitschriften, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)
Elektrowaren	Elektrohaushaltsgeräte, Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)
Hausrat, Einrichtung, Möbel	Haushaltswaren (Glas / Porzellan / Keramik), Möbel (inkl. Matratzen), inkl. Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung, Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Heimtextilien (Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe), Leuchten und Zubehör
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)
Optik / Uhren, Schmuck	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)

GMA-Darstellung 2017

³ Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

⁴ Dabei ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und verschreibungspflichtigen Apothekerwaren.

Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Einzelhandelsbestandserfassung auch eine Zuordnung der Betriebe zu den folgenden Lagekategorien:

- / zentrale Lagen:** Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches
- / siedlungsräumlich integrierte Lagen:** Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug (ein wohnsiedlungsräumlicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in mindestens zwei Himmelsrichtungen)
- / siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen:** Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug (ein wohnsiedlungsräumlicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in maximal einer Himmelsrichtung)

Ergänzend wurden in den Bereichen mit Zentrumsansätzen bzw. verdichteter Nutzungsstrukturen auch **(private) Dienstleistungseinrichtungen sowie gastronomische und öffentliche Einrichtungen** erfasst. Hier erfolgte eine Aufnahme mit Zuordnung zu nachfolgenden Kategorien:⁵

Dienstleistungen, z. B.		
▪ Dentallabor	▪ Fahrschule	▪ Versicherung
▪ Allgemeinarzt	▪ Reisebüro	▪ Bausparkasse
▪ Zahnarzt	▪ Friseur	▪ Krankenkasse
▪ Facharzt	▪ Kosmetikstudio	▪ Fotograf
▪ Massagepraxis	▪ Nagelstudio	▪ Energie- / Wasserversorgung
▪ Ergotherapie	▪ Sonnenstudio	▪ ÖPNV-Servicestelle
▪ Krankenhaus	▪ Tattoostudio	▪ Presse-Servicestelle / -niederlassung
▪ Altenheim	▪ Textil-Reinigung	▪ Post
▪ Rechtsanwalt	▪ Waschsalon	▪ Postagentur
▪ Notar	▪ Änderungsschneiderei	▪ Packstation
▪ Architekt	▪ Schuh- / Schlüsseldienst	▪ Bestattungsinstitut
▪ Ingenieur	▪ Copy Shop	▪ EDV-Dienstleistungen
▪ Makler	▪ Refill-Station	▪ Haus- und Grundstücksverwaltung
▪ Steuerberater	▪ Bank	
▪ Werbeagentur	▪ Sparkasse	
▪ Personalservice	▪ EC-Automat	
Gastronomie / Hotellerie, z. B.		
▪ Restaurant	▪ Diskothek	▪ Hotel
▪ Café	▪ Club	▪ Pension
▪ Eiscafé	▪ Bar	▪ Systemgastronomie
▪ Kneipe	▪ Imbiss	▪ Lieferservice

⁵ Erfassung der Adressdaten ohne Nutzflächen.

Freizeit / Kultur, z. B.

▪ Stadttheater	▪ Fitness-Studio	▪ Callshop
▪ Kleinkunsthöhne	▪ Kegelbahn	▪ Spielhalle
▪ Veranstaltungshalle	▪ Bowling-Center	▪ Wettbüro
▪ Stadtmuseum	▪ Schwimmbad	▪ Videothek
▪ Industriemuseum	▪ Tennis-Center	▪ Kulturzentrum
▪ Ausstellungsräume	▪ Jugendzentrum	▪ Kirche
▪ Galerie	▪ Internet- / Telecafé	▪ Gemeindehaus
▪ Kino		

Zur Darstellung der wesentlichen Standortlagen des Einzelhandels und des Besatzes mit Komplementärnutzungen hinaus wurden weitere Informationen über die innenstadttypischen Nutzungsstrukturen erfasst. Hier erfolgte eine kartografische **Aufnahme der Erdgeschossnutzungen** in der Innenstadt und den Ortsteilzentren von Wetter. Neben den genutzten Einheiten (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung) wurden dabei auch leerstehende Ladeneinheiten in einer fortschreibungsfähigen Datei erfasst. Die Ergebnisse der Kartierungen dienen u. a. als wichtige Grundlage der sachgerechten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche.

3.2 Städtebauliche Analyse

Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die **städtebaulichen Rahmenbedingungen** der verschiedenen Einzelhandelslagen in Wetter analysiert und bewertet. Ein besonderer Fokus lag dabei auf den **zentralen Lagen**. Die Analyse der städtebaulichen Situation stellt im Zusammenwirken mit den vorhandenen Nutzungen einen unerlässlichen Arbeitsschritt für eine sachgerechte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune dar.

3.3 Befragungen

Zur Darstellung der Kaufkraftströme, zur Einschätzung der Einkaufs- und Verbrauchergewohnheiten sowie zur Bewertung des Einzelhandelsstandortes Wetter wurde an vier Standorten in Wetter eine mündliche **Kundenbefragung** inkl. Abfrage des Wohnortes im November 2016 durchgeführt.

Die Befragungsergebnisse dienen zur Anreicherung der gutachterlichen Aussagen und verbessern den Informationsgehalt des Konzeptes. Die Befragung wurde vorab in der Lokalpresse angekündigt. Insgesamt nahmen 728 Kunden an den vier Standorten in Alt-Wetter, Wengern, Grundschöttel und Volmarstein teil.

Ferner wurden die einzelnen Werbegemeinschaften aus Wetter sowie das Centermanagement des Ruhrtal-Centers im Rahmen eines gemeinsamen Gesprächs mit der Wirtschaftsförderung einbezogen.

4. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

Mögliche Entwicklungschancen des Einzelhandels in der Stadt Wetter können nicht losgelöst von wesentlichen Entwicklungstrends im Handel und bei den Kunden in Deutschland erfolgen. Es existiert eine Vielzahl von Faktoren, die die Standortwahl des Einzelhandels beeinflussen.

Abbildung 2: Wesentliche Einflussfaktoren der Handelsentwicklung



GMA 2017

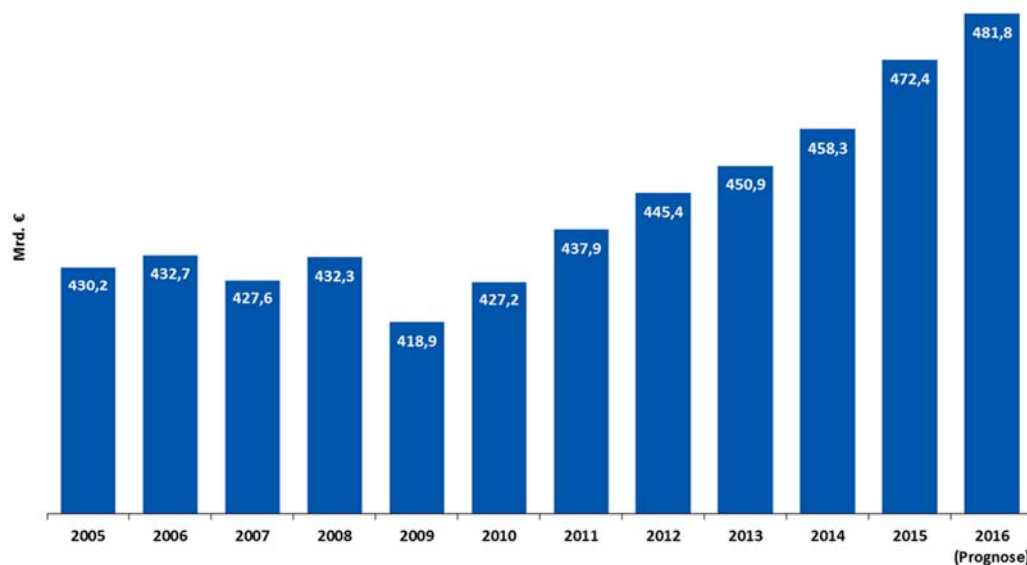
4.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung

Im Wesentlichen sind folgende Entwicklungen auf der Angebotsseite zu verzeichnen:

- Der volkswirtschaftliche Stellenwert des Handels wird häufig unterschätzt; mit rund 480 Mrd. € Jahresumsatz ist der Handel Deutschlands drittstärkste Wirtschaftsgruppe; etwa jeder sechste Arbeitsplatz kann dem Handel zugeordnet werden⁶.

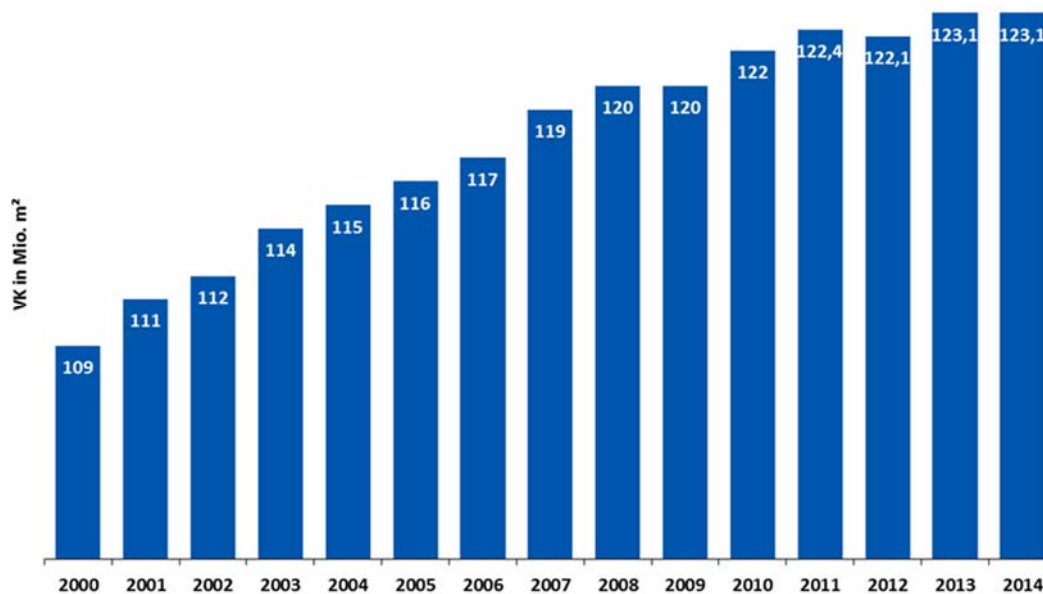
⁶ gerade in strukturschwächeren Gebieten ist der Einzelhandel oft wichtigster Arbeitgeber.

Abbildung 3: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (brutto) in Mrd. € in Deutschland (ohne KFZ, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken)



Quelle: Handelsdaten aktuell 2016, GMA-Darstellung

Abbildung 4: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2000 – 2014



Quelle: Handelsdaten aktuell 2016, GMA-Darstellung

- / Der deutsche Einzelhandel war bis 2010 durch eine beachtliche Verkaufsflächenexpansion gekennzeichnet; in den Folgejahren hat sich der Verkaufsflächenzuwachs deutlich verringert.
- / Seit Anfang der 1970er Jahre vollzieht sich im deutschen Einzelhandel ein **Strukturwandel**, der v. a. zu Lasten inhabergeführter Fachgeschäfte geht. Aktuellen Untersuchungen zufolge nahm der Anteil von inhabergeführten Einzelunternehmen in

Deutschland von rd. 55 % im Jahr 1980 auf aktuell rd. 20 % ab.⁷ Als Gewinner zeigen sich meist filialisierte und discountorientierte Unternehmen sowie Franchisekonzepte, welche ihre größenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorteile nutzen. Der Internethandel hat den Wettbewerb nochmals intensiviert.

- Die Warenhäuser und der Fachhandel haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Innenstädte vielerorts verloren⁸. In den Innenstädten wurden diese durch Handelsmarken (sog. „Retail Brands“) aus dem Textilbereich, Elektronikmärkte und neuerdings auch Anbieter des täglichen Bedarfs (Drogeriewaren, auch Nahrungs- und Genussmittel) abgelöst. Auch Neuentwicklungen von **Shoppingcentern** fanden – nicht zuletzt auch aufgrund des restriktiveren Planungsrechts an Grüne-Wiese-Standorten – zunehmend in Innenstädten statt. Betrug der Anteil innerstädtischer Shoppingcenter bis 1990 ca. 47 %, wuchs ihr Anteil an Shoppingcenter-Neueröffnungen auf ca. 85 % zwischen den Jahren 2011 und 2015.⁹ Gerade die Shops in den Centern traten in den Wettbewerb mit ähnlichen Textilangeboten in den Warenhäusern, auch für Shoppingcenter zeichnet sich nach 40 Jahren erfolgreicher Marktbearbeitung ein nachlassendes Wachstum und steigender Revitalisierungsbedarf ab.¹⁰
- Während der Umsatz des gesamten Einzelhandels in den vergangenen Jahren nur leichte Steigerungen verzeichnen konnte, konnte der Einzelhandel im Internet (auch **Onlinehandel** oder E-Commerce genannt) eine rasante Entwicklung nehmen¹¹.

⁷ GMA-Grundlagenforschung.

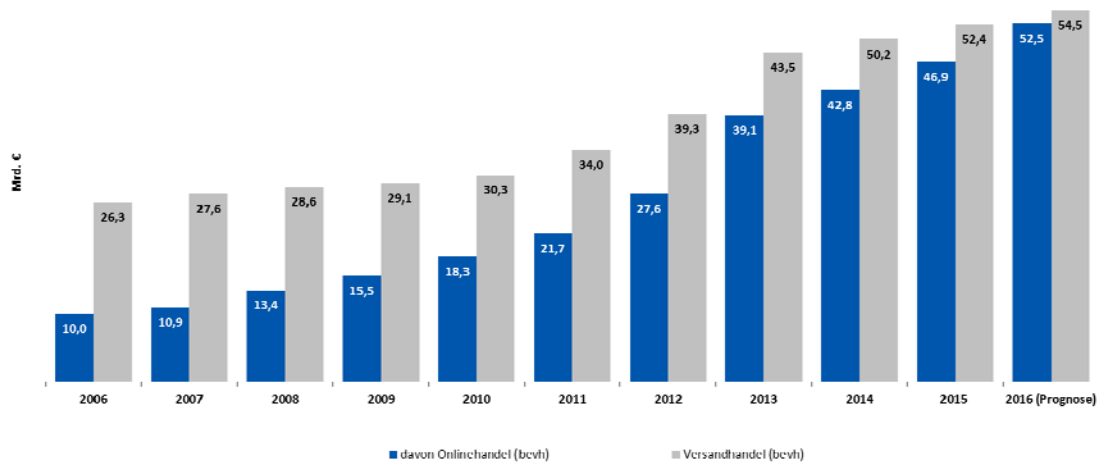
⁸ Diese Leitfunktion wurde weniger durch den Flächenanteil am Gesamteinzelhandel der jeweiligen Stadt begründet, sondern durch die besondere Anziehungskraft als Betriebstyp im 20. Jahrhundert. G. Hessert zeigt mit der in den 70er Jahren gestarteten Expansion der Warenhäuser in die Kleinstädte und mit den nicht erfüllten wirtschaftlichen Erwartungen an Standorten in Ostdeutschland nach der Wiedervereinigung zwei zentrale Ursachen für den verhaltenen wirtschaftlichen Erfolg des Betriebstyps auf. Vgl. G. Hessert: Standortanforderungen des Warenhauses in Ostdeutschland, Leipzig 2012, S. I ff.

⁹ Quelle: EHI Köln (Euro Handels Institut), Einzelhandelsdaten aktuell, 2016.

¹⁰ Vgl. hierzu: GMA und Sonae Sierra: Shoppingcenter-Revitalisierung in Deutschland, Hamburg 2010.

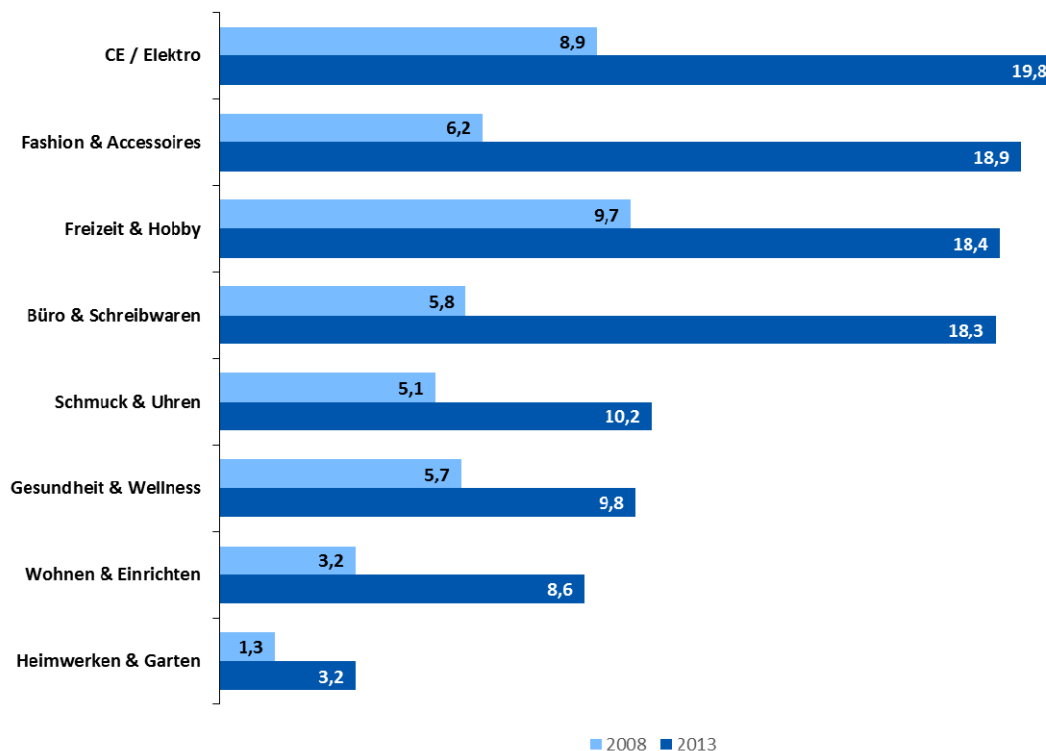
¹¹ Derzeit herrscht eine große Verunsicherung in der gesamten Branche und hier insbesondere bei den stationären Einzelhändlern, wie die Entwicklung zu bewerten ist. Die Werte für die Umsatzentwicklung einzelner Verbände weichen teilweise erheblich voneinander ab. So wird gelegentlich auch ein „Zahlensalat“ im E-Commerce beklagt (vgl. Der Handel, Internetausgabe vom 05.04.2014: Zahlensalat im E-Commerce, Prof. Dr. Geritt Heinemann, Leiter eWeb Research Center der Hochschule Niederrhein; Zugriff auf die Website vom 10.11.2014). Vergleicht man beispielsweise die Zahlen des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel (bevh) für das Jahr 2014 mit den Angaben des Einzelhandelsverbandes, so tut sich eine Lücke von fast 10 Mrd. € auf. Während der Einzelhandelsverband von einem Umsatz in seinen neuesten Zahlenwerken vom November 2014 von 39 Mrd. € ausgeht, rechnet der bevh mit rd. 48,8 Mrd. €. Eine Übereinstimmung besteht jedoch im Trend eines erheblichen Zuwachses der Online-Umsätze im Handel. Der bevh geht zwischen 2006 und 2015 und in seiner Prognose für 2016 von nahezu einer Verfünffachung des Umsatzes innerhalb von 10 Jahren aus.

Abbildung 5: Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland



Quelle: bevh 2016, GMA-Darstellung

- Nach Angaben des bevh haben sich von 2006 bis 2015 binnen 10 Jahren die Umsätze im Internethandel mehr als vervierfacht (vgl. Abbildung 5). Für das Jahr 2016 geht der bevh von einem Umsatz von 52,5 Mrd. € aus. Vergleicht man den Wert des Onlinehandels lt. bevh im Jahr 2015 von 46,9 Mrd. € mit dem Umsatz des gesamten Einzelhandels für 2015, so liegt der Anteil des Onlinehandels bei 10 %. Allerdings schwanken die Anteile des Onlinehandels je nach Branche stark. Während im Bereich Consumer-Electronics / Elektro und im Bereich Mode Werte von fast 20 % erreicht werden, liegt im Heimwerker- und Gartenbereich der Anteil lediglich bei 3,2 %. Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel, der einen Großteil der Umsätze im gesamten Einzelhandel repräsentiert, weist mit unter 1 % immer noch sehr geringe Anteile im Onlinehandel auf.
- Zunehmend sind die Übergänge zwischen Onlinehandel und stationärem Einzelhandel mittlerweile nicht mehr klar abgrenzbar. Viele (stationäre) Einzelhändler bieten mittlerweile auch Onlineshops an, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind. Ziel der sog. Multi- oder Omni-Channel-Strategien des Einzelhandels ist die Verknüpfung der unterschiedlichen Vertriebskanäle. Weiter ist in Großstädten zu beobachten, dass auch reine Online-Händler (sog. Pure-Player) in den vergangenen Jahren ein stationäres Netz aufgebaut haben bzw. aufbauen.

Abbildung 6: Anteil Online-Handel am Umsatz einzelner Branchen


Quelle: statista.de, GMA-Darstellung 2017

/ Besondere Bedeutung für die Entwicklung des **Lebensmitteleinzelhandels** in Deutschland kommt **discountierenden Angebotsformen** zu. Dabei handelt es sich um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen wie z. B. Lebensmitteldiscounter. Sie verfügen aktuell über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 45 %.¹² Die anderen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels haben in den vergangenen Jahren hingegen eine unterschiedliche Entwicklung genommen. Supermärkte und SB-Warenhäuser expandierten, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen Bedeutungsverlust. Als **Standorte** werden i. d. R. Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit großen Stellplatzkapazitäten präferiert.

¹² Quelle: EHI Köln (Euro Handels Institut), Einzelhandelsdaten aktuell, 2016.

Tabelle 2: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)

Daten	Discounter	Supermarkt	Großer Supermarkt / SB-Warenhaus
Verkaufsfläche	ab 800 m ²	ab 1.200 m ²	ab 2.500 m ²
Sortiment	75 – 80 % Foodanteil	85 – 80 % Foodanteil	60 – 70 % Foodanteil
Artikelzahl	ca. 2.000 – 4.000	ca. 10.000	ca. 25.000 – 50.000
Parkplätze	ab 60 Stück	ab 80 Stück	ab 150 Stück
Grundstück	ab 4.000 m ²	ab 5.000 m ²	ab 7.000 m ²
Kernbevölkerung	ab 3.000 EW	ab 4.000 EW	ab 10.000 EW

Quelle: GMA-Standortforschung 2016, ca.-Werte

4.2 Konsumentenverhalten im Wandel

Auf der Nachfrageseite kommen insbesondere folgende Entwicklungen zum Tragen:

- / Gesellschaftliche und sowie **demografische Veränderungen** vollziehen sich mit großer Regelmäßigkeit, genannt seien etwa der im Rahmen der Demografieentwicklung regelmäßig prognostizierte Rückgang der Bevölkerung, der wachsende Anteil älterer Menschen, oder der Trend zu kleineren Familieneinheiten. Nachdem sich der Einzelhandel an der lokalen Nachfrage orientiert, ist der kleinräumlichen Analyse und Prognose der Kaufkraftentwicklung hohe Aufmerksamkeit zu schenken¹³. Dies spielt in der Stadt Wetter insbesondere für die einzelnen Lagen mit Nahversorgungsbedeutung eine Rolle.
- / Die **Konsumzurückhaltung** breiter Bevölkerungsschichten und der Wunsch der Verbraucher v. a. preiswert einzukaufen, hat zu einer Absenkung des Qualitätsniveaus geführt; vielerorts geraten dadurch v. a. Anbieter des mittleren Preissegmentes unter Druck. Auch in der Stadt Wetter wurden in den vergangenen Jahren – neben anderen Entwicklungen wie dem Rückgang der Anzahl der Betriebe – u. a. Standorte von Discountern und Sonderpostenmärkten (z. B. kik, T€Di) realisiert.
- / Zudem hat sich in den letzten Jahren der Typus des „**hybriden Verbrauchers**“ herausgebildet. Er erwirbt beim selben Einkaufsgang teure Markenware und unmittelbar im Anschluss Billigprodukte beim Discounter.

¹³ Gerade großräumliche Bevölkerungsprognosen bilden die lokalen Verhältnisse nur unzureichend ab. Zudem hat sich eine Reihe von Einwohnerprognosen der letzten beiden Dekaden als nicht belastbar erwiesen.

Abbildung 7: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers



GMA-Grundlagenforschung 2017

- Die **Benutzung des Pkw zum Warentransport** erhöht sukzessive die Bedeutung des sog. „One-Stop-Shopping“. Von der Entwicklung des „Kofferraumeinkaufs“ profitieren v. a. Großflächenbetriebe mit einem breiten und tiefen Warenangebot, wie z. B. SB-Warenhäuser und große Supermärkte (z. B. E-Center) und Fachmärkte.

4.3 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen

Neben Unternehmensprozessen und gesellschaftlichen sowie demografischen Veränderungen hat die **Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten** durch Einzelhandelsunternehmen Veränderungen der Handelslandschaft ausgelöst. Für die **Entwicklung des Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren** waren in den vergangenen Jahren folgende Trends festzustellen:

- Die **Konzentration** im Einzelhandel führte in Innenstädten und Ortszentren nicht selten zur Uniformität des Betriebs- und Warenangebotes.
- Der hohe Anteil des Onlinehandels hat in den deutschen Innenstädten bereits zu Frequenzrückgängen und einem teilweisen Rückgang einzelner Branchen geführt.¹⁴
- Unprofilierte Grund- und Mittelzentren auf Makroebene sowie unprofilierte 1b- und 1c-Lagen auf Mikroebene haben mit einem Bedeutungsverlust zu kämpfen. Hier treten verstärkt **Fluktuation, Mindernutzungen und Leerstandsbildung** auf.

¹⁴ So wurden in den vergangenen Jahren größere Flächen des Bucheinzelhandels vom Markt genommen, auch wenn dort aktuell Sättigungstendenzen des Onlinehandels zu erkennen sind. Auch am Schuheinzelhandel geht die Entwicklung nicht spurlos vorüber. So meldete z. B. die Schuhkette Görtz die Schließung mehrerer Filialen. Als Grund wurde explizit der ins Internet abwandernde Umsatz genannt.

- Die mittelständischen Anbieter hatten aus unterschiedlichen Gründen deutlich rückläufige Gesamtmarktanteile.

Nahezu alle Kommunen in Deutschland steuern aktuell ihre Handelsentwicklung mit einem „Kommunalen Einzelhandelskonzept“ durch Festlegung von für den Einzelhandel zulässigen Gebieten und sortimentsgenaue Steuerung für die Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen¹⁵.

5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

5.1 Bauplanungsrecht

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen:

- Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),
- in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m² Verkaufsfläche) dann:

¹⁵ Die GMA hat in Zusammenarbeit mit einem Stuttgarter Fachanwalt das Instrument der kommunalen Einzelhandelskonzept maßgeblich weiterentwickelt; vgl. hierzu: W. Spannowsky, S. Holl: Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland im Lichte der europäischen Niederlassungsfreiheit; Kaiserslautern 2012.

- liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet).

5.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelage im unbeplanten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll durch die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

5.2 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 25. Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht worden, nachdem der Landtag am 14.12.2016 dem Planentwurf zugestimmt hatte. Am 08. Februar 2017 trat der LEP NRW in Kraft.

„6.5 Großflächiger Einzelhandel

Ziele und Grundsätze

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

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

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

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

Zentrenrelevant sind

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

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

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

6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

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

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

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

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

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

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-

7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Für das Stadtgebiet von Wetter trifft der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, weitergehende textliche und zeichnerische Festlegungen. Für das Einzelhandelskonzept ist v. a. folgendes Ziel der Regionalplanung¹⁶ von Bedeutung:

„Ziel 13

(1) Im Rahmen der Bauleitplanung sind Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO vorrangig aus den „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ zu entwickeln.

(2) Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen standörtlich konzentriert werden. Dabei ist sicherzustellen, dass negative Auswirkungen solcher Konzentrationen auf die Zentrenbereiche der Siedlungsschwerpunkte ausgeschlossen bleiben.

(3) Eine standörtliche Bündelung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und ebensolchen Einrichtungen mit zentrumstypischen oder der Nahversorgung dienen den Angeboten an bestehenden Einzelhandelsstandorten außerhalb der zentralen Bereiche ist wegen der besonders negativen Agglomerationswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche durch die kommunale Bauleitplanung auszuschließen.

(4) Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sollen die Zentrenstruktur und Versorgungsfunktion der eigenen und der benachbarten Zentren nicht beeinträchtigen.

(5) Eine ausreichende Nahversorgung der Wohnstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) ist zu sichern. Sie darf durch die Konzentration von großflächigen Angeboten, die auch der Nahversorgung dienen, an wenigen Großstandorten nicht unterlaufen werden.

(6) Eine gute verkehrliche Erschließung mit Anbindung an den ÖPNV muss gewährleistet sein.“

5.3 Regionales Einzelhandelskonzept REHK 2013

Zur koordinierten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im östlichen Ruhrgebiet wurde ein gemeindeübergreifendes Steuerungskonzept erstellt – das **Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK)**. Ziel des REHK ist eine abgestimmte Ansiedlungspolitik bezüglich der Neuansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in dessen Geltungsbereich.

¹⁶ Bezirksregierung Arnsberg, Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, September 2001.

Dazu zählen

- /// „die Stärkung der innerstädtischen Zentren,
- /// die Stärkung der Stadtteilzentren mit ihrer Grundversorgung,
- /// die Notwendigkeit eines ergänzenden Versorgungsnetzes von Sondergebieten mit nicht zentrenrelevanten Angeboten an ausgewählten Standorten auch außerhalb der Zentren zu akzeptieren und
- /// eine aktive Flächenpolitik, um mit marktwirtschaftlichen Mitteln Investitionen in die städtebaulich geeigneten Standorte zu lenken.“¹⁷

Zur Abstimmung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben wurde der begleitende **Arbeitskreis REHK** (Plenum) gegründet. Dieser beurteilt ein Vorhaben hinsichtlich definierter Prüfkriterien und stellt im positiven Fall einen sog. „**Regionalen Konsens**“ fest.

6. Standortrahmenbedingungen und wesentliche Strukturdaten der Stadt Wetter

Die Stadt Wetter liegt im Osten des Ennepe-Ruhr-Kreises und ist in der landesplanerischen Hierarchie in Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum ausgewiesen. Derzeit leben in Wetter rd. 27.745 Einwohner. Darauf entfallen auf Alt-Wetter rd. 7.930 Einwohner, auf Volmarstein rd. 11.930 Einwohner, auf Wengern rd. 6.260 Einwohner sowie auf Esborn rd. 1.630 Einwohner.¹⁸

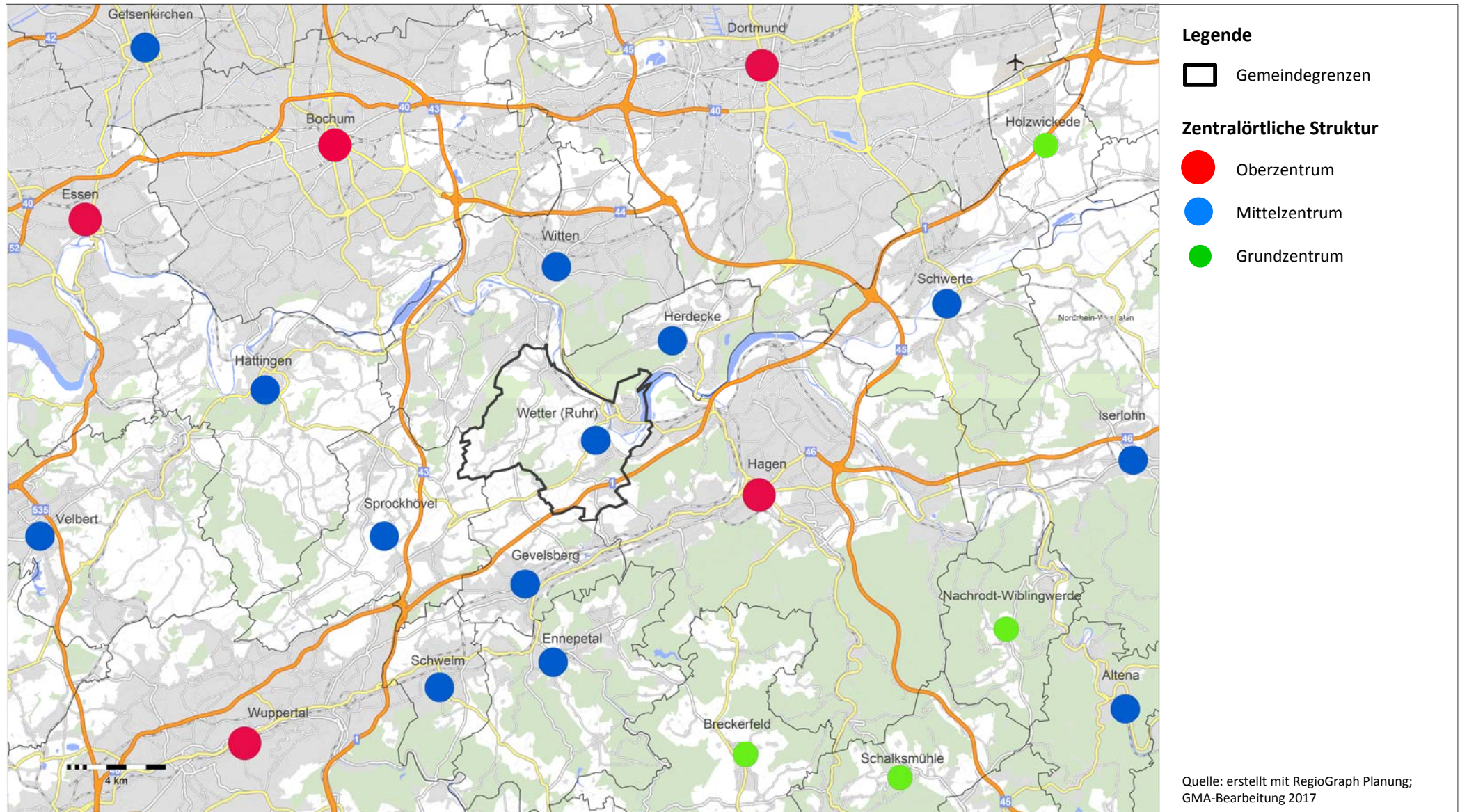
Die Stadt Wetter grenzt an eine Reihe von Mittelzentren: Im Norden an Witten, im Nordosten an Herdecke, im Süden an Gevelsberg sowie im Westen an Sprockhövel. Im Osten / Südosten befindet sich das Oberzentrum Hagen (vgl. Karte 1).

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt Wetter wird im Wesentlichen durch die Autobahn A 1 (Köln – Münster) sichergestellt. Eine Anschlussstelle befindet sich im Stadtteil Volmarstein. Darüber hinaus verbindet die Bundesstraße B 226 das Stadtgebiet von Wetter mit den Nachbarkommunen Hagen und Witten. Die Bundesstraße B 234 führt von Alt-Wetter über Volmarstein in die westlich angrenzende Nachbarkommune Sprockhövel und stellt zudem eine Anbindung an die Autobahn A 43 dar. Den zentralen ÖPNV-Knotenpunkt bildet der Bahnhof in Alt-Wetter mit dem vorgelagerten Busbahnhof. Der Bahnhof Wetter wird vom Regionalexpress 16 (Essen – Siegen), von der Regionalbahn 40 (Essen – Hagen) sowie der S-Bahn 5 (Dortmund – Hagen) angefahren. Mehrere Buslinien verbinden Wetter zusätzlich mit den angrenzenden Nachbarstädten.

¹⁷ Quelle: REHK 2013, Seite 10

¹⁸ Quelle: Stadt Wetter, Stand: 07-2015, nur Hauptwohnsitze.

Karte 1: Lage der Stadt Wetter und zentralörtliche Struktur



Darüber hinaus ergänzen drei Bürgerbuslinien den innerstädtischen ÖPNV-Verkehr. In Alt-Wetter befindet sich auf der gegenüberliegenden westlichen Seite der Ruhr der Ruhrtal-Radweg. Diese Fahrradtrasse erstreckt sich über 240 km von Winterberg (Sauerland) bis nach Duisburg.

Übersicht 1: Strukturdaten der Stadt Wetter

Merkmal	Daten	
	absolut	in %
Einwohner aktuell¹		
Alt-Wetter	7.932	28
Volmarstein	11.926	43
Wengern	6.257	23
Esborn	1.630	6
Gesamt	27.745	100
Bisherige Einwohnerentwicklung ²	2005 – 2015	
- Stadt Wetter	- 4,1 %	
- Ennepe-Ruhr-Kreis	- 1,7 %	
- Land Nordrhein-Westfalen	+ 0,1 %	
Einwohnerprognose ²	2015 – 2025	
- Stadt Wetter	- 4,1 %	
- Ennepe-Ruhr-Kreis	- 4,2 %	
- Land Nordrhein-Westfalen	- 0,7 %	
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum	
einzelhandelsrelevanter Kaufkraftniveau 2016 ³	Bundesdurchschnitt = 100	
- Stadt Wetter	- überdurchschnittlich (106,3)	
- Ennepe-Ruhr-Kreis	- überdurchschnittlich (104,3)	
- Land Nordrhein-Westfalen	- durchschnittlich (100,1)	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 30.06.2016 ⁴	rd. 11.650	
Beschäftigtenentwicklung 2006 – 2016 ²		
- Stadt Wetter	- steigend (+ 29,9%)	
- Ennepe-Ruhr-Kreis	- steigend (+ 13,7%)	
- Land Nordrhein-Westfalen	- steigend (+ 17,5 %)	
Pendlersaldo (30.06.2016) ⁴	+ 966	
Arbeitslosenquote März 2016		
- Stadt Wetter ⁵	6,8 %	
- Ennepe-Ruhr-Kreis ⁶	6,8 %	
- Land Nordrhein-Westfalen ⁶	8,0 %	

Quelle: ¹Stadt Wetter, Stand 2.07.2015, ²IT.NRW, basierend auf Daten zum Zensus, ³MB Research 2016, ⁴Statistik der Bundesagentur für Arbeit Stand 30.06.2016, ⁵Ennepe-Ruhr-Kreis 31.03.2016, ⁶Statistik der Bundesagentur für Arbeit März 2016; GMA-Darstellung 2017.

Die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** am Arbeitsort in der Stadt Wetter betrug Mitte 2016 rd. 11.650 Personen. Die Zahl der Einpendler überstieg die Zahl der Auspendler um ca. 13 % (ca. 8.190 Einpendler stehen ca. 7.230 Auspendlern gegenüber)¹⁹, was verdeutlicht, dass

¹⁹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit Stand 30.06.2016

die Stadt Wetter sowohl als Arbeits- als auch als Wohnort geschätzt wird. Die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf die einzelnen Wirtschaftszweige zeigt, dass rd. 46 % aller Beschäftigten im Bereich des produzierenden Gewerbes, rd. 40 % im Dienstleistungsbereich, rd. 13 % im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe und lediglich weniger als 1 % in der Land- oder Forstwirtschaft / Fischerei beschäftigt sind.²⁰

Die **naturräumlichen Gegebenheiten** in Wetter bedingen eine heterogene Siedlungsstruktur: Die Kernstadt befindet sich nördlich der Ruhr, wobei der Bereich zwischen Ruhr und Bahntrasse eine vergleichsweise ebene Topographie aufweist. Weiter nördlich steigt die Topographie stark an. Südlich der Ruhr befinden sich die Stadtteile Volmarstein, Wengern und Esborn. Von Alt-Wetter her kommend gelangt man über die Brücke der Ruhrstraße sowie über die Neue Ruhrbrücke auf die gegenüberliegende Seite von Wetter in den zu Wengern gehörigen Ortsteil Oberwengern. Der eigentliche Ortskern von Wengern befindet sich weiter in nordwestliche Richtung und weist, bedingt durch seine Nähe zur Ruhr, eine recht ebene Topographie auf. Im Gegensatz dazu gibt es im östlich sowie südöstlich gelegenen Stadtteil Volmarstein z. T. extreme Höhenunterschiede. Die Siedlungsgebiete befinden sich hier v. a. rund um das Ortszentrum von Volmarstein sowie entlang der Von-der-Recke-Straße, darüber hinaus im Ortsteil Grundschöttel und im Bereich Schmandbruch, südlich der Autobahn A1.

Die **Einzelhandelsstruktur** in Wetter lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Der Hauptgeschäftsbereich befindet sich in **Alt-Wetter** entlang der Kaiser- und Königstraße. Der Geschäftsbesatz ist hier überwiegend kleinteilig strukturiert, ergänzend sind Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe vorzufinden. Auffällig ist die Vielzahl leerstehender Ladenlokale insbesondere in der Königstraße. In der Kaiserstraße, jedoch abseits des Hauptgeschäftsbereichs, befindet sich eine Filiale des Discounters Lidl. An der Carl-Bönnhoff-Straße, gegenüber des Bahnhofs, liegt das im September 2010 eröffnete Ruhrtal-Center. Es verfügt über zwei Ebenen mit Einzelhandelsbesatz, der Zugang ist sowohl von der Bahnhofstraße als auch von der Kaiserstraße aus möglich. Als Magnetbetriebe im Center sind v. a. Kaufland, T€Di, Rossmann, Ernsting's family sowie Deichmann zu nennen. Ergänzend sind Dienstleistungsbetriebe (Friseur, Schuhmacher) sowie Gastronomiebetriebe (Eiscafé, Imbiss) vorhanden. Zum Zeitpunkt der Erhebung²¹ waren zwei Ladenlokale im Center unvermietet. Im Vergleich zu den Angaben aus dem Einzelhandelskonzept von 2008 ist rein quantitativ betrachtet sowohl die Anzahl der Betriebe im Hauptzentrum von 29 (2008) auf 36 (2016), als auch die Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.000 m² (2008) auf ca. 10.040 m² (2016) angestie-

²⁰ Quelle: Bundesagentur für Arbeit; RVR-Datenbank, Stand: 2014.

²¹ Oktober / November 2016

gen. Diese grundsätzlich positive Entwicklung ist mit der Realisierung des Ruhrtal-Centers zu begründen. Betrachtet man jedoch die Veränderungen in den übrigen Teilen der Innenstadt, so ist festzustellen, dass es hier zu einer Reduzierung der Betriebe – vor allem im südöstlichen Bereich der Kaiserstraße sowie im östlichen Teil der Königsstraße – gekommen ist. Einige der ehemaligen Ladenlokale stehen aktuell leer, andere wurden zu Büros oder Praxisräumlichkeiten umgebaut. Obwohl es vereinzelt auch außerhalb des Ruhrtal-Centers zu Neuansiedlungen gekommen ist – z. B. Modehaus Cruse in der Kaiserstraße – ist insgesamt bezüglich des Einzelhandels eine Konzentration auf das Ruhrtal-Center und die unmittelbar angrenzenden Bereiche festzustellen. In den übrigen Lagen, v. a. in den Randbereichen des Hauptzentrums, sind deutliche Anzeichen eines Trading-Down-Prozesses erkennbar.

- /// Im östlichen Bereich der **Königstraße in Alt-Wetter**, jedoch nicht an den Hauptgeschäftsbereich angeschlossen und topographisch höher gelegen, gibt es eine Ansammlung mehrerer kleinerer Geschäftseinheiten. Hierbei handelt es sich v. a. um Nahversorgungsbetriebe (kleiner Lebensmittelmarkt, Apotheke, Bäckerei, Blumenladen).
- /// Im Stadtteil **Volmarstein**, der topografisch wesentlich höher liegt als Alt-Wetter, befindet sich der Hauptbesatz des Einzelhandels entlang der Hauptstraße. Der Sortimentsschwerpunkt der ansässigen Betriebe liegt im kurzfristigen Bedarf (CAP-Markt, Bäckerei, Apotheke). Einzelne Fachgeschäfte wie ein Haushaltswaren- und Elektrofachgeschäft und ein Schuhgeschäft runden das Angebot ab. Darüber hinaus gibt es einige Dienstleistungsbetriebe (Friseur, Sparkasse) sowie Gastronomiebetriebe. Städtebaulich zeichnet sich der Geschäftsbereich v. a. aufgrund seiner Fachwerkhäuser sowie der attraktiven Platzgestaltung an der Ecke Hauptstraße / Von-der-Recke-Straße aus. Dieser Bereich ist als Ortskern von Volmarstein zu sehen.
- /// Im zu Volmarstein gehörenden Ortsteil **Grundschtötel** befindet sich ein überschaubarer Einzelhandelsbesatz an der Grundschtöteler Straße. Als Magnetbetrieb ist hier ein Rewe Lebensmittelmarkt zu sehen. Dieser führt im Erdgeschoss Lebensmittel und im Obergeschoss Drogerie-, Schreibwaren sowie Getränke. Parkmöglichkeiten gibt es hinter dem Markt auf einem Parkdeck mit Zugang zum Obergeschoss. Im Vorkassenbereich des Marktes befinden sich eine Bäckerei, eine Reinigung sowie ein Lotto-Toto-Geschäft. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Rewe-Marktes gibt es ein kleines Textilgeschäft mit integrierter Postfiliale, eine Fahrschule, einen Friseur, eine kleine Pizzeria sowie Büronutzungen im Erdgeschoss. Davon bereits deutlich abgesetzt befinden sich noch ein kleines Möbelgeschäft, eine Apotheke, ein Blumengeschäft sowie vereinzelt weitere Dienstleistungsbetriebe im Kreuzungsbereich Grundschtöteler Straße / Heilkenstraße / Goethestraße.

- Im Stadtteil **Wengern** befindet sich der wesentliche Einzelhandelsbesatz entlang der Osterfeldstraße. Die Nahversorgung im Stadtteil stellt derzeit ein Penny Lebensmittel-discounter sicher, der künftig durch einen Edeka Supermarkt ergänzt werden soll. Ergänzend gibt es weitere Nahversorgungsbetriebe, u. a. zwei Apotheken, eine Bäckerei und ein Blumengeschäft. Vereinzelt sind auch Fachgeschäfte (Fahrrad- und Spielwa-rengeschäft), Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ansässig.
- Als sonstige Einzelhandelslagen sind im **Gewerbegebiet Schöllinger Feld** ein Aldi Le-bensmitteldiscounter sowie einen zu Rewe gehörigen Getränkemarkt mit Bäckerei im Vorkassenbereich zu nennen. In Alt-Wetter befinden sich eine weitere Aldi-Filiale in der **Schöntaler Straße** sowie ein Getränkemarkt im Gewerbegebiet an der Rem-mestraße.

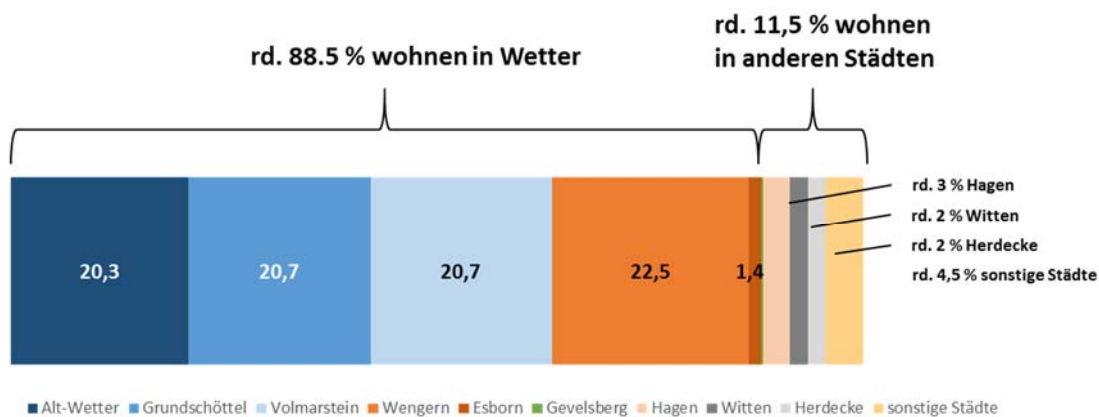
Insgesamt kann von einer guten Verteilung der Lebensmittelmärkte in Wetter gesprochen wer-den. Mit Ausnahme des Standortes im Gewerbegebiet Schöllinger Feld handelt es sich bei allen Einzelhandelsstandorten um städtebaulich weitgehend integrierte Nahversorgungslagen.

II. Ergebnisse der Kundenbefragungen

1. Gesamtstadt Wetter

Zur Untermauerung des Konzeptes wurden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung im November 2016 Kundenbefragungen an vier Einzelhandelsstandorten in Wetter (Alt-Wetter, Volmarstein, Grundschtötel, Wengern, jeweils in den Ortskernen) durchgeführt. Insgesamt konnten dabei 728 Personen befragt werden. Von den Befragten leben rd. 88,5 % in Wetter. Lediglich rd. 11,5 % wohnen in anderen, meist angrenzenden Städten, darunter 3 % in Hagen, 2 % in Witten und ebenfalls 2 % in Herdecke. Weitere rd. 4,5 % entfallen auf sonstige Städte (vgl. Abb. 8).

Abbildung 8: Wohnorte der Befragten

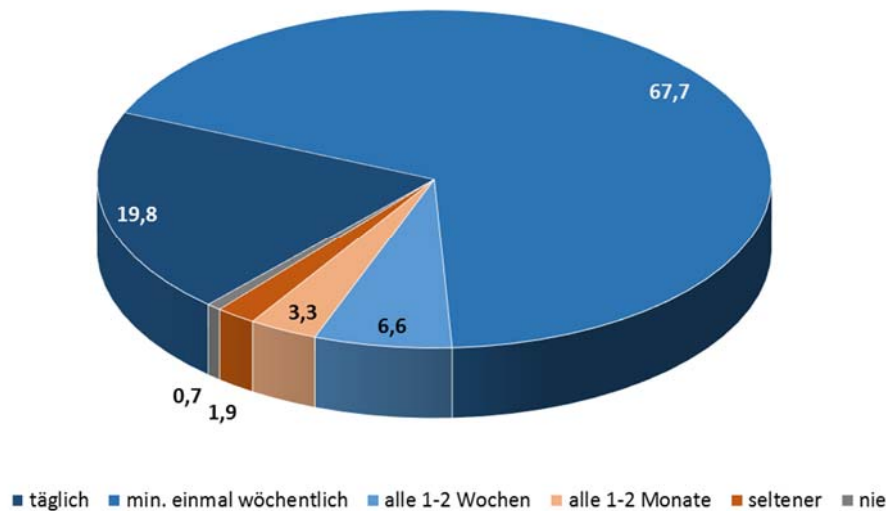


alle Angaben in Prozent

Quelle: GMA-Kundenwohnerhebung /-befragung 2016, n = 728

Von den Befragten haben rd. 20 % angegeben, dass sie täglich und weitere rd. 68 %, dass sie mindestens einmal wöchentlich im Stadtgebiet von Wetter einkaufen. Summiert sind es somit rd. 87,5 % der Befragten, die wöchentlich in Wetter einkaufen und somit als Stammkunden zu werten sind. Lediglich rd. 12,5 % der Befragten kaufen seltener als einmal pro Woche in Wetter ein. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Befragung ausschließlich vor Lebensmittelmärkten stattgefunden hat und es sich somit um Einzelhandelsbetriebe handelt, die regelmäßig aufgesucht werden.

Abbildung 9: Einkaufshäufigkeit in Wetter



alle Angaben in Prozent

Quelle: GMA-Kundenwohnorterhebung /-befragung 2016, n = 728

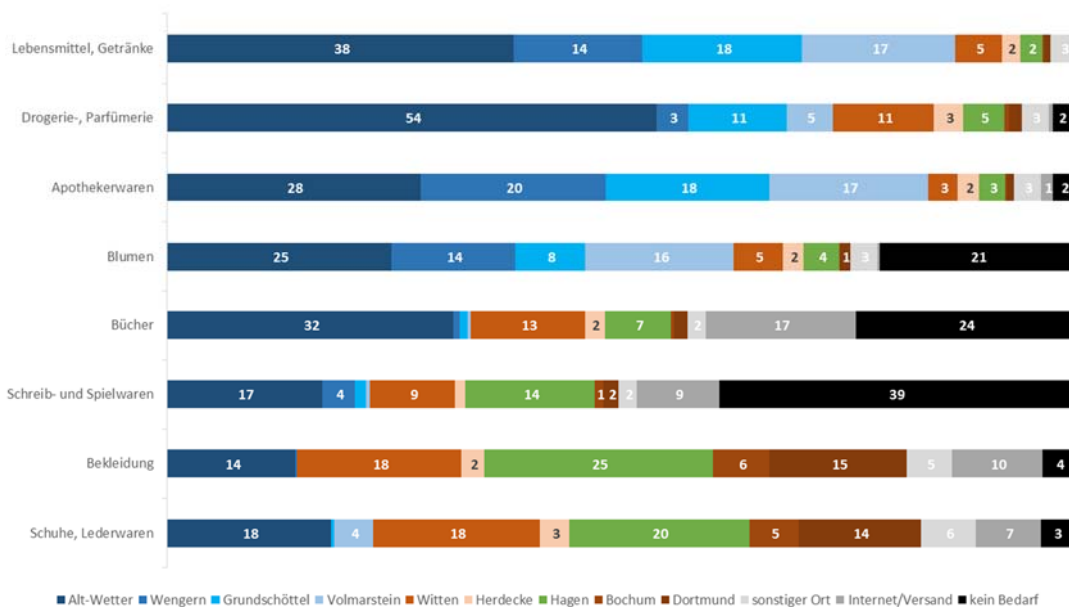
Im Rahmen der Befragung wurden die Kunden danach befragt, wo sie bestimmte Warengruppen bevorzugt einkaufen (vgl. Abbildung 10).

- /// Hierbei hat sich gezeigt, dass rd. 87 % der Befragten **Lebensmittel und Getränke** bevorzugt in Wetter einkaufen. Einzelhandelslagen in den Nachbarkommunen spielen bei diesem Sortimentsbereich eine untergeordnete Rolle.
- /// In der Warengruppe **Drogerie- und Parfümeriewaren** ergibt sich hingegen ein etwas anderes Bild – hier sagten rd. 73 % der Befragten, dass sie diese Sortimente in Wetter bevorzugt erwerben. Dies ist v. a. damit zu erklären, dass es mit der Filiale von Rossmann im Ruhrtal-Center in Alt-Wetter nur einen einzigen Drogeriemarkt in der Gesamtstadt gibt. Ansonsten wird das Warensortiment hauptsächlich durch das Randsortiment der Lebensmittelmärkte abgedeckt.
- /// Bei **Apothekerwaren** nannten rd. 83 % das Stadtgebiet von Wetter als Konsumort. Hier spiegelt sich die gute Verteilung der Apothekenstandorte innerhalb des Stadtgebiets von Wetter wider.
- /// Beim Sortiment **Blumen** haben rd. 63 % aller befragten Kunden angegeben, dass sie diese in Wetter besorgen; hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass rd. 21 % angegeben haben, dass sie in diesem Warensortiment keinen Bedarf haben.
- /// Rund 32 % der Befragten kaufen **Bücher** in Alt-Wetter. Die sonstigen Stadtteile spielen für dieses Sortiment keine Rolle, da dort kein entsprechendes Angebot vorhanden ist. Als Einkaufsorte außerhalb von Wetter spielen Witten (rd.13 %) und Hagen (rd.7 %)

eine wichtige Rolle. Weitere rd.17 % der Befragten haben angegeben, dass sie Bücher über das Internet beziehen und rund 24 % haben keinen Bedarf an Büchern.

- / Das Sortiment **Schreib- und Spielwaren** kaufen rd. 17 % der Befragten in Alt-Wetter, für rd. 4 % ist Wengern der bevorzugte Konsumort für Schreib- und Spielwaren. Außerhalb von Wetter sind Hagen (rd.14 %) und Witten (rd. 9 %) bevorzugte Konsumorte. Weitere ca. 9 % beziehen Artikel dieser Warengruppe aus dem Internet, rd. 39 % haben keinen Bedarf in diesem Sortimentsbereich.
- / Bei den Warengruppen **Bekleidung und Schuhe, Lederwaren** ergibt sich ein sehr ähnliches Bild. Rund 14 % (Bekleidung) und 18 % (Schuhe, Lederwaren) bevorzugten Wetter als Einkaufsort. Ansonsten sind Witten, Hagen, Bochum und Dortmund bevorzugte Konsumorte für Bekleidung und Schuhe, Lederwaren.

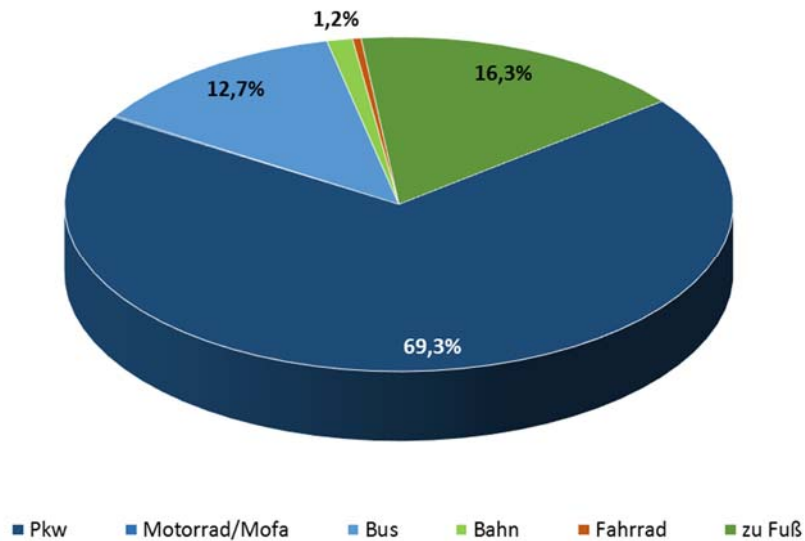
Abbildung 10: Bevorzugte Konsumorte nach Warengruppen



alle Angaben in Prozent

Quelle: GMA-Kundenwohnortbefragung 2016, n = 728

Die Kunden wurden auch nach der Wahl des Verkehrsmittels beim Einkauf in Wetter befragt. Rund 70 % der Kunden nutzen den Pkw am häufigsten zum Einkaufen. Weitere rd. 16 % gaben an, dass sie am häufigsten zu Fuß einkaufen gehen. Dabei handelt es sich überwiegend um Kunden, die in Alt-Wetter einkaufen. Gesamtstädtisch betrachtet gaben rd. 13 % der Kunden an, dass sie den Bus zum Einkaufen nutzen, die Bahn oder das Fahrrad spielen eine untergeordnete Rolle.

Abbildung 11: Verkehrsmittelwahl beim Einkauf in Wetter

Quelle: GMA-Kundenwohnerhebung /-befragung 2016, n = 728

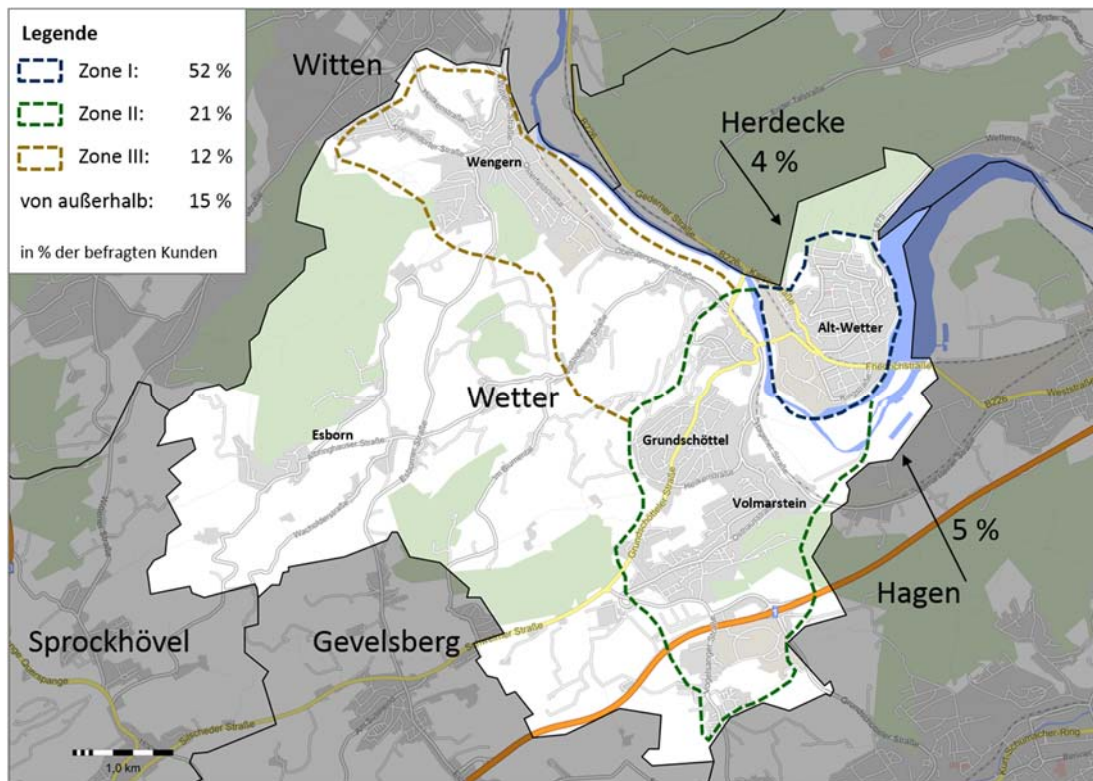
2. Kundenherkunft Standort Alt-Wetter

In Alt-Wetter wurden die Kunden von Kaufland im Ruhrtal-Center sowie die Besucher des Wochenmarktes nach ihren Wohnorten befragt. Insgesamt nannten hierbei 253 Personen ihren Herkunftsort. Von den Befragten leben rd. 52 % in Alt-Wetter, ca. 21 % im Stadtteil Volmarstein und rd. 12 % in Wengern. Rund 15 % der befragten Kunden haben angegeben, dass sie außerhalb von Wetter wohnen. Davon kamen rd. 5 % aus Hagen und rd. 4 % aus Herdecke. Hier spiegelt sich die gesamtstädtische Bedeutung von Alt-Wetter wider (vgl. Karte 2).

3. Kundenherkunft Volmarstein

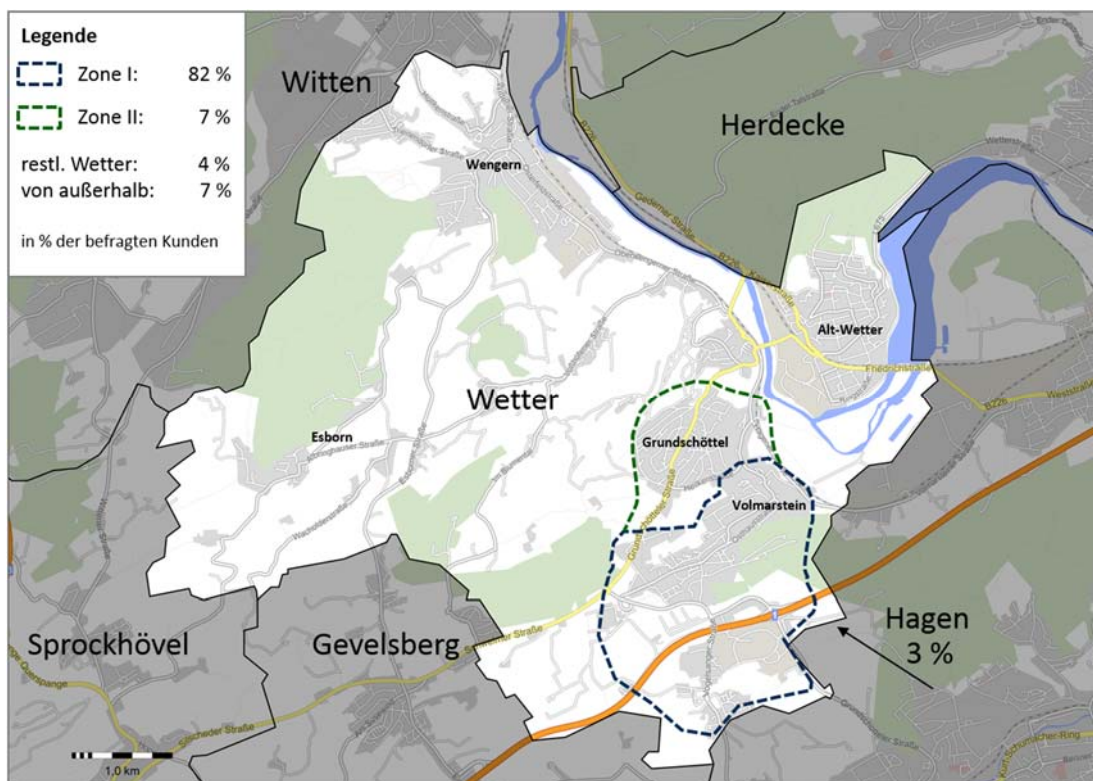
Im Stadtteil Volmarstein wurden die Kunden des CAP-Marktes befragt. Insgesamt konnten an diesem Standort 152 Personen nach ihrem Wohnort befragt werden, davon kommen rd. 82 % aus Volmarstein selbst. Weitere rd. 7 % nannten Grundschtötel und rund 4 % das restliche Stadtgebiet von Wetter als ihren Wohnort, weitere ca. 7 % gaben einen Wohnort außerhalb von Wetter an. Bei diesem Ergebnis zeigt sich, dass der CAP-Markt eine hohe Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Volmarstein erfüllt (vgl. Karte 3).

Karte 2: Kundenherkunft in Alt-Wetter



GMA-Darstellung 2017

Karte 3: Kundenherkunft in Volmarstein

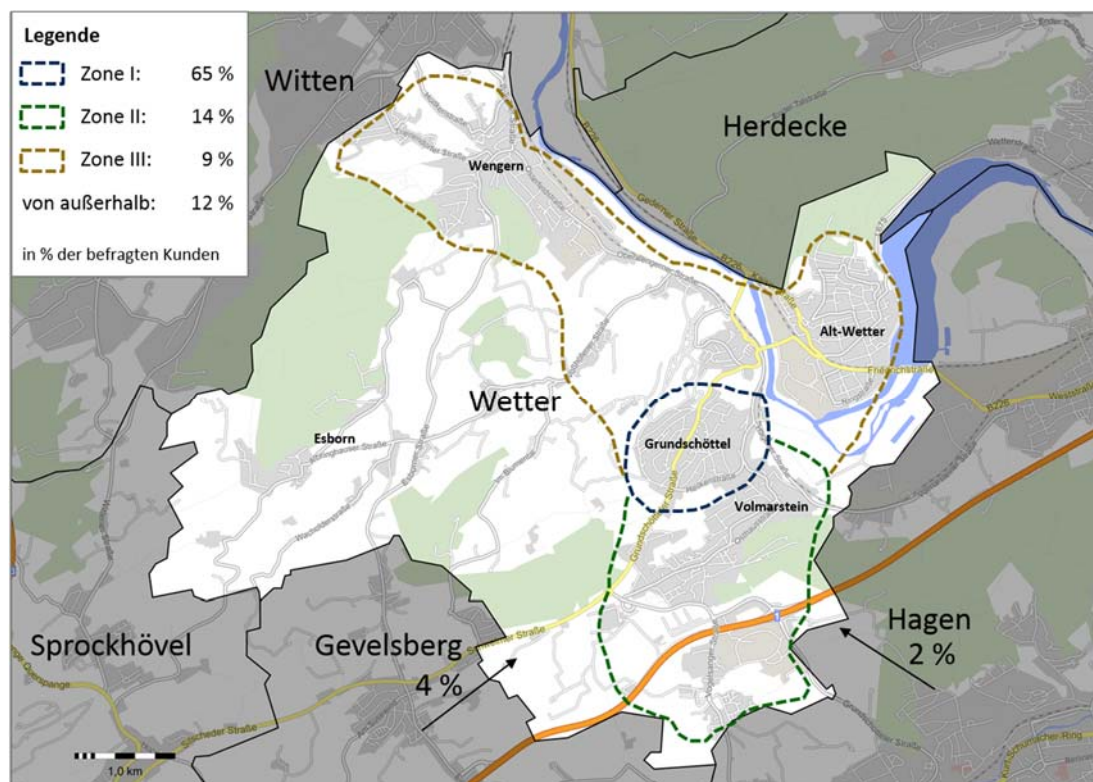


GMA-Darstellung 2017

4. Kundenherkunft Grundschtötel

In Grundschtötel wurden 166 Kunden des Rewe-Marktes befragt, von denen rd. 65 % aus Grundschtötel selbst kommen, weitere rd. 14 % nannten den Stadtteil Volmarstein als ihren Wohnort und rd. 9 % gaben an, dass sie aus Wengern oder Alt-Wetter kommen. Rund 12 % der befragten Kunden nannten einen Wohnort außerhalb von Wetter, darunter rd. 4 % aus Gevelsberg und ca. 2 % aus Hagen. Bei diesem Ergebnis spiegelt sich einerseits die Bedeutung des Standortes als derzeit einzigem Supermarkt in der Gesamtstadt Wetter wider, wie auch die verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße 234 als Anbindung an die Autobahnanschlussstelle Volmarstein bzw. die regionale Verbindung Richtung Gevelsberg und Spröckhövel.

Karte 4: Kundenherkunft in Grundschtötel



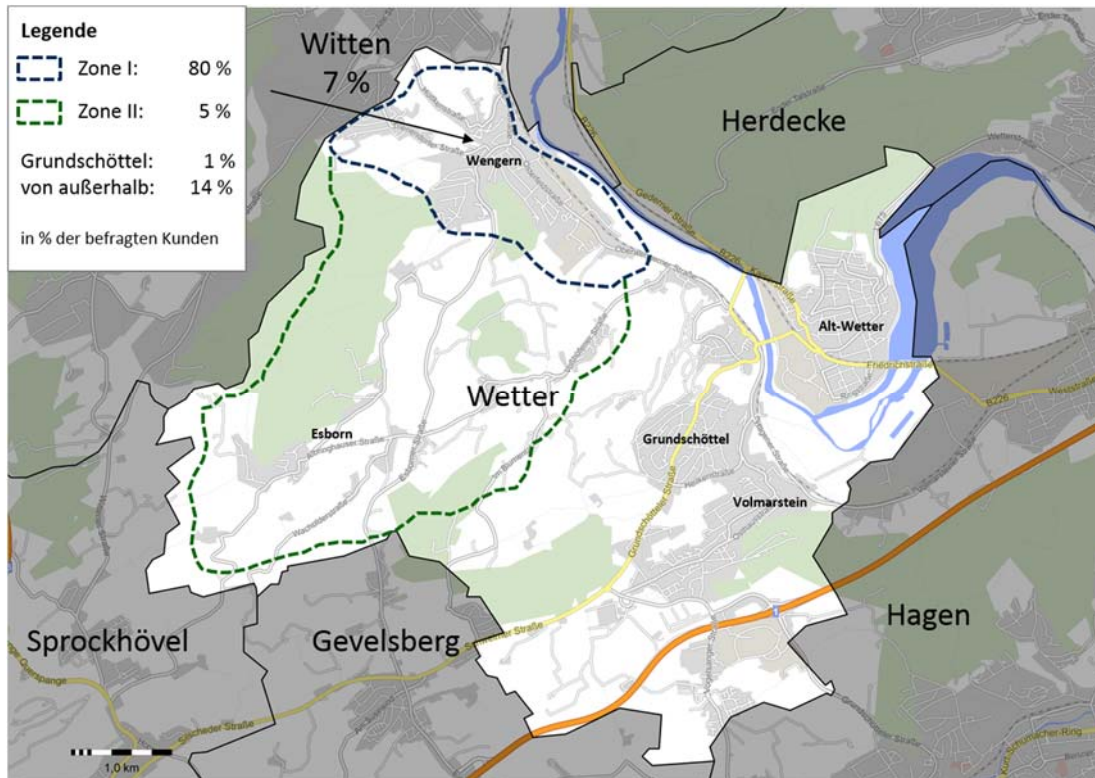
GMA-Darstellung 2017

5. Kundenherkunft Wengern

Im Stadtteil Wengern wurden die Kunden des dort ansässigen Penny-Marktes befragt. Insgesamt konnten 157 Kunden nach ihrem Wohnort befragt werden, hiervon nannten rd. 80 % Wengern selbst als ihren Wohnort, 5 % Esborn und lediglich 1 % Grundschtötel. Weitere rd. 14 % der Kunden haben angegeben, dass sie außerhalb von Wetter wohnen, darunter rd. 7 % in Witten. Der vergleichsweise hohe Anteil mit Kunden aus Witten überrascht insofern, dass sich nur wenige

Fahrminuten mit dem Pkw entfernt im Stadtteil Witten-Bommern eine Standortkombination aus Edeka und Aldi an der Straße Bommerfelder Ring befindet.

Karte 5: Kundenherkunft in Wengern



GMA-Darstellung 2017

III. Angebots- und Nachfragesituation

1. Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Wetter

Im Oktober und November 2016 wurde durch GMA-Mitarbeiter eine vollständige Erhebung des Einzelhandels in Wetter durchgeführt (vgl. Tabelle 3). Zum Zeitpunkt der Erhebungen gab es in der Stadt Wetter **insgesamt**:

- /// 99 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- /// ca. 18.575m² Verkaufsfläche
- /// ca. 78,8 Mio. € Bruttoumsatzleistung p. a.

Der Hauptwarengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** sind zugeordnet:

- /// 39 Betriebe (= ca. 39 % aller Betriebe)²²
- /// ca. 10.040 m² Verkaufsfläche (= ca. 54 % der Gesamtverkaufsfläche)²³
- /// ca. 48,6 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 62 % des Gesamtumsatzes)²⁴

Auf die Hauptwarengruppe **Nichtlebensmittel** entfallen:

- /// 60 Betriebe (= ca. 61 % aller Betriebe)
- /// ca. 8.535 m² Verkaufsfläche (= ca. 46 % der Gesamtverkaufsfläche)
- /// ca. 30,2 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 38 % des Gesamtumsatzes).

²² Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt.

²³ bereinigte Werte, Umsätze und Verkaufsflächen und der Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet.

²⁴ bereinigte Werte, Umsätze und Verkaufsflächen und der Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Wetter)

Warengruppen	Daten		Bestand Stadt Wetter			
	Betriebe		VK in m ² **		Umsatz in Mio. €**	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	39	39	10.040	54	48,6	62
Gesundheit, Körperpflege	9	9	1.175	6	9,2	12
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	8	8	785	4	2,7	3
kurzfristiger Bedarf gesamt	56	57	12.000	65	60,5	77
Bücher, Schreib- / Spielwaren	3	3	350	2	2,3	3
Bekleidung, Schuhe, Sport	12	12	2.950	16	7,7	10
mittelfristiger Bedarf gesamt	15	15	3.300	18	10,0	13
Elektrowaren	5	5	280	2	1,9	2
Hausrat, Einrichtung, Möbel	6	6	820	4	2,3	3
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	---	---	---	---	---	---
Optik / Uhren, Schmuck	4	4	345	2	1,8	2
Sonstiger Einzelhandel	13	13	1.830	10	2,3	3
langfristiger Bedarf gesamt	28	28	3.275	18	8,3	11
Nichtlebensmittel insgesamt	60	61	8.535	46	30,2	38
Einzelhandel insgesamt	99	100	18.575	100	78,8	100

Bei Mehrbranchenbetrieben wurde die Verkaufsfläche sortimentsgenau aufgeteilt

** bereinigter Umsatz, Nonfoodanteil der Lebensmittelmärkte wurden den entsprechenden Warengruppen zugeordnet.

GMA-Erhebungen 2017 (ca.-Werte, gerundet)

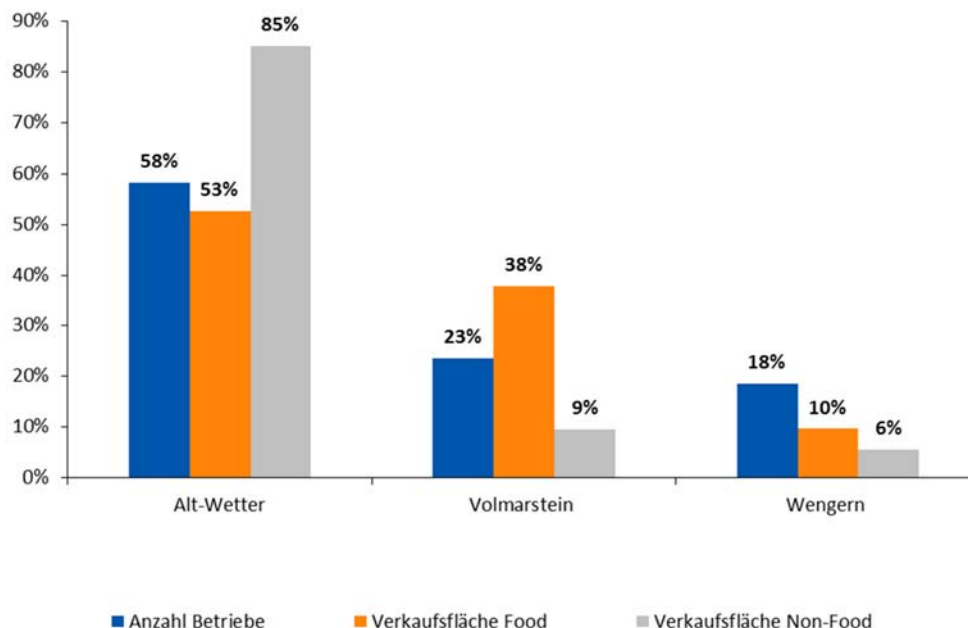
2. Einzelhandelsstruktur nach Stadtteilen in Wetter

Der Betriebs- und Verkaufsflächenschwerpunkt des Einzelhandels in Wetter ist in Alt-Wetter zu finden. Insgesamt sind hier 58 % aller Einzelhandelsbetriebe ansässig sowie 53 % der Gesamtverkaufsfläche. Differenziert nach Hauptwarengruppen befinden sich rd. 53 % der Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich und 85 % der Verkaufsfläche im Nichtlebensmittelbereich in Alt-Wetter, was v. a. auf das Ruhrtal-Center zurückzuführen ist.

Im Vergleich zu Alt-Wetter kommt den Stadtteilen Volmarstein und Wengern eine deutlich geringere Versorgungsbedeutung zu. In Volmarstein befinden sich insgesamt rd. 23 % aller Einzelhandelsbetriebe und ein Verkaufsflächenanteil von rd. 38 % im Lebensmittelbereich sowie rd. 9 % im Nichtlebensmittelbereich. Der relativ hohe Verkaufsflächenanteil im Bereich Lebensmittel resultiert zum einen durch den in Grundschöttel gelegenen Rewe-Markt sowie durch den zu Rewe gehörigen Getränkemarkt und zum anderen durch den Aldi Lebensmitteldiscounter im Gewerbegebiet Schöllinger Feld.

Im Stadtteil Wengern befinden sich derzeit rd. 18 % aller Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 10 % im Bereich Lebensmittel und rd. 6 % bei Nichtlebensmitteln.

Abbildung 12: Einzelhandelsstruktur nach Ortsteilen

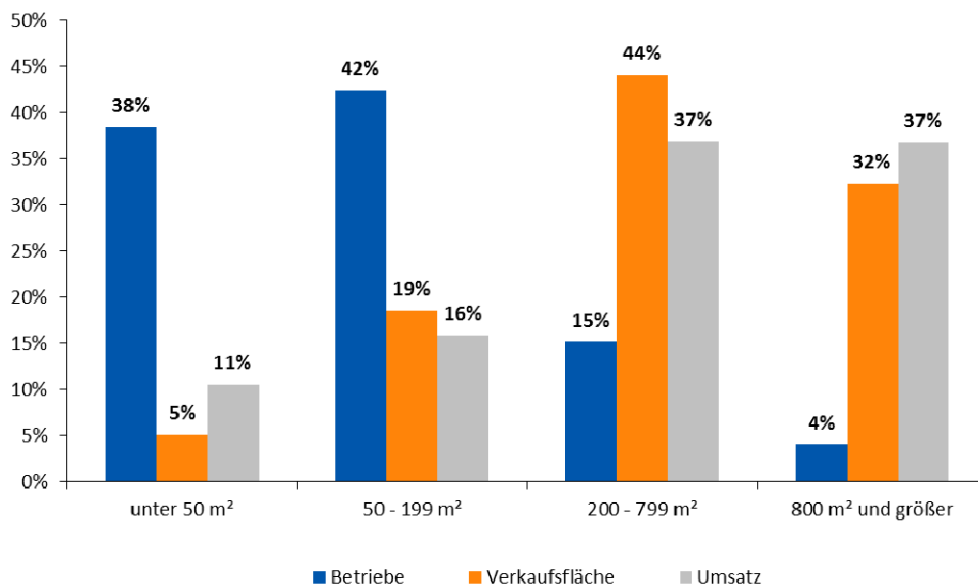


GMA-Berechnungen 2017

Die Analyse der Größenstruktur macht deutlich, dass der Einzelhandel in Wetter v. a. durch kleine Geschäfte dominiert wird. So weisen 38 % aller Betriebe Verkaufsflächen unter 50 m² auf, weitere 42 % eine Verkaufsfläche unter 200 m². Darüber hinaus haben 15 % eine Verkaufsflächengröße von 200 – 799 m², lediglich 4 % an Einzelhandelsbetrieben in Wetter verfügen über eine Verkaufsfläche, die über 800 m² liegt.

Betrachtet man den Umsatz in Abhängigkeit zur Verkaufsflächengröße, so ist festzustellen, dass die Betriebe mit einer Verkaufsfläche unter 50 m² nur 11 % des Gesamtumsatzes in Wetter erwirtschaften. Die Einzelhandelsbetriebe mit 200 – 799 m² Verkaufsfläche und die Betriebe über 800 m² Verkaufsfläche erwirtschaften jeweils rd. 37 % des Gesamtumsatzes. Dabei handelt es sich überwiegend um Lebensmittelmärkte, die hohe Flächenleistungen (Umsatz je m² Verkaufsfläche) erzielen.

Abbildung 13: Einzelhandelsbestand in der Stadt Wetter nach Größenklassen



GMA-Berechnung 2017

3. Nachfragesituation

Die durchgeführten Kundenwohnorterhebungen haben gezeigt, dass die Kunden an den verschiedenen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet von Wetter zu einem überwiegenden Teil aus Wetter selbst kommen. Ein Grund dafür ist die starke Wettbewerbssituation in den umliegenden Nachbarkommunen wie z. B. in Witten aber auch die Nähe zu den Oberzentren Hagen, Dortmund und Bochum. Daher ist für das Mittelzentrum Wetter **kein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet** festzuhalten.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. € 5.570.

Davon entfallen auf

- // Nahrungs- und Genussmittel ca. € 2.035 p. a.
- // Nichtlebensmittel ca. € 3.535 p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen.²⁵

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte (27.745 Einwohner) und des Kaufkraftniveaus errechnet sich für die Stadt Wetter ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rd. **164,3 Mio. €**.

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen im Marktgebiet der Stadt Wetter wie in nachfolgender Tabelle dargestellt.

²⁵ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research: Werte über 100,0 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin. Die Kaufkraftkennziffer liegt in Wetter bei 106,3.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Wetter

Warengruppen	Daten	Kaufkraft in Mio. €				
		Alt-Wetter	Volmarstein	Wengern	Esborn	gesamt
Einwohner (07.2015)*		7.932	11.926	6.257	1.630	27.745
Nahrungs- und Genussmittel		17,2	25,8	13,5	3,5	60,0
Gesundheit, Körperpflege		3,4	5,1	2,7	0,7	11,9
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf		1,2	1,8	0,9	0,2	4,1
kurzfristiger Bedarf gesamt		21,8	32,7	17,1	4,4	76,0
Bücher, Schreib- / Spielwaren		2,2	3,3	1,7	0,5	7,7
Bekleidung, Schuhe, Sport		5,9	8,8	4,6	1,2	20,5
mittelfristiger Bedarf gesamt		8,1	12,1	6,3	1,7	28,2
Elektrowaren		4,5	6,8	3,6	0,9	15,8
Hausrat, Einrichtung, Möbel		5,1	7,7	4,0	1,1	17,9
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf		4,2	6,2	3,3	0,9	14,6
Optik / Uhren, Schmuck		1,0	1,5	0,8	0,2	3,5
Sonstiger Einzelhandel		2,4	3,5	1,9	0,5	8,3
langfristiger Bedarf gesamt		17,2	25,7	13,6	3,6	60,1
Nichtlebensmittel insgesamt		29,9	44,7	23,5	6,2	104,3
Einzelhandel insgesamt		47,1	70,5	37,0	9,7	164,3

*Einwohner Wetter, jeweils nur Hauptwohnsitze.

GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

4. Ausgewählte Versorgungskennziffern

4.1 Ausstattungskennziffern

Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes der Stadt Wetter.

Hierzu ist anzumerken, dass dieser Kennziffernvergleich lediglich einen Anhaltspunkt zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes liefern kann. Es handelt sich hierbei zunächst um eine rein rechnerische Beurteilung des Einzelhandelsbestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt.

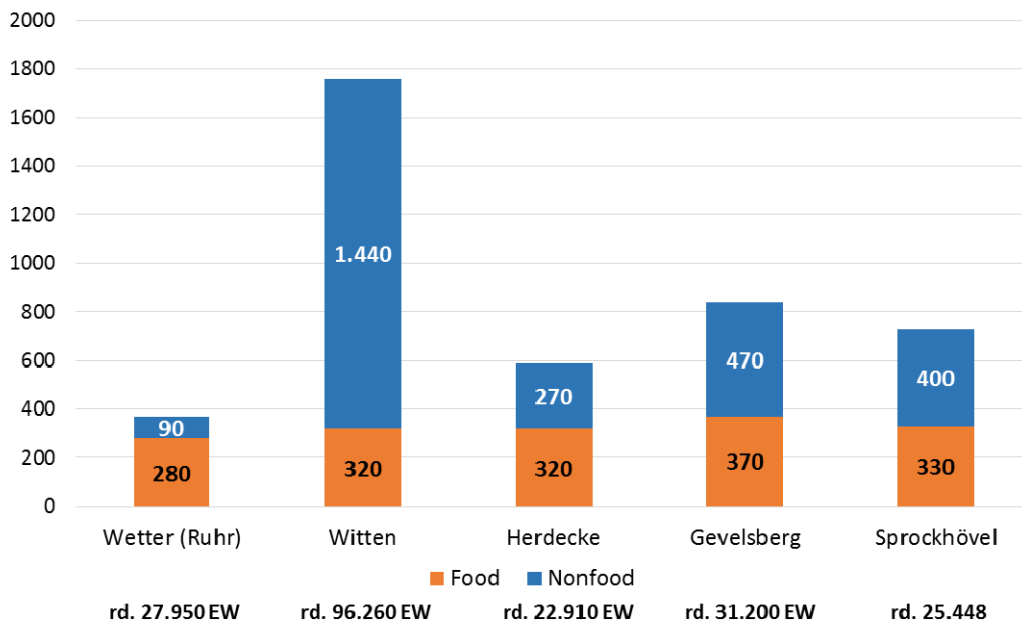
Diese quantitative Analyse ist durch eine qualitative Bewertung zu ergänzen, in der – differenziert nach Branchen – die konkreten räumlichen Strukturen des Einzelhandelsstandortes, die Qualität des Angebotes (u. a. Leistungsfähigkeit, Betriebsgrößen- / Betriebstypenstruktur) sowie auch die Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld berücksichtigt werden. Diese Detailbetrachtung erfolgt im Kapitel IV.

Der **Vergleich der Verkaufsflächenausstattung** in Wetter mit den umliegenden Mittelzentren zeigt, dass in Wetter eine vergleichsweise unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung besteht (vgl. Abbildung 14).²⁶ So entfällt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (Food) eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 280 m² auf 1.000 Einwohner. Im Bereich Nonfood sind es 90 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner in Wetter. Der Vergleich mit den umliegenden Mittelzentren zeigt, dass alle anderen aufgeführten Kommunen über eine sowohl höhere Gesamtverkaufsflächenausstattung als auch höhere Verkaufsflächenausstattung im Bereich Food und Nonfood aufweisen.

Im Vergleich zu Wetter weist die Nachbarstadt Witten die mit Abstand höchst Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nonfood auf, verfügt mit rd. 96.260 Einwohnern jedoch auch um etwa dreimal so viele Einwohner wie Wetter. Neben diversen Fachmärkten, die v. a. außerhalb der Innenstadt liegen, gibt es in Witten mit Ostermann außerdem noch ein regional bedeutsames Möbelhaus, das die Verkaufsflächenausstattung im Nonfood-Segment mit beeinflusst.

²⁶ Die hier zugrunde gelegten Verkaufsflächendaten basieren auf dem IHK-Handelsreport Ruhr 2016 und beziehen sich ausschließlich auf Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 650 m² oder mehr.

Abbildung 14: Relative Verkaufsflächenausstattung der Stadt Wetter im Vergleich mit umliegenden Mittelzentren (Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner)



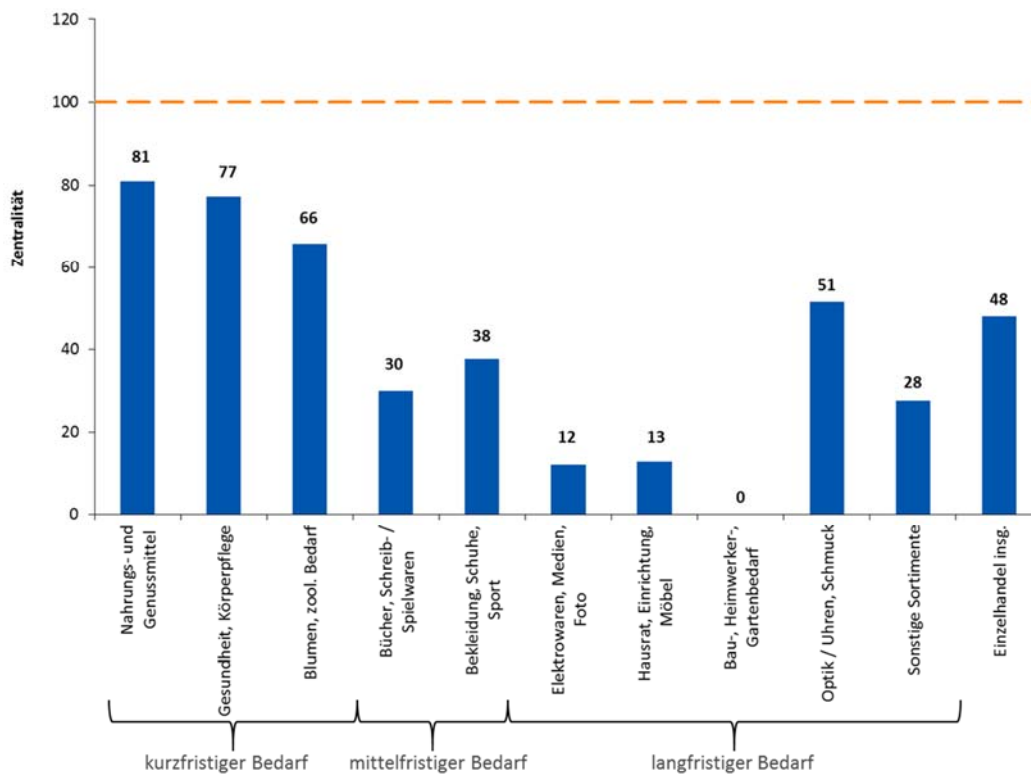
Quelle: IHK-Handelsreport Ruhr 2016 (nur Betriebe mit mehr als 650 m² VK); Einwohnerdaten: IT.NRW, Bevölkerung der Gemeinden Nordrhein-Westfalen, Stand: 31.12.2014; GMA-Bearbeitung 2017

4.2 Zentralitätskennziffer

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität²⁷ zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Wetter insgesamt weniger Umsätze getätigt werden. Die Einzelhandelszentralität von insgesamt 48 deutet per Saldo auf deutliche Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet von Wetter hin (vgl. Abbildung 15), die wiederum mit der Lage von Wetter innerhalb einer sehr intensiven Wettbewerbssituation begründet ist. Die Zentralitätswerte stellen sich in den einzelnen Warengruppen sehr unterschiedlich dar:

²⁷ Die Einzelhandelszentralität stellt den in 2016 getätigten Einzelhandelsumsatz der in 2016 vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

Abbildung 15: Einzelhandelszentralität der Stadt Wetter



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation; GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, gerundet)

- Im **kurzfristigen Bedarf** liegen die Zentralitätswerte von Nahrungs- und Genussmitteln (81), Gesundheit, Körperpflege (77) sowie Blumen, zoologischer Bedarf (66) im Vergleich zu den weiteren Sortimentsbereichen auf einem relativ hohen Niveau, jedoch deutlich unter einem ausgeglichenen Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis von 100 liegt.
- Im **mittelfristigen Bedarf** deuten die Zentralitätswerte bei Büchern, Schreib- und Spielwaren (30) und Bekleidung, Schuhe, Sport (38) auf deutliche Kaufkraftabflüsse hin. Dies liegt v. a. an fehlenden Anbietern in Wetter, zum anderen hat aber auch die Kundenerhebung gezeigt, dass gerade in diesem Warensortiment die Kunden ihre Einkäufe häufig online tätigen.
- Im **langfristigen Bedarf** kann beim Warensortiment Optik / Uhren, Schmuck noch die meiste Kaufkraft gebunden werden, hier wird ein Zentralitätswert von 51 erreicht. In den Sortimentsbereichen Elektrowaren, Medien, Foto (12) und Hausrat, Einrichtung, Möbel (13) werden nur äußerst geringe Zentralitätswerte erzielt, da hier nur ein geringes Angebot in Wetter vorhanden ist. Beim Sortiment Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf kann aktuell keine Kaufkraft gebunden werden, da kein entsprechender Anbieter existiert. Sonstige Sortimentsbereiche kommen auf einen Zentralitätswert von 28. Auch im langfristigen Bedarf sind die teils sehr geringen Zentralitätswerte auf fehlende Anbieter in Wetter bzw. auf das starke Angebot in den Oberzentren sowie in Witten

zurückzuführen, tlw. aber auch auf eine immer mehr zunehmende Orientierung auf den Onlinehandel.

5. Bewertung der Nahversorgungssituation

Ein wichtiges Ziel Einzelhandelspolitik in Wetter stellt die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtgebiet dar. Die wesentlichen Träger der Nahversorgung stellen dabei Lebensmittelmärkte dar, wobei zwischen den in Übersicht 2 dargestellten Betriebstypen zu unterscheiden ist.

Im Folgenden werden die einzelnen Teilräume der Stadt Wetter hinsichtlich ihrer Versorgungssituation im Lebensmitteleinzelhandel beurteilt.

Die **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** und die Ableitung von Entwicklungspotenzialen für einzelne Stadt- und Ortsteile basiert auf einer Analyse der (fußläufigen) Erreichbarkeit / Nahversorgung der einzelnen Lebensmittelmärkte.

Da es sich bei der Darstellung nach 700-Meter-Nahversorgungsradien lediglich um eine sehr theoretische Betrachtung der Versorgungssituation handeln würde, bei der topografische sowie örtliche städtebauliche Gegebenheiten (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur) unberücksichtigt bleiben würden, wird auch die tatsächliche fußläufige 10-Minuten-Netzabdeckung dargestellt, sodass die tatsächlichen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Berücksichtigung²⁸ finden. Die innerhalb dieser Bereiche lebende Bevölkerung wird als „versorgt“, die außerhalb einer tatsächlichen fußläufigen Entfernung von 700 m zu einem Lebensmittelmarkt wohnhafte Bevölkerung als „nicht versorgt“ klassifiziert (vgl. hierzu auch Karte 6).

Gesamtstädtisch betrachtet zeigt sich eine **gute Verteilung der Versorgungsstandorte** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Wetter. In **Alt-Wetter** sind im Bereich der Innenstadt mit Kaufland im Ruhrtal-Center ein Lebensmittelvollsortimenter sowie mit der Lidl-Filiale in der Kaiserstraße ein Lebensmitteldiscounter vorhanden. Etwas abseits in der Schöntaler Straße gelegen ist eine Aldi-Filiale im Übergangsbereich zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet ansässig, diese übernimmt eine wichtige fußläufige Nahversorgungsfunktion für die Wohnquartiere zwischen Friedrichstraße, Schöntaler Straße und Ringstraße. Darüber hinaus gibt es im östlichen Bereich der Königstraße noch einen kleinen Lebensmittelmarkt. Auch dieser erfüllt eine wichtige fußläufige Nahversorgungsfunktion für die umgebenden Wohngebiete, die sich topografisch wesentlich höher befinden als die Innenstadt von Wetter.

²⁸ Die 10 min- fußläufigen Entfernungen werden mit Hilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur), berücksichtigt werden jedoch größtenteils keine Abkürzungen oder „Schleichwege“ (bspw. über Parkflächen oder Grünanlagen).

Im Stadtteil **Volmarstein** ist in der Hauptstraße der Lebensmittelbetrieb CAP-Markt ansässig. Nach der Schließung des ehem. Netto Lebensmitteldiscounters im September 2012 sichert nun der von der Arbeiterwohlfahrt betriebene Lebensmittelmarkt die Nahversorgung im Stadtteil Volmarstein. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sowie der tlw. unter Denkmalschutz stehenden Fachwerkbauung ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelbetriebes in der Ortsmitte von Volmarstein nicht möglich.

Im zu Volmarstein gehörigen Ortsteil **Grundschtötel** befindet sich mit dem Rewe-Markt der derzeit einzige Supermarkt in Wetter. Aufgrund seiner Lage an der Grundschtötel Straße ist er für Kunden mit dem Pkw sehr gut anfahrbar. Der Rewe-Markt hat eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Grundschtötel und darüber hinaus auch für den gesamten Stadtteil Volmarstein. Allerdings weist der Markt einen gewissen Modernisierungsrückstand auf.

Ebenfalls im Stadtteil Volmarstein sind eine Aldi-Nord-Filiale im **Gewerbegebiet Schöllinger Feld** sowie einen zu Rewe gehörenden Getränkemarkt zu nennen. Beide Betriebe weisen keinen direkten Anschluss an Wohngebiete auf, sind allerdings aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 1 sehr gut mit dem Pkw erreichbar und dienen auch der Nahversorgung des Wohngebietes Schmandbruch südlich der A 1.

Im Stadtteil **Wengern** ist an der Osterfelder Straße ein Penny-Markt ansässig. Bei dem Markt handelt es sich um einen modernen Lebensmitteldiscounter, der eine wichtige fußläufige Nahversorgungsfunktion innerhalb des Stadtteils Wengern erfüllt. Mittelfristig ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) geplant²⁹.

²⁹ Penny befindet sich in einer Immobilie, in der früher ein Edeka-Supermarkt ansässig war.

Übersicht 2: Wesentliche Träger der Nahversorgung und Einordnung der Nahversorgungsfunktion (i. S. der fußläufigen Erreichbarkeit)

Betriebstyp	Verkaufsflächen- größe in m ²	Sortimentschwer- punkt ¹	durchschnittliche An- zahl der Artikel ¹	Einordnung der Nahversorgungsfunktion
SB-Warenhaus	> 5.000	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 8 %	11.175 (33 %) 7.950 (16 %) 25.400 (51 %) Gesamt: 49.525	aufgrund der meist großen Verkaufsflächen ist der Betriebstyp oft nur schwer in zentralen Lagen integrierbar; spricht weites Einzugsgebiet an, daher häufig nur geringe Nahversorgungsfunktion
Großer Supermarkt	2.500 – 5.000	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 17 %	15.740 (62 %) 4.810 (19 %) 4.480 (17 %) Gesamt: 15.330	aufgrund hoher Flächenanforderungen häufig nur schwer in Wohngebietslagen integrierbar
Supermarkt	1.500 – 2.500	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 21 %	8.760 (76 %) 2.010 (17 %) 840 (7 %) Gesamt: 11.610	maßgeblicher Träger der Nahversorgung; häufig Magnet und Frequenzbringer in Neben- und Nahversorgungszentren und auch kleinen Gemeinden
Discounter	800 – 1.300	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 28 %	1.584 (75 %) 273 (13 %) 264 (12 %) Gesamt: 2.121	in Standort- und Anbieterabhängigkeit teils wichtige Nahversorgungsfunktion
Lebensmittelhandwerk	i. d. R. < 100	Metzgerei- und Bäckereiartikel	keine Angaben	Rückgrat der Nahversorgung, v. a. im ländlichen Raum und in peripher gelegenen Stadtteilen; z. T. inkl. Ergänzungssortimente

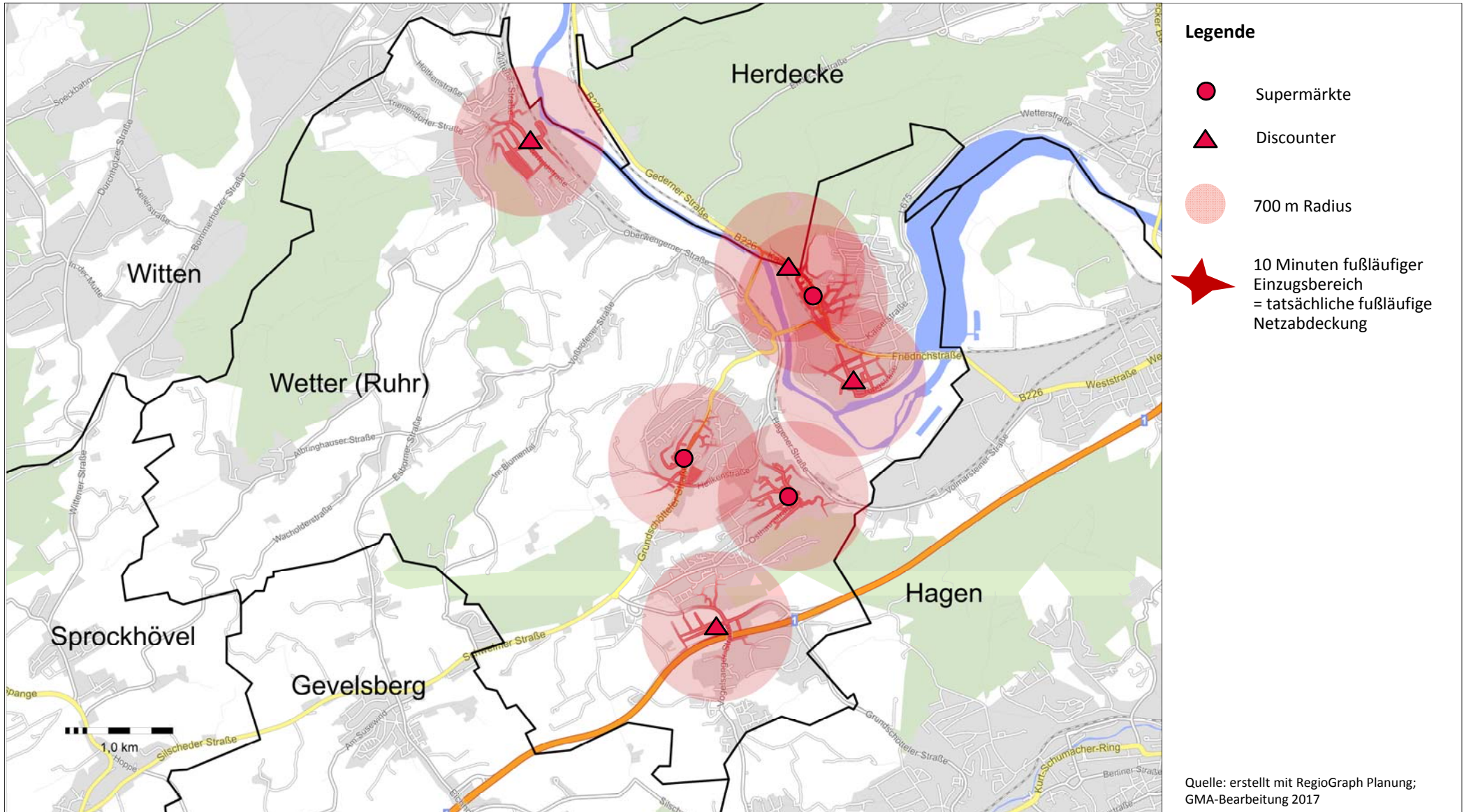
¹ in Anlehnung an EHI Handelsdaten aktuell 2016; EHI Retail Institute; GMA-Erfahrungswerte; Werte spiegeln den allgemeinen Markttrend wider.

* Nonfood I-Sortiment: Drogerie, Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung / Tierpflege

** Nonfood II-Sortiment: Sonstiges Nonfoodsortiment (mittel- bis langfristig)

GMA-Darstellung 2017

Karte 6: Nahversorgungsstrukturen in Wetter



IV. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Wetter

1. Bevölkerungsprognose

Für den Zeitraum zwischen 2000 und 2015 war – wie in Kapitel I., 6. dargestellt – für die Stadt Wetter ein Bevölkerungsrückgang um etwa 4,2 % zu verzeichnen. Bis zum Prognosejahr 2025 ist für die Stadt Wetter von einem weiteren Bevölkerungsrückgang im Stadtgebiet um ca. 4,1 % auszugehen. Im gleichen Zeitraum ist auch für den Ennepe-Ruhr-Kreis ein Bevölkerungsrückgang um rd. 4,2 % und für das Bundesland Nordrhein-Westfalen ein Rückgang um ca. 0,7 % prognostiziert.³⁰

2. Kaufkraftprognose für den Einzelhandel in Wetter (Ruhr) bis zum Jahr 2025

Die Entwicklung der Kaufkraftvolumina in der Stadt Wetter bis zum Jahr 2025 steht vor allem in Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Verbraucher- und Ausgabeverhaltens, vom Konjunkturverlauf sowie von den speziellen sozioökonomischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum.

Das der GMA-Kaufkraftprognose zugrunde liegende Szenario des Verbraucherverhaltens lässt sich wie folgt skizzieren:

- /// Die Verbraucher verhalten sich für die Dauer des Prognosezeitraums „normal“, d. h. es werden keine größeren Veränderungen des aktuellen Ausgabe- und Sparverhaltens erwartet.
- /// Die Preise für Dienstleistungen werden schneller ansteigen als die Preise im Einzelhandel. Als Folge dieser Entwicklung wird der Ausgabenanteil des Einzelhandels am verfügbaren Einkommen leicht zurückgehen.
- /// Die Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel steigen nominal von derzeit ca. € 5.570 auf ca. € 5.680 im Jahr 2025.
- /// Die Bevölkerungszahl in Wetter wird perspektivisch sinken; Grundlage für die Einschätzung der Bevölkerungszahl im Jahr 2025 ist die Prognose von IT.NRW.

³⁰ Quelle: IT.NRW, basierend auf Daten zum Zensus.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Wetter und den überörtlichen Marktgebieten (Prognose)

Branchen	Kaufkraft in Mio. €	
	2016	2025
Nahrungs- und Genussmittel	60,0	59,2
Gesundheit, Körperpflege	11,9	12,1
Blumen, zool. Bedarf	4,1	4,1
Bücher, Schreib- / Spielwaren	7,7	7,2
Bekleidung, Schuhe, Sport	20,5	19,9
Elektrowaren, Medien, Foto	15,8	15,5
Hausrat, Einrichtung, Möbel	17,9	17,5
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	14,6	14,3
Optik / Uhren, Schmuck	3,5	3,3
Sonstige Sortimente*	8,3	8,1
Einzelhandel insgesamt	164,3	161,2

* sonstige Sortimente: z. B. Sportgeräte, Autozubehör; GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, gerundet)

In der **Stadt Wetter** kann unter Verwendung dieser Kriterien im Jahr 2025 mit einem Kaufkraftvolumen von **ca. 161,2 Mio. €** gerechnet werden. Dies entspricht für das im Jahr 2025 erwartete Kaufkraftvolumen einem nominalen Rückgang von ca. 3,1 Mio. € (rd. - 1,9 %) gegenüber dem Jahr 2016.

3. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Die bedarfs- und branchenbezogenen Entwicklungspotenziale in Wetter stellen sich für die kommenden Jahre wie folgt dar:

Kurzfristiger Bedarf:

- / Insgesamt gibt es bei Lebensmitteln eine gute Verteilung der Betriebe über das Stadtgebiet von Wetter. Modernisierungen oder Erweiterungen von Märkten mit Nachholbedarf (z. B. Rewe in Grundschöttel) sowie die Ansiedlung von Edeka in Wengern als Ergänzung zum Lebensmitteldiscounter Penny werden empfohlen. Die bestehenden Lebensmitteldiscounter befinden sich unterhalb der Großflächigkeit, daher bestehen teilweise auch Erweiterungswünsche.
- / Es besteht Ansiedlungspotenzial für einen weiteren Drogeriemarkt im Stadtgebiet, allerdings nur an einem geeigneten Standort in einem zentralen Versorgungsbereich. Außerdem ist Potenzial für einen mittelflächigen Zoofachmarkt gegeben.

Mittelfristiger Bedarf:

- /// Der Sortimentsbereich Bücher wird aktuell durch ein kleines Fachgeschäft sowie ein Antiquariat in der Innenstadt und ein weiteres Antiquariat in Wengern abgedeckt. Eine Ausdehnung des Warenangebotes ist aufgrund des starken Onlineangebotes in diesem Bereich als gering einzuschätzen.
- /// Schreibwaren / Bürobedarf werden derzeit in einem Geschäft mit integrierter Postfiliale im Ruhrtal-Center angeboten sowie durch das Randsortiment der Supermärkte. Eine Angebotserweiterung wäre grundsätzlich darstellbar.
- /// Im Bereich Spielwaren ist momentan kaum ein Angebot vorhanden. Die Ansiedlung eines Fachgeschäftes in der Innenstadt wäre wünschenswert, ist aber wenig wahrscheinlich.
- /// Die Angebotssituation in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport ist als unterdurchschnittlich zu bewerten, v. a. bei Sport (Ausnahme Fahrräder). Weitere Ansiedlungen sollten in der Innenstadt erfolgen. Allerdings besteht eine hohe Konkurrenzsituation durch die umliegenden Mittel- und Oberzentren.

Langfristiger Bedarf

- /// Eine Angebotserweiterung im Bereich Elektrowaren, Medien, Foto ist wünschenswert ist jedoch durch die starke Konkurrenzsituation in den Nachbarkommunen sowie durch Onlineanbieter nur beschränkt darstellbar.
- /// Im Einrichtungsbedarf sind Ansiedlungen von entsprechenden Betrieben angesichts des starken Wettbewerbs im Umland nur schwer zu realisieren.
- /// Im Bereich Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf ist derzeit kein Angebot vorhanden, es gibt allerdings auch nur ein geringes Nachfragepotenzial sowie eine starke Konkurrenzsituation durch die Nachbarstädte. Gegebenenfalls wären Spezialanbieter in Verbindung mit Handwerk möglich.

Zusammenfassend stellt sich die Versorgungssituation in Wetter aktuell als unterdurchschnittlich dar. Die Nahversorgungssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist allerdings in allen Stadtteilen gesichert, die Märkte werden allgemein gut angenommen. Gleichwohl gibt es bei einzelnen Betrieben Modernisierungsbedarf. In den sonstigen Sortimenten, v. a. im mittel- und langfristigen Bedarf, weist die Stadt Wetter allgemein ein sehr überschaubares Angebot auf. Die Ansiedlung des Ruhrtal-Centers in Alt-Wetter mit dem derzeitigen Einzelhandelsbesatz ist positiv zu bewerten. Langfristig sollte es das Ziel sein, die durch das Ruhrtal-Center entstehende Kundenfrequenz zumindest teilweise durch entsprechende Angebote in die Innenstadt zu leiten.

Mit Blick in die nähere Zukunft ist angesichts des zunehmenden Drucks durch den Onlinehandel, der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, der starken Wettbewerbssituation durch die umliegenden Mittel- und Oberzentren ein Augenmerk auf eine zielgerichtete und standortadäquate Standortentwicklung des Einzelhandels zu legen. Hierzu dient die nachfolgende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.

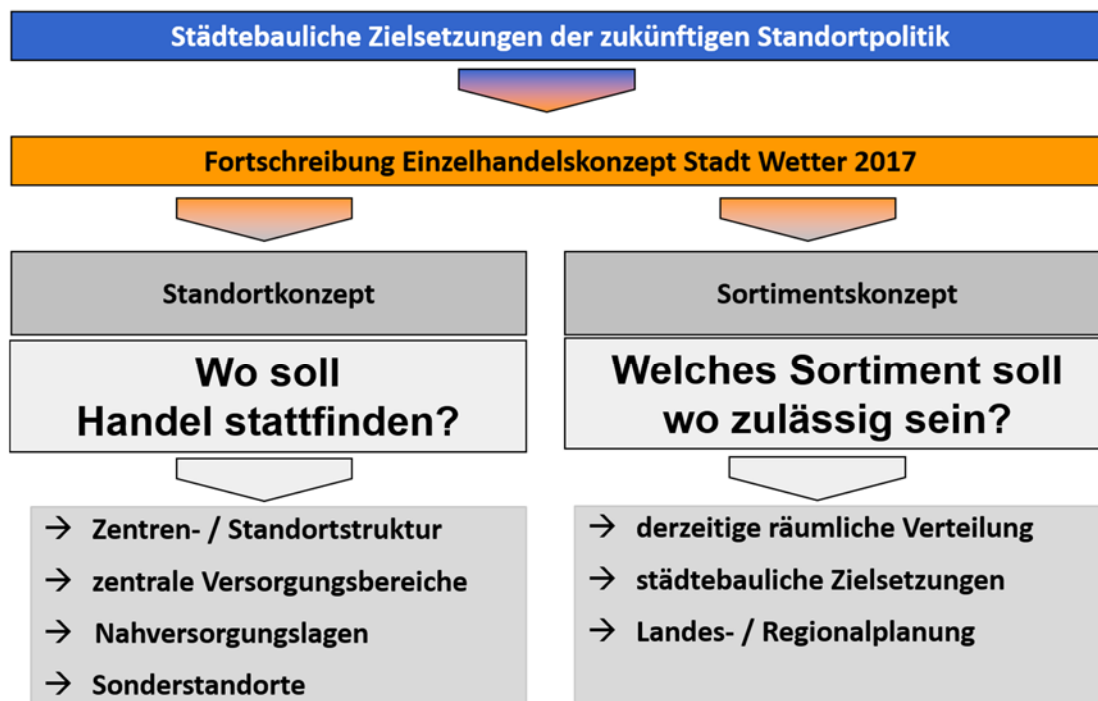
V. Fortschreibung Einzelhandelskonzept Wetter (Ruhr)

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wetter ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2008 zu empfehlen; es ist als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes umfasst folgende Bausteine (vgl. Abbildung 16):

- Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels innerhalb der Stadt Wetter.
- Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Zentrenkonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wetter formuliert.

Abbildung 16: Wesentliche Bausteine des Einzelhandelskonzeptes



GMA-Darstellung 2017

1. Städtebauliche Zielvorstellung zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Grundsätzlich sollten bei der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Wetter folgende Ziele berücksichtigt werden:

- /// **Ziel 1:** Sicherung der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum
- /// **Ziel 2:** Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche mit einem Hauptzentrum und drei Nahversorgungszentren
- /// **Ziel 3:** Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in den Stadtteilen.

2. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

2.1 Begriffsdefinition

Zur Einordnung der in der Praxis üblichen Differenzierung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente erfolgt zunächst eine Definition der Begriffe.

- /// Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).
- /// Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollten diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen

lokalisiert werden. Diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen. Diese sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.

- Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Im Allgemeinen und vor dem Erfahrungshintergrund der GMA erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz vor dem Hintergrund folgender Kriterien:

- Transportierbarkeit (An- und Ablieferung)
- Flächenbedarf
- Bedeutung für die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufserlebnis / Magnetfunktion)
- städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Wetter
- räumliche Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtgebiet.

Demnach sind Sortimente als **zentrenrelevant / nahversorgungsrelevant** einzustufen, wenn sie

- eine Magnetfunktion aufweisen und damit zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt / Ortsmitte beitragen
- für einen leichten Transport geeignet sind (ohne Pkw)
- geringe bis mittlere Flächenansprüche aufweisen
- Bestandteil des innerstädtischen Branchenmixes sind
- Synergien zu anderen Sortimenten in der Innenstadt / Ortsmitte aufzeigen (z. B. Schuhe und Bekleidung).

Den **nahversorgungsrelevanten** Sortimenten sind darüber hinaus Warengruppen zuzuordnen,

- die eine Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung haben
- die häufig nachgefragt werden (mehrmals pro Woche)
- bei denen die räumliche Nähe (z. B. fußläufige Versorgung) eine wichtige Rolle spielt.

Hingegen können Sortimente dem **nicht zentrenrelevanten** Bereich zugeordnet werden, wenn

- /// hohe Flächenansprüche bestehen
- /// die Beschaffenheit des Sortimentes einen Transport mit dem Pkw erfordert
- /// eine nur geringe Attraktivität für innerstädtische Lagen besteht (z. B. Möbel)
- /// keine Synergien zu anderen Betrieben bzw. Sortimenten abgeleitet werden können
- /// sie keine Bedeutung als Frequenzbringer aufweisen.

2.3 Sortimentsliste der Stadt Wetter

Die nachfolgende Übersicht stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Wetter dar. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Wetter orientiert, sondern auch die städtebaulichen Zielsetzungen berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Dem gegenüber können im Einzelfall solche Sortimente, die in anderen Städten typischerweise als zentrenrelevant eingestuft werden, aber nach aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche der Standortkommune nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, aus der Sortimentsliste der Stadt Wetter herausgenommen werden.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Das Instrument der Sortimentsdifferenzierung (zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant – nicht zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. So können im Rahmen der Bauleitplanung zentrenrelevante Sortimente an dezentralen / nicht integrierten Standortlagen ausgeschlossen werden. Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- /// die positive Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen sind automatisch ausgeschlossen

- die negative Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen sind zulässig.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Wetter zukünftig gesteuert werden kann.

Übersicht 3: Sortimentsliste der Stadt Wetter

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
<p>davon nahversorgungsrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, pharmazeutische Artikel Schnittblumen Zeitungen, Zeitschriften <p>zentrenrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren Bücher, Bastelartikel, Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Spielwaren Medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen etc.) Sportartikel, Sportkleingeräte, Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe) Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel Kunstgewerbe, Antiquitäten Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken, Kurzwaren, Handarbeiten Optische Erzeugnisse Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto) Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte), Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper Uhren, Schmuck Sport- / Campingartikel (ohne Großgeräte und Campingmöbel) Musikinstrumente / Musikalien, Briefmarken, Münzen 	<ul style="list-style-type: none"> Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Tierpflegemittel Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) Baustoffe, Bauelemente und Werkzeuge Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel) Kinderwagen / Kinderautositze Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken) Elektroinstallationsbedarf Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen Büromaschinen Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) Sportgroßgeräte Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse Kfz-Zubehör (inkl. Kinderautositze), Motorradzubehör Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds** Fahrräder, Fahrradzubehör <div style="border: 1px solid orange; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar ** kein Einzelhandel im engeren Sinne</p> </div>

GMA-Empfehlungen 2017

3. Standortkonzept

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Zentren- und Standortstrukturen von Wetter. Des Weiteren werden sog. zentrale Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben festgelegt und räumlich abgegrenzt.

Unter Berücksichtigung ausgewählter Kriterien wird die Zentren- und Standortstruktur innerhalb der Stadt Wetter wie folgt beschrieben:

- /// In **Alt-Wetter** wird der Bereich zwischen Bahnhof und Kaiserstraße sowie der östliche Teil der Königstraße als **zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt** ausgewiesen. Der zentrale Versorgungsbereich gilt als schützenswürdige Einkaufslage gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung. Dabei nimmt die Innenstadt von Wetter eine gesamtstädtische Versorgungssituation wahr. Im Sinne einer an die Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollen Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevantem Kernsortiment somit ausschließlich auf das Hauptzentrum gelenkt werden. Grundsätzlich gilt hier keine Beschränkung im Hinblick auf mögliche Einzelhandelsansiedlungen, d. h. sowohl großflächige als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich möglich. Die Ansiedlung und Neuansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte aber die Nahversorgung in den Stadtteilen nicht gefährden; die Ansiedlung großflächiger nicht zentrenrelevanter Sortimente ist aus städtebaulichen Gründen nicht zielführend³¹.
- /// Darüber hinaus werden in Wetter drei zentrale Versorgungsbereiche als **Nahversorgungszentren** ausgewiesen (**Volmarstein, Grundschöttel, Wengern**). Der Angebotschwerpunkt in diesen Zentren liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, der eine maßgebliche Rolle für die Belebung dieses Bereiches spielt. Ergänzt wird das Angebot durch nicht großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Auch in den Nahversorgungszentren können grundsätzlich alle Sortimente in allen Größenordnungen angesiedelt werden, wobei großflächige Betriebe v. a. mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten angesiedelt werden sollten und großflächige

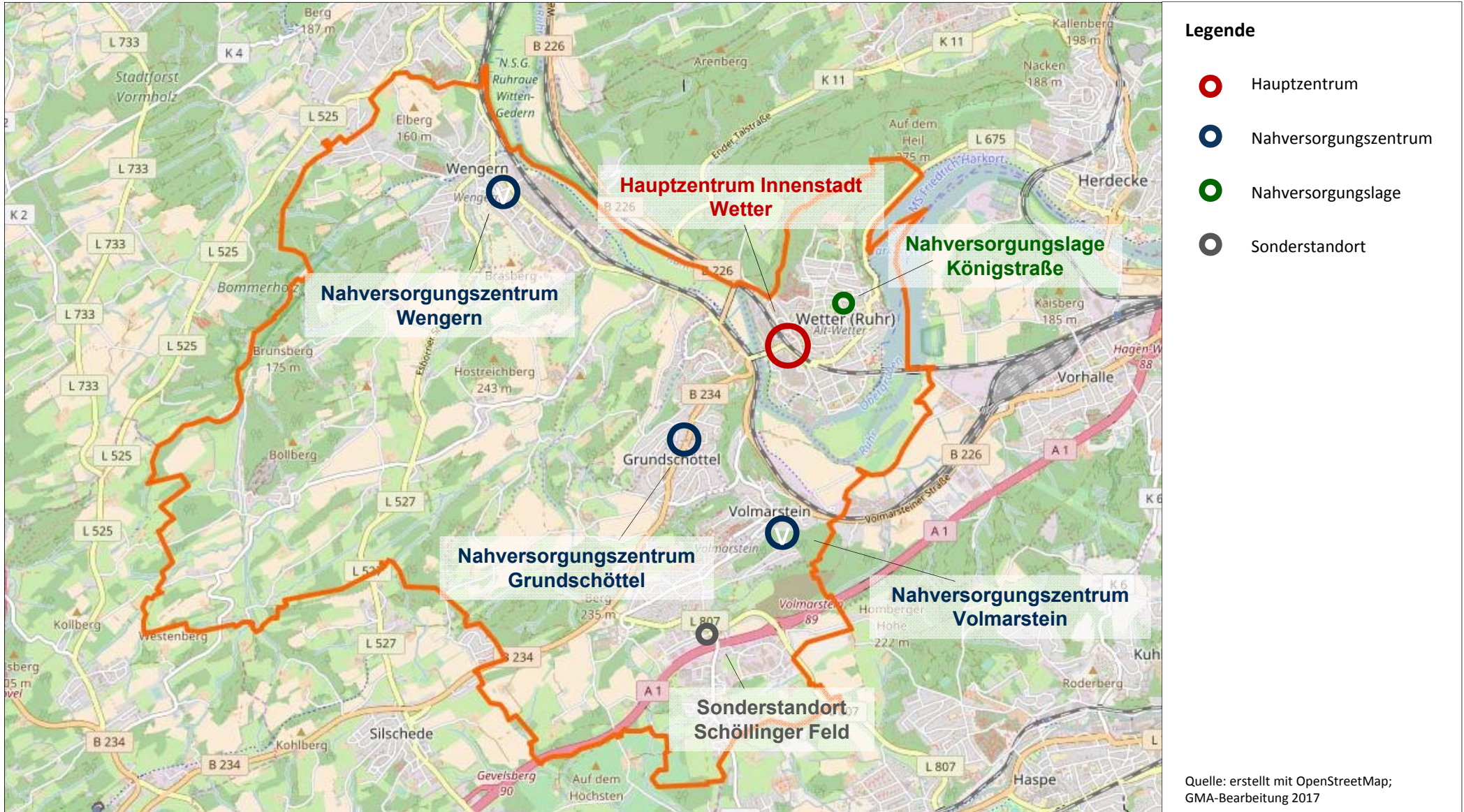
³¹ Solche Betriebe haben i.d.R. einen hohen Flächenanspruch bei Geschäftsräumen und Parkplätzen. Diese Gegebenheiten sind in der Innenstadt von Alt-Wetter nicht gegeben.

Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur, sofern dadurch keine negativen Auswirkungen auf das Hauptzentrum Innenstadt zu erwarten sind. Dazu ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

- Der östliche Teilbereich der Königstraße wird als **Nahversorgungslage** ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um einen integrierten Ergänzungsstandort für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Dieser ist städtebaulich integriert und dient der fußläufigen, wohnungsnahen Nahversorgung der dort lebenden Einwohner. Aufgrund der Standortrahmenbedingungen sowie des Umfangs der dazugehörigen Angebote ist jedoch die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches an diesem Standort nicht gerechtfertigt. Aus diesem Grund besteht kein Schutz im Sinne des Bau- und Planungsrechtes. Trotzdem ist ein hohes Augenmerk auf die Bestandssicherung zu legen.
- Der **Standortbereich Schöllinger Feld in Volmarstein** (Gewerbegebietslage) mit u. a. einer Aldi-Filiale und einem Rewe Getränkemarkt wird als **Sonderstandort** ausgewiesen. Aufgrund der Lage in direkter Nähe zur Autobahn A 1 kann der Standort als autokundenorientiert bewertet werden. Gleichwohl kommt diesem Standortbereich in gewissem Maße eine Nahversorgungsfunktion v. a. für das südliche Stadtgebiet von Wetter zu. Aufgrund der nicht integrierten Lage, des Gefährdungspotenzials für zentrale Versorgungsbereiche sowie der fehlenden Komplementärnutzungen ist dieser Standort nicht als zentraler Versorgungsbereich auszuweisen. Zusätzliche Betriebe mit nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Sortimenten sollen an diesem Standort – sofern noch nicht geschehen – zukünftig ausgeschlossen werden. Vorrangig kann hierzu künftig Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten angesiedelt werden. Vorhandene Betriebe genießen Bestandsschutz und sollten im Bestand gesichert werden³².
- Darüber hinaus sind eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet verteilt, die weder als zentrale Versorgungsbereiche noch als Sonderstandorte oder Nahversorgungslagen einzustufen sind. Hierbei handelt es sich um sog. **sonstige Lagen**, wozu sowohl siedlungsräumlich integrierte Standorte als auch dezentrale Bereiche zählen. Aufgrund einer fehlenden räumlichen Konzentration handelt es sich hier i. d. R. um Streulagen bzw. Solitärstandorte.

³² Angesichts der bewegten Topografie und dispersen Siedlungsstrukturen in Wetter (Ruhr) übernehmen auch die im Gewerbegebiet Schöllinger Feld gelegenen Lebensmittelmärkte trotz fehlendem direkten Wohngebietsbezug eine wichtige Nahversorgungsfunktion für Volmarstein / Schmandbruch.

Karte 7: Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Wetter



- Hierzu gehört auch der Aldi-Standort an der Schöntaler Straße in Alt-Wetter. Diesem kommt trotz seiner Lage am Rand eines Gewerbegebietes eine wichtige Bedeutung v. a. für die fußläufige Nahversorgung des Wohnquartiers südlich der Friedrichstraße und östlich der Schöntaler Straße zu, in dem nach GMA-Kennntnisstand ca. 1.500 Einwohner leben.

Abbildung 17: Zentren- und Standortkonzept Stadt Wetter (Ruhr)

Hauptzentrum	Nahversorgungs- zentren	Nahversorgungs- lage	Sonderstandort
Innenstadt Alt - Wetter	Stadt- / Ortsteil Volmarstein Wengern Grundschtötel	Standort Königstraße	Gewerbegebiet Schöllinger Feld
<p>Zentrale Versorgungsbereiche gemäß gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO</p>		<p>wohnortnaher, fußläufig erreichbarer Standort der Nahversorgung mit mindestens drei nahversorgungs-relevanten Betrieben in einer gesamstädtisch ausgewogenen Struktur</p>	<p>autokundenorientierter Standort des i. W. großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels</p>

GMA-Empfehlungen 2017

Nachfolgend wird zunächst eine ausführliche fachliche Einordnung des Begriffs „zentraler Versorgungsbereich“ vorgenommen. Anschließend werden die in Abbildung 17 und Karte 7 dargestellten Standortbereiche näher beschrieben.

4. Empfehlungen zu den zentralen Versorgungsbereichen

4.1 Begriffsklärung „zentraler Versorgungsbereich“

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs.

Dies verdeutlichen die fünf Schutznormen, die (auch) zentrale Versorgungsbereiche erfassen:³³

- /// **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- /// **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Gemeinden sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- /// **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.
- /// **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Stadtteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.
- /// Hinzuweisen ist auch auf die seit 01. Januar 2007 geltende Neufassung des **§ 1 Abs. 6 BauGB**. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen.

Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt bzw. können geschützt werden.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt.

In der Rechtsprechung wurden jedoch durch das Oberverwaltungsgericht NRW³⁴ verschiedene Kriterien zur Bestimmung von zentralen Versorgungsbereichen festgelegt, die durch das Bundesverwaltungsgericht³⁵ (BVerwG) bestätigt wurden.

³³ Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

³⁴ vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

³⁵ vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07 sowie vom 17.12.2003 - 4 C 2/08.

So ist festzuhalten, dass zentrale Versorgungsbereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Es handelt sich dabei mindestens um das Hauptzentrum eines Ortes (z. B. Innenstadt), aber auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren können als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Das Angebotsspektrum und die Nutzungsmischung orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Gemeindegebiet, Stadtteil, Wohnumfeld) der Standortlage (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

Die Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich insbesondere aus

- /// planerischen Festlegungen, d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen
- /// sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzepte)
- /// nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.³⁶

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden³⁷ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.³⁸

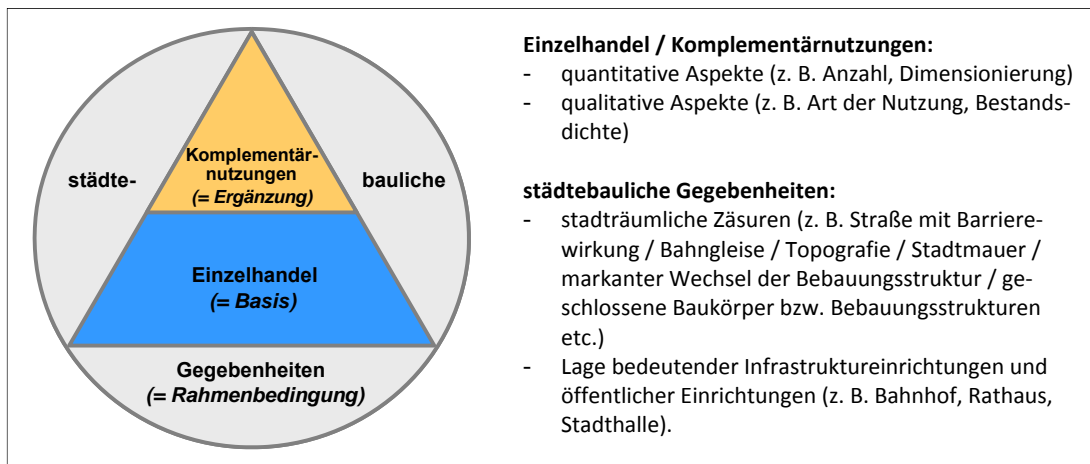
Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingung sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 18).

³⁶ d. h. aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

³⁷ vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

³⁸ d. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

Abbildung 18: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche



GMA-Darstellung 2017

4.2 Zentrale Versorgungsbereiche in Wetter (Ruhr)

Im Folgenden werden die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Wetter (Hauptzentrum Innenstadt, Nahversorgungszentren) in Form von Zentrenpässen dargestellt und Empfehlungen zur Weiterentwicklung getroffen. Ferner werden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche kartographisch dargestellt.

Die **zentralen Versorgungsbereiche** werden vor dem Hintergrund der aktuellen Situation in der Stadt Wetter definiert und abgegrenzt.

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Wetter erfolgt auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme der Erdgeschossnutzungen sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Die Abgrenzung basiert auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) und ist weitgehend parzellenscharf, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit zu gewährleisten. In Einzelfällen wird von der Parzellengrenze abgewichen, z. B. bei tiefen Wohngrundstücken oder wenn sich die baulichen Strukturen vor Ort nicht mit den Parzellenstrukturen decken.

4.2.1 Hauptzentrum Innenstadt Wetter

Ausstattung

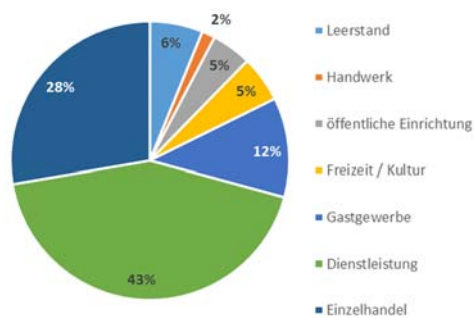
Einzelhandelsdaten	Betriebe*		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	abs.	in %
Nahrungs- und Genussmittel	8	22	4.225	42
Gesundheit- / Körperpflegeartikel	3	8	750	7
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	0	-	-	-
Bücher, Schreib- /Spielwaren	2	6	210	2
Bekleidung, Schuhe, Sport	9	25	2.720	27
Elektrowaren, Medien, Foto	2	6	80	1
Hausrat, Einrichtung, Möbel, Heimtextilen	1	-	250	-
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	0	-	-	-
Optik / Uhren, Schmuck	4	11	345	3
sonstige Sortimente**	7	19	1.460	15
Einzelhandel insgesamt	36	100	10.040	100

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

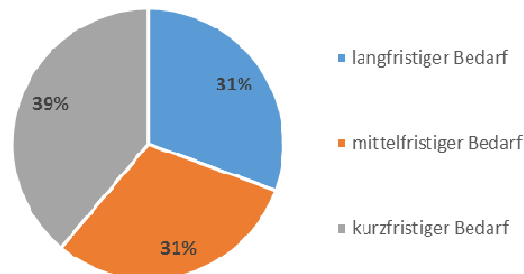
** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen)

GMA-Erhebungen 2017 (ca.-Werte, gerundet)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



GMA 2017

Foto 1: Ruhrtal-Center

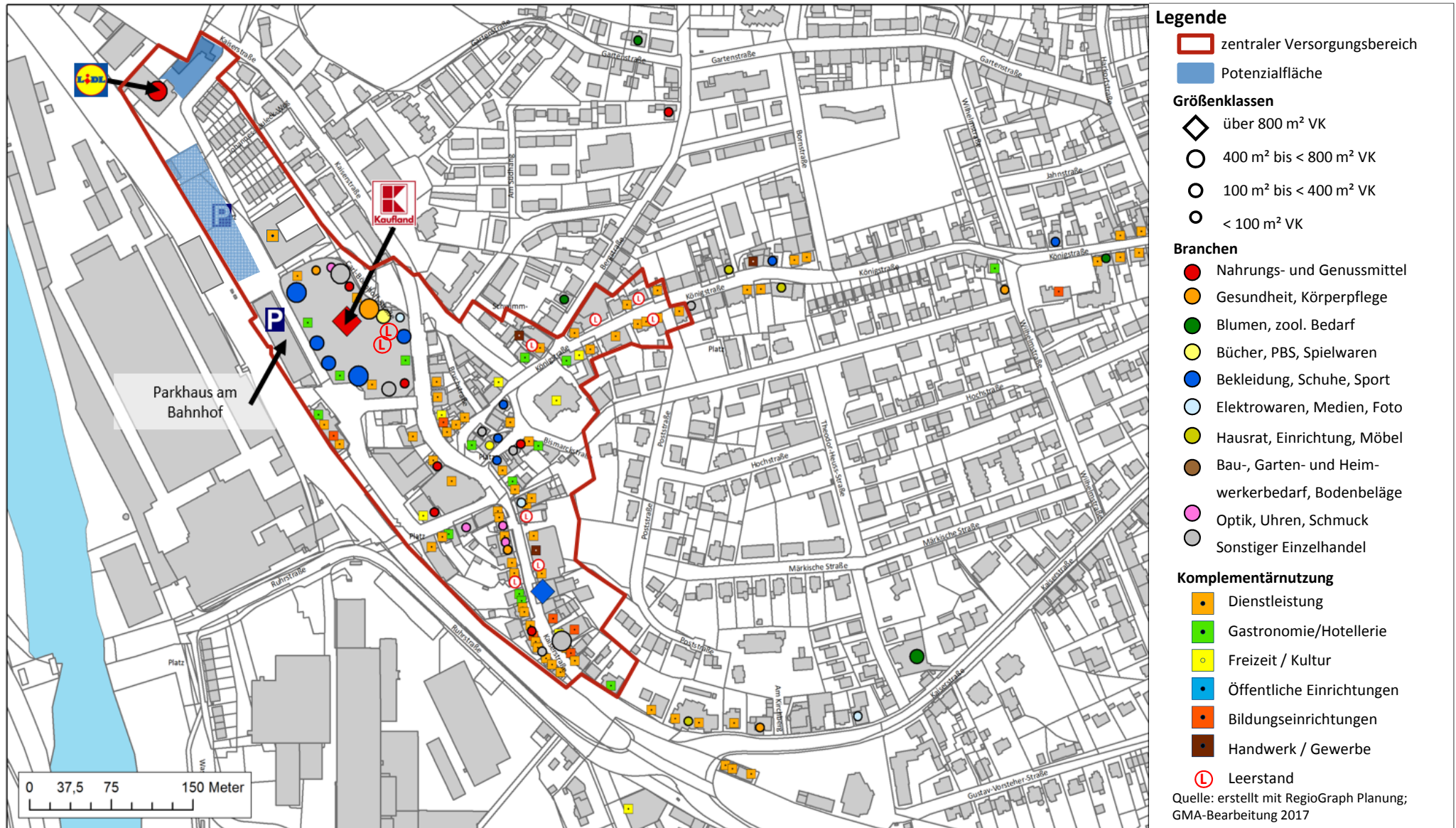


Foto 2: Kaiserstraße



GMA 2017

Karte 8: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt



Räumliche Situation

- /// Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt in Alt-Wetter erstreckt sich in entlang der Kaiserstraße (zwischen Hausnummer 18 – 105). Die Bahnhofstraße sowie die Straßen zwischen der Kaiser- und der Bahnhofstraße sind mit eingeschlossen. In West-Ost-Richtung verläuft die Abgrenzung entlang der Königstraße (zwischen Hausnummer 1 – 50), die nach Osten hin stark ansteigt. Ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich dazugehörig ist das Ruhrtal-Center in der Carl-Bönnhoff-Straße.
- /// Im nordwestlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs befindet sich eine Lidl Filiale. Im direkten Umfeld gibt es derzeit keine weiteren Einzelhandelsbetriebe, das Ruhrtal-Center ist allerdings fußläufig in nur wenigen Minuten zu erreichen. Im Bereich zwischen dem Standort der Filiale von Lidl und dem Ruhrtal-Center befinden sich überwiegend Wohnnutzungen sowie direkt an das Ruhrtalcenter anschließend ein gemischt genutzter Komplex aus Wohnen und medizinischen Dienstleistungen. Entlang der Bahntrasse gibt es einen großen Parkplatz sowie ein Parkhaus (neben dem Bahnhof). Im direkten Umfeld der Lidl-Filiale sind Potenzialflächen zu sehen, die perspektivisch der Erweiterung von Lidl ggf. zur Ansiedlung eines Fachmarktes genutzt werden können.
- /// Der Schwerpunkt des Einzelhandels befindet sich im Ruhrtal-Center sowie im angrenzenden Bereich der Kaiserstraße. Als Magnetbetriebe im Ruhrtal-Center sind der Lebensmittelanbieter Kaufland und der Drogeriemarkt Rossmann zu nennen. Als Magnetbetrieb außerhalb des Centers ist v. a. das Modegeschäft Cruse in der Kaiserstraße anzuführen.
- /// Die räumliche Ausdehnung in West-Ost-Richtung beträgt ca. 500 m, in Nordwest-Südost-Richtung etwa 600 m. Die Nutzungsdichte in der kleinteiligen, steil ansteigenden Königstraße wird in östlicher Richtung immer geringer, was sich auch in einer erhöhten Leerstandsquote bemerkbar macht.
- /// Im Vergleich zur bisherigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Wetter, 2008) wurde eine Reduzierung im östlichen Teilbereich der Königstraße vorgenommen. Zum einen ist in diesem Bereich nur noch ein vereinzelter Geschäftsbesatz und erhöhter Leerstand vorhanden, zum anderen ist mit der Schließung der Netto-Filiale (ehem. Plus) kein frequenzerzeugender Magnetbetrieb mehr in der Königstraße ansässig. Dieser prägnante Leerstand liegt zwar noch im zentralen Versorgungsbereich, wirkt sich aber spürbar auf sein Umfeld aus, sodass die Nutzungsdichte in Richtung Osten in der Königstraße immer stärker ausdünn.

Angebots- und Nachfragesituation

- /// In Bezug auf die Einzelhandelsfunktion des Hauptzentrums sichern derzeit zwei Lebensmittelmarkt (Kaufland, Lidl), eine Bäckerei, eine Apotheke sowie ein Drogeriemarkt und ein Sanitätshaus die Nahversorgung, ergänzt durch eine Weinhandlung sowie mehrere Lotto / Totto Geschäfte. Auf den kurzfristigen Bedarfsbereich entfallen rd. 39 % der Verkaufsfläche. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt mit rd. 31 % im mittelfristigen Bedarfsbereich mit einem Anbieter im Sortiment Bücher und Schreibwaren sowie Bekleidungsgeschäfte. Auf den langfristigen Bedarfsbereich entfallen rd. 31 % der Verkaufsfläche. Hier ist v. a. auf Anbieter im Sortimentsbereich Optik, Uhren / Schmuck hinzuweisen.
- /// Einzige großflächige Anbieter innerhalb des Hauptzentrums sind der Kaufland-Markt im Ruhrtal-Center sowie das Textilkaufland Cruse in der Kaiserstraße. Ansonsten wird das Zentrum im Wesentlichen durch kleinteiligen Einzelhandel geprägt, der mit einzel-

nen mittelgroßen Anbietern durchmischt ist. 38 % der Betriebe weisen Verkaufsflächengrößen unter 50 m² auf, 19 % entfallen auf Betriebe zwischen 50 und < 100 m² sowie 14 % auf Betriebe zwischen 100 m² und 200 m², 25 % auf Betriebe > 200 m² < 800 m² Verkaufsfläche. Lediglich rd. 5 % haben eine Verkaufsflächengröße die größer als 800 m² ist.

- / Das Zentrum übernimmt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Wetter. Eine deutliche Einkaufsorientierung aus anderen Städten konnte im Rahmen der Kundenwohnorterberhebung nicht festgestellt werden; am stärksten noch aus den Nachbarstädten Hagen (rd. 5 %) und Herdecke (rd. 4 %).
- / Durch die Ansiedlung des Ruhrtal-Centers konnten die Magnetbetriebe Kaufland und Rossmann etabliert werden. Gleichwohl waren zum Zeitpunkt der Erhebung zwei Ladenlokale im Obergeschoss des Centers ungenutzt. In den sonstigen Lagen des Hauptzentrums ist insgesamt ein rückläufiger Einzelhandelsbesatz festzustellen, was sich wiederum negativ auf die Angebotsvielfalt und somit auch auf die Attraktivität der Innenstadt als Einkaufsstandort niederschlägt.
- / Das Einzelhandelsangebot wird durch diverse Komplementärnutzungen ergänzt, dazu zählen verschiedene Dienstleistungsbetriebe (u. a. Versicherungen, Rechtsanwälte, Reisebüro, Banken / Sparkasse, Friseure, Ärzte, Makler), Gastronomieangebote (Gaststätten, Eiscafé, Imbiss), Kultur- und Freizeitangebote (Lichtburg-Kino, Spielhalle, Kulturzentrum) sowie öffentliche Einrichtung (Stadtbücherei).

Städtebauliche und verkehrliche Situation

- / Die stärkste Nutzungskonzentration besteht innerhalb des Ruhrtal-Centers und dem angrenzenden Bereich der Kaiserstraße. Allerdings dominiert in der Kaiserstraße der Besatz an Dienstleistungsbetrieben, die zum Teil keinerlei Außenwirkung (z. B. Arztpraxen, Büros mit dauerhaft geschlossenen Jalousien) aufweisen und damit das Stadtbild beeinträchtigen.
- / Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wurden acht Leerstände ermittelt, die in der Königstraße, Kaiserstraße sowie im Ruhrtal-Center verortet sind. Diese wirken sich nicht nur negativ auf die Attraktivität der Innenstadt aus, sondern führen auch zu einem Verlust der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs. Somit sind deutliche Anzeichen eines Trading-Down-Prozesses erkennbar.
- / Mit Ausnahme des Abschnitts der Königstraße zwischen Bismarckstraße und Kaiserstraße ist der komplette zentrale Versorgungsbereich mit dem Pkw befahrbar, allerdings in vielen Bereichen verkehrsberuhigt.
- / Insgesamt kann für das Zentrum eine aus Gutachtersicht ausreichende Stellplatzsituation konstatiert werden. So gibt es z. B. ein großes Parkhaus im Ruhrtal-Center sowie im Bereich der Bahnhofstraße. Darüber hinaus ist in der Innenstadt in vielen Bereichen straßenbegleitendes Parken möglich.

Empfehlungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs

- ➔ Weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment sollten bevorzugt im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt stattfinden.
- ➔ Langfristig sollte es das Ziel sein, die Frequenz des Ruhrtal-Centers in die weiteren Bereiche der Innenstadt zu lenken. Hierzu sollte von den verschiedenen Akteuren (Stadtverwaltung, Centermanagement, Werbegemeinschaft) ein entsprechendes Handlungskonzept erarbeitet werden.

- ➔ Für die ehemalige Netto Filiale in der Königstraße sollte eine Nachnutzung gefunden werden (z.B. Biolebensmittel).
- ➔ Weitere Potenzialfläche zwischen RuhrtaCenter und Lidl.
- ➔ Wiederbelebung der derzeit leerstehenden Ladenlokale zur Steigerung der Attraktivität in der Innenstadt und damit einem Entgegenwirken des Trading-Down-Prozesses. Kleinteilige Einheiten können für spezialisierte Angebote und individuelle Konzepte genutzt werden, um den Einzelhandelsplatz Innenstadt Wetter in Zusammenschau mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen zu profilieren. Hierzu ist jedoch ein gewisses Maß an Durchhaltevermögen und „Experimentierfreudigkeit“ nicht nur auf Seiten möglicher Gewerbetreibender, sondern auch auf Seiten der Vermieter notwendig, da solche Konzepte in kleinen Städten wie Wetter nur aus dem inhabergeführten Handel kommen können.

4.2.2 Nahversorgungszentrum Volmarstein

Foto 3: Platz zwischen Hauptstraße und Von-der-Recke-Straße



Foto 4: CAP-Markt Volmarstein



GMA 2017

Versorgungsgebiet	///	Stadtteil Volmarstein
aktuelle Nutzungen	///	CAP-Lebensmittelmarkt, Bäckerei, Elektrofachgeschäft, Apotheke, Blumengeschäft, Schuhgeschäft, Sparkasse, Fahrschule, Friseur, Fußpflege, Rechtsanwalt, Ärzte, Restaurant
Lage	///	Lage im historischen Ortskern von Volmarstein
städtebauliche Situation	/// ///	wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage überwiegend kleinteilige Parzellierung innerhalb des historischen Ortskerns von Volmarstein
verkehrliche Situation	/// ///	Hauptstraße durch stark ansteigende Topografie geprägt ÖPNV-Anbindung gegeben (Bushaltestelle: Volmarstein Dorfplatz)
Bewertung / mögliche Nutzungen	/// /// ///	der historische Ortskern ist aufgrund seiner Fachwerkbauung sowie seines dörflichen Charakters als städtebaulich attraktiv zu bewerten und bietet nicht nur für Bewohner des Stadtteils sondern auch für Besucher z. B. der Burg Volmarstein schönes Ambiente größere Lebensmittelmärkten sind aktuell sowohl städtebaulich als auch topografisch nicht umsetzbar kleinteilige Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen) der Grundversorgung (z. B. Apotheke, Ärzte) sind jedoch zu sichern und – soweit möglich – zu ergänzen
Empfehlungen	/// ///	Fokus auf die Sicherung / ggf. Ergänzung der kleinteiligen Nutzung mit v. a. nahversorgungsrelevantem Sortiment / Komplementärnutzungen im nordwestlichen Bereich einer heutigen Parkplatzfläche besteht langfristig Potenzial zur Nachverdichtung

4.2.3 Nahversorgungszentrum Grundschöttel

Foto 5: Einzelhandel an der Grundschötteler Straße



Foto 6: Rewe-Markt in Grundschöttel



GMA 2017

Versorgungsgebiet	/// Ortsteil Grundschöttel sowie gesamter Stadtteil Volmarstein
aktuelle Nutzungen	/// Rewe Supermarkt, Bäckerei, Lotto-Toto-Geschäft, Reinigung, Friseur, Sparkasse, Evangelische Kirche
Lage	/// Lage an der Grundschötteler Straße (B 234)
städtebauliche Situation	/// wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage, durch hohe Verkehrsbelastung nur geringe Aufenthaltsqualität /// um den Rewe Lebensmittelmarkt vereinzelt kleinteilig strukturierte Betriebe
verkehrliche Situation	/// Lage an der Grundschötteler Straße (B 234) /// ÖPNV-Anbindung gegeben (Bushaltestelle: Lessingstraße)
Bewertung / mögliche Nutzungen	/// langfristige Standortsicherung für den großflächigen Lebensmittelmarkt /// kleinteilige Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung) der Grundversorgung (z. B. Apotheke, Arzt) sind zu sichern und – wenn möglich – zu ergänzen
Empfehlungen	/// Fokus auf die Sicherung / ggf. Ergänzung der kleinteiligen Nutzungen mit v. a. nahversorgungsrelevanten Sortimenten / Komplementärnutzungen /// langfristige Standortsicherung für einen großflächigen Lebensmittelmarkt, ggf. Modernisierung des vorhandenen Betriebes

Karte 10: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Grundschtötel



4.2.4 Nahversorgungszentrum Wengern

Foto 7: Einzelhandel an der Osterfeldstraße



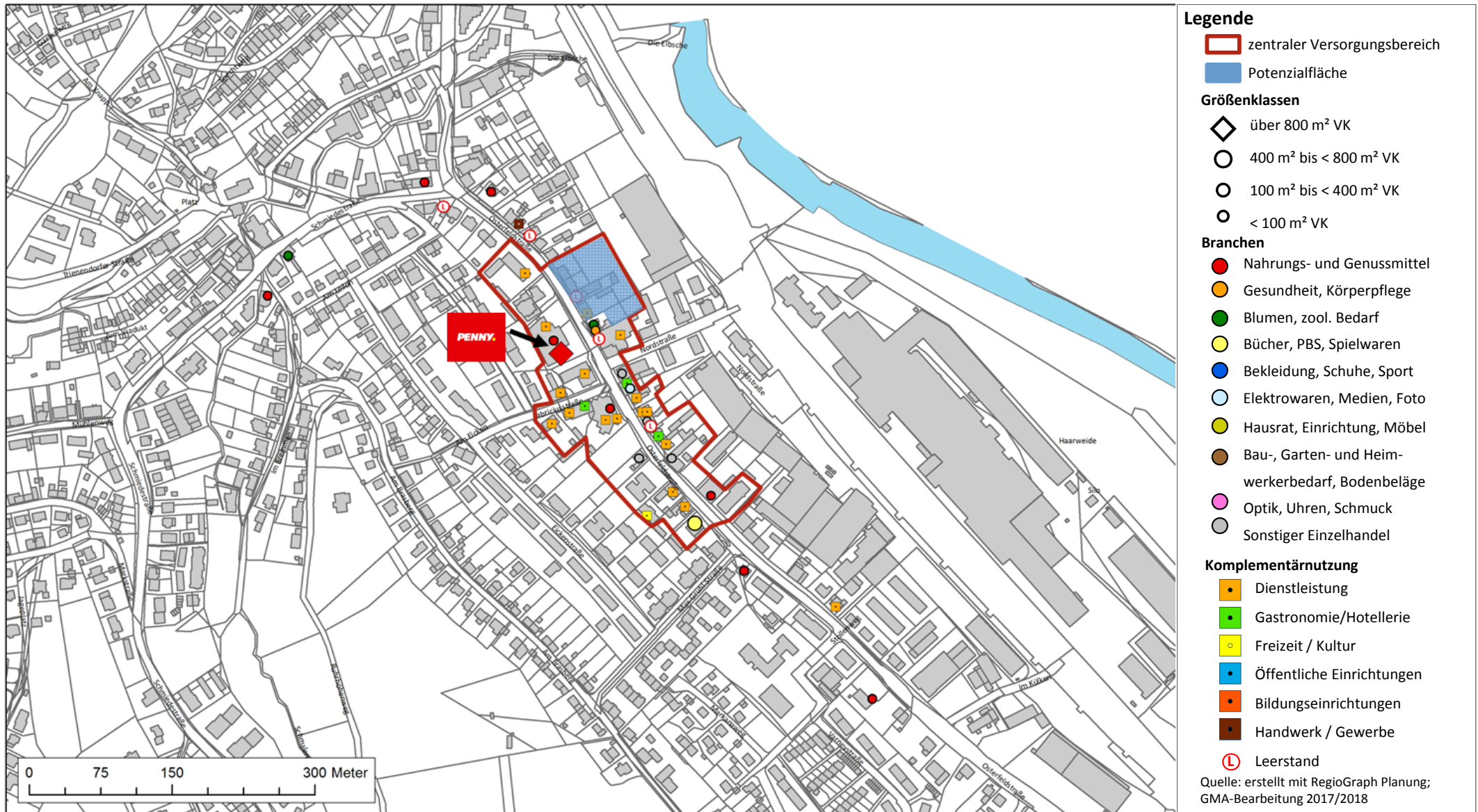
Foto 8: Penny-Markt in Wengern



GMA 2017

Versorgungsgebiet	///	Stadtteil Wengern
aktuelle Nutzungen	///	Lebensmitteldiscounter, Bäckerei, Apotheke, Blumengeschäft, Fahrradfachgeschäft, Sparkasse, Volksbank, Reisebüro, Friseur, Ärzte
Lage	///	Lage an der Osterfeldstraße
städtebauliche Situation	/// ///	wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage überwiegend kleinteilige Parzellierung entlang der Osterfeldstraße
verkehrliche Situation	/// ///	Lage an der Osterfeldstraße; Durchgangsstraße Richtung Witten – Bommern ÖPNV-Anbindung gegeben (Haltestelle: Osterfeldstraße)
Bewertung / mögliche Nutzungen	/// ///	Ansiedlung eines Edeka-Lebensmittelvollsortimenters kleinteilige Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen) der Grundversorgung (z. B. Apotheke, Ärzte) sind zu sichern und – soweit möglich – zu ergänzen
Empfehlungen	/// ///	langfristige Sicherung des Standortes als Nahversorgungszentrum Planung zur Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes im Nahversorgungszentrum ist zu unterstützen, dient der Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereiches (Potentialfläche)

Karte 11: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Wengern



5. Aktuelle Fragestellungen

Im Folgenden sollen aktuelle Fragestellungen bezüglich Ansiedlungs- oder Verlagerungsplanungen an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet von Wetter zunächst in Kurzform bewertet und im Anschluss deren Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation erläutert werden.

5.1 Bewertung von Ansiedlungs- und Verlagerungsplanungen

Ansiedlung Edeka Wengern, Osterfeldstraße	
Planvorhaben	<ul style="list-style-type: none"> /// Der Lebensmittelanbieter Edeka plant die Ansiedlung einer Filiale in Wengern an der Osterfeldstraße, gegenüber des Penny Lebensmitteldiscounters (siehe Karte 11). /// Geplant ist eine Verkaufsflächengröße von rd. 1.500 m² zzgl. rd. 250 m² VK für kleinteilige „Shopflächen“ /// Zur Bewertung des Vorhabens liegt ein Gutachten der BBE Handelsberatung von Januar 2017 vor.
Beschreibung und Bewertung des Planstandortes	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Plangrundstück befindet sich an der Osterfeldstraße 17 – 23 im Stadtteil Wengern; an der Durchfahrtsstraße durch den Stadtteil /// Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Wengern /// Das Standortumfeld ist von weiteren kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben geprägt /// Ein Anschluss an das Busliniennetz ist über eine Haltestelle an der Osterfeldstraße gegeben /// Insgesamt kann der Planstandort durch seine Lage im zentralen Versorgungsbereich, an einem bereits etablierten Nahversorgungsstandort und aufgrund der guten Erreichbarkeit sowohl mit dem PKW als auch mit dem ÖPNV, positiv bewertet werden.
Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> /// Als Einzugsgebiet für den geplanten Edeka Lebensmittelvollsortimenter wird im Gutachten der BBE der Stadtteil Wetter-Wengern angenommen. GMA-Befragungsergebnisse bestätigen das von der BBE abgegrenzte Einzugsgebiet sowie die Annahme eines Streukundenanteils. /// Die Kundenbefragungen haben gezeigt, dass rd. 80 % der Kunden in Wengern aus dem Stadtteil selbst kommen. Lediglich rd. 6 % kommen aus anderen Teilen von Wetter (Esborn, Grundschöttel). Weitere rd. 14 % der Kunden, kommen aus Nachbarstädten, davon rd. 7 % aus Witten.
Potenzielle Auswirkungen auf die wesentlichen Wettbewerbsstandorte	<ul style="list-style-type: none"> /// Die wettbewerblichen Auswirkungen werden sich laut BBE v. a. auf den benachbarten Discounter Penny beziehen, da es sich bei diesem um den räumlich nächstgelegene Anbieter und derzeit den einzigen Lebensmittelmarkt in Wengern handelt. /// Auswirkungen in geringerem Maße sind ebenfalls gegenüber dem Rewe Markt in Grundschöttel sowie den Anbietern Edeka und Aldi in Witten-Bommern zu erwarten.
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> /// Insgesamt kann das Planvorhaben als positiv bewertet werden, da durch die Ansiedlung von Edeka die Attraktivität und die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Wengern langfristig gestärkt wird. /// Durch das Vorhaben wird derzeit abfließende Kaufkraft am Standort gebunden.

Ansiedlung Edeka Wengern, Osterfeldstraße

- / Die wettbewerblichen Auswirkungen beziehen sich in erster Linie auf den ebenfalls im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Wengern befindlichen Penny Lebensmitteldiscounter. Da es sich bei diesem um einen modernen und leistungsfähigen Anbieter handelt, ist davon auszugehen, dass der Penny Discounters trotz der Ansiedlung des Edeka Marktes langfristig erhalten bleibt.

Mögliche Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Demag-Gelände

Planvorhaben und Bewertung

- / Auf dem Demag-Gelände am sog. Grundschötteler Berg befindet sich das ehem. Verwaltungsgebäude der Firma Demag. Im südlichen sowie westlichen Bereich des Grundstücks gibt es weitläufige Parkplatzanlagen. Hier gibt es Überlegungen, im Zuge einer Gesamtentwicklung in Richtung Wohnen einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln.
 - / Die verkehrliche Anbindung mit dem Pkw wird über die Grundschötteler Straße (B 234) sichergestellt. Die Bushaltestelle „Hoffmann-von-Fallersleben-Straße“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Standort. Somit ist die Anbindung auch mit dem ÖPNV sichergestellt. In fußläufiger Reichweite (ca. 700 m) befinden sich in nördlicher Richtung das Wohngebiet Oberwengern und in westlicher Richtung Wohnbebauung, die zu Volmarstein gehört. Allerdings wird die fußläufige Erreichbarkeit durch die stark ausgeprägte Topografie erheblich erschwert. Zudem stellt die Grundschötteler Straße, welche als Bundesstraße definiert ist, eine klare Barriere zu dem Wohngebiet Oberwengern dar.
 - / Insgesamt leben im Wohngebiet Oberwengern sowie im Teilbereich der westlich gelegenen Wohnbebauung innerhalb eines 10-minütigen fußläufigen Einzugsgebiets rd. 1.160 Personen.
 - / Der Standort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und ist bisher nicht als Einzelhandelsstandort etabliert, da keine weiteren Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind.
 - / Bauplanungsrechtlich befindet sich der Standort im Außenbereich. Im Regionalplan Arnsberg ist der Standort als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.
 - / Aus GMA-Sicht ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auch unterhalb der Großflächigkeit am Demag-Gelände unter Berücksichtigung der Ziele des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes nicht zu empfehlen. Es würde zwar eine aktuelle Versorgungslücke für die in nördlicher und westlicher Richtung befindlichen Wohngebiete geschlossen werden, allerdings kann der Planstandort nicht als wohnsiedlungsintegriert bewertet werden, da die fußläufige Erreichbarkeit durch die topographischen Bedingungen extrem beeinträchtigt wird und zudem die Grundschötteler Straße eine städtebauliche Zäsur zwischen dem Planstandort und dem Wohngebiet Oberwengern darstellt.
- Außerdem würde durch die Entwicklung dieses Standortes der Wettbewerbsdruck auf den Rewe-Markt im Nahversorgungszentrum Grundschöttel verstärkt, der als Lebensmittelstandort unbedingt gehalten werden sollte.

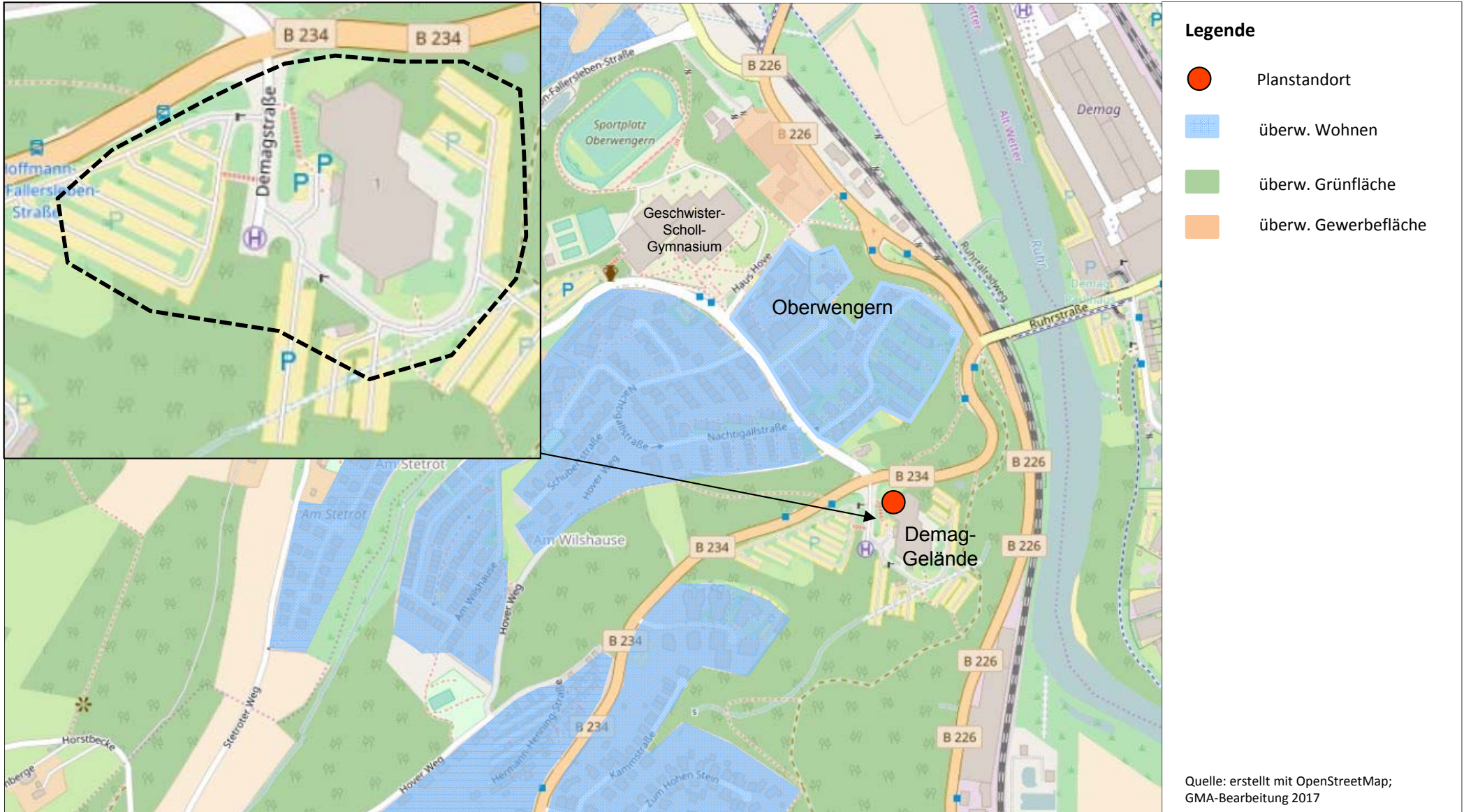
Mögliche Ansiedlung eines Ärztehauses in Grundschöttel

Planvorhaben und Bewertung

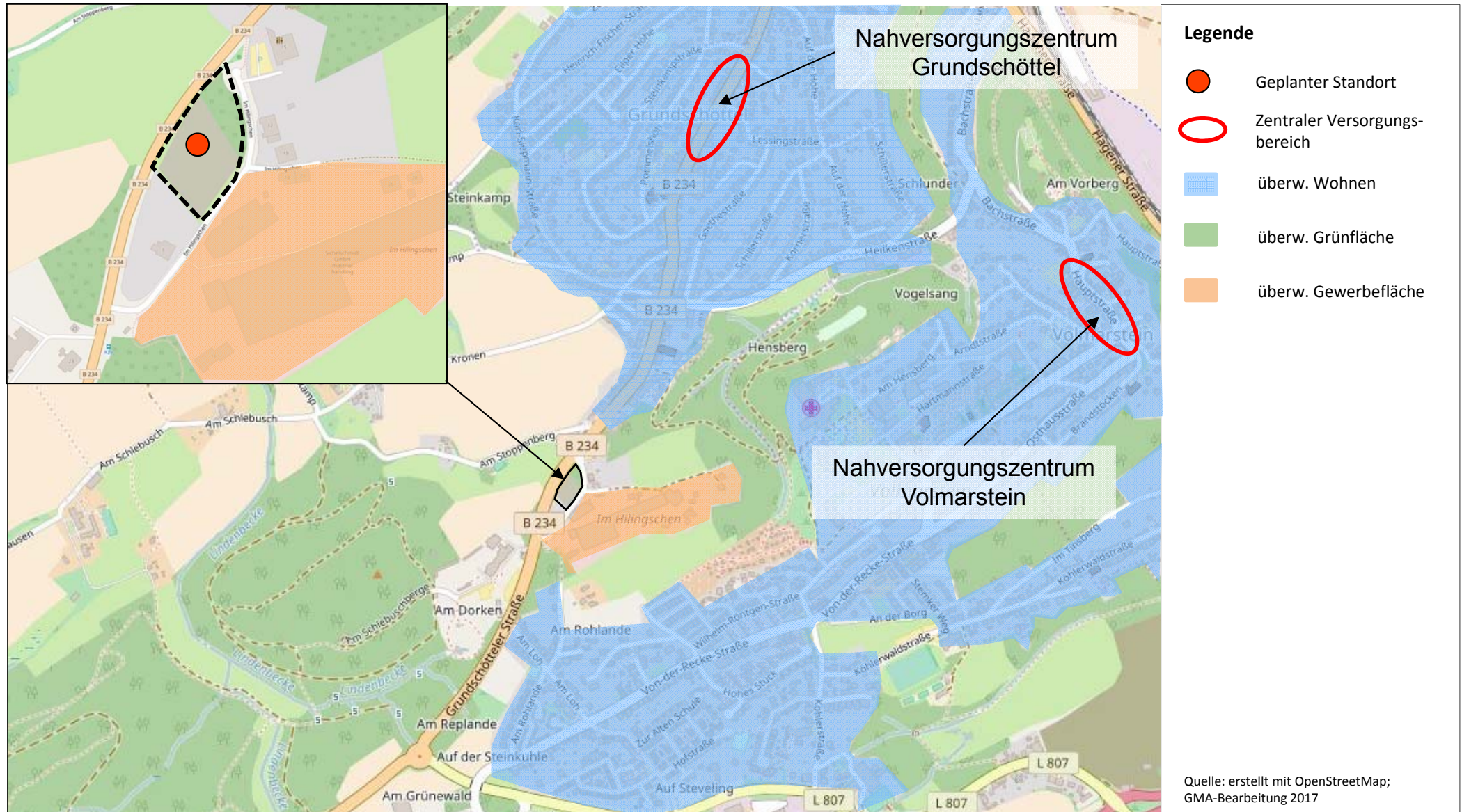
- / In Grundschöttel gibt es die Anfrage, am Standort Im Hilingschen ein Ärztehaus mit Einzelhandel (Apotheke, Schuhtechnik und Schuhgeschäft) zu errichten.
- / Der Planstandort Im Hilingschen befindet sich direkt an der Grundschötteler Straße, rd. 1 km vom zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Grundschöttel entfernt an einer Hanglage.
- / In Wetter gibt es derzeit 7 Apotheken, davon 3 in Alt-Wetter, 2 in Wengern und jeweils eine im Ortskerne von Volmarstein und in Grundschöttel. Die Apotheke in Grundschöttel befindet sich jedoch nicht im zentralen Versorgungsbereich.
- / Vergleicht man die durchschnittliche Anzahl der Apotheken in Deutschland je 1.000 Einwohner (0,24)³⁹ mit der Anzahl in Wetter (0,25) so stellt man fest, dass es in Wetter bereits heute eine leicht überdurchschnittliche Anzahl an Apotheken gibt.
- / Bezüglich der Sortimentsliste der Stadt Wetter gehören Apothekerwaren sowie orthopädische Artikel und Schuhe zu den nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten. Diese sollten nur in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.
- / Aus GMA Sicht ist daher die Ansiedlung der o. g. Geschäftseinheiten am Standort Im Hilingschen in Grundschöttel nicht zu empfehlen. Ein entsprechendes Planvorhaben innerhalb oder angrenzend des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Grundschöttel wäre jedoch möglich. Freie Flächenpotenziale stehen dort allerdings zur Zeit nicht zur Verfügung. Grundsätzlich trägt ein Ärztehaus auch zu einer stärkeren Frequenz des zentralen Versorgungsbeereichs bei.

³⁹ Quelle: Handelsdaten 2017; Anzahl der Apotheken je 100.000 Einwohner in Europa in den Jahren 2014 bis 2016 nach Ländern

Karte 12: Planstandort Demag-Gelände



Karte 13: Planstandort Ärztehaus, Grundschötterl



5.2 Fazit zur Sicherung der Nahversorgung in den Stadtteilen

Wie bereits in Kapitel III. 5. beschrieben, kann aktuell von einer guten Verteilung der Versorgungsstandorte im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Wetter gesprochen werden. Mit Ausnahme des Aldi Lebensmitteldiscounters im Gewerbegebiet Schöllinger Feld befinden sich ansonsten alle größeren Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen bzw. mit klarer Wohngebietszuordnung (Aldi Schöntaler Straße).

- /// Durch die Ansiedlung des Edeka-Marktes in Wengern wird das Nahversorgungszentrum Wengern nachhaltig gestärkt und somit die Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil verbessern werden.
- /// Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Demag-Gelände würde eine aktuelle Versorgungslücke am Grundschtötteler Berg geschlossen werden. Allerdings würde der Wettbewerbsdruck auf den zentralen Versorgungsbereich Grundschtöttel deutlich erhöht, der aus Gutachtersicht als Magnetbetrieb des zentralen Versorgungsbereichs eindeutig Priorität genießt.
- /// Nach gutachterlicher Einschätzung ist auch die Nahversorgung in Alt-Wetter im Blick zu behalten. Die Zukunft der Aldi-Filiale in der Schöntaler Straße erscheint fraglich, da der Standort relativ versteckt liegt und im benachbarten Hagen-Vorhalle eine vorhandene Filiale erweitert und modernisiert werden soll.⁴⁰ Vor diesem Hintergrund wäre zu klären, ob eine Erweiterung des Aldi-Marktes in Alt-Wetter den langfristigen Bestand sichern kann und ob dies mit den landesplanerischen Zielsetzungen (großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel in der Regel nur in zentralen Versorgungsbereichen) in Übereinstimmung gebracht werden kann. Auch die Lidl-Filiale im zentralen Versorgungsbereich liegt unterhalb der Großflächigkeit. Angesichts der Erweiterungstendenzen der Discount-Unternehmen könnte dieser Standort auch auf den Prüfstand kommen. Hier bestünde die Möglichkeit, eine Erweiterung im Bestandsstandort vorzunehmen, wenn die Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich entsprechend genutzt werden können.

Insgesamt ist bezüglich der Nahversorgungssituation in Wetter darauf hinzuweisen, dass aufgrund der starken Wettbewerbssituation durch die nahe gelegenen Oberzentren Bochum, Dortmund und Hagen sowie durch die Mittelzentren Witten, Herdecke, Gevelsberg und Sprockhövel die Angebotssituation in den zentralen Versorgungsbereichen von Wetter maßgeblich durch die Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment (v. a. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren) geprägt ist. Klassische innenstadtrelevante Sortimente wie Bekleidung oder Schuhe

⁴⁰ Derzeit bestehen Planungen im benachbarten Hagen-Vorhalle zur Erweiterung der dortigen Aldi-Filiale und Ausbau dieses Standortes zu einem komplexen Nahversorgungszentrum mit Supermarkt, Discounter (Aldi) und Drogeriemarkt. In diesem Zuge steht auch der Aldi-Standort Alt-Wetter auf dem Prüfstand.

spielen in der Innenstadt Wetter eine deutlich nachrangigere Rolle. In den städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel V., 1.) ist festgelegt, dass u. a. ein Fokus auf die Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum und drei Nahversorgungszentren) gelegt werden soll. Da innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Lebensmittelbetriebe maßgeblich als Magnetbetriebe fungieren, ist deren Erhalt und Weiterentwicklung essenziell.

Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktionen können zwar auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, jedoch mit klarer Wohngebietszuordnung und zum Zweck der Schließung von Versorgungslücken. Bei großflächigen Betrieben sind auch die landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW zu beachten.

6. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.⁴¹ Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Wetter branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

⁴¹ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

6.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Wetter

6.1.1 Steuerungsempfehlungen für das Hauptzentrum Wetter

Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Wetter sollten keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten. Das heißt, dass sowohl großflächige⁴² Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sollte nicht Teil der Ansiedlungspolitik in Wetter sein. Vorhandene Flächenpotenziale sollten in erster Linie Betrieben mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die jeweiligen Zentren eine frequenzerzeugende Wirkung haben. Eine aktive Bauleitplanung für den bewerteten Entwicklungsstandort ist zu empfehlen.

6.1.2 Steuerungsempfehlungen für die Nahversorgungszentren

Für die zentralen Versorgungsbereiche der Nahversorgungszentren in Wetter soll der Angebotschwerpunkt bei Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Großflächige Betriebe (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten sind unter Berücksichtigung der Vorrangstellung des Hauptzentrums in den Nahversorgungszentren nach einer Einzelfallprüfung zwar grundsätzlich möglich, aber nicht anzustreben. Vorhandene Flächenpotenziale sollten in erster Linie Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die jeweiligen Zentren eine frequenzerzeugende Wirkung haben. Auch die Realisierung von großflächigen Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist aus städtebaulichen Gründen im Nahversorgungszentrum nicht zu empfehlen.

6.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

6.2.1 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)

Diese Lagen sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind im Stadtgebiet von Wetter auch bedarfsgerechte

⁴² großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche

Flächen für Gewerbe und Industriebetriebe bereitzustellen, weshalb ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen (sog. **Annexhandel**) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser

- /// in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- /// die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- /// das Warenangebot aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerksleistung steht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung der Stadt Wetter zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.⁴³

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zu empfehlen. **Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben** (ab 800 m² VK) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente⁴⁴ auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² VK anzuregen. Um sicherzustellen, dass

⁴³ Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

⁴⁴ Lt. OVG Münster sind als Randsortimente solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben.

die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in der Stadt Wetter führen.

6.2.2 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete) und Nahversorgungslagen

Bei siedlungsräumlich integrierten Lagen und Nahversorgungslagen (Königstraße in Alt-Wetter) handelt es sich um Standorte, die keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind. Insbesondere **Nahversorgungslagen** weisen bereits Zentrumsansätze auf und übernehmen Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohnquartiere und Ortschaften, wenngleich die Gesamtausstattung nicht zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ausreicht. Zu den **siedlungsräumlich integrierten Lagen** zählen alle wohnortnahen Lagen wie Streulagen des Einzelhandels. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können hier zulässig sein, sollten jedoch bauleitplanerisch gesteuert werden (Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO).

Selbstverständlich genießen alle vorhandenen Betriebe Bestandsschutz. Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, wird empfohlen, bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne zu überplanen. Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollten nur an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten erfolgen.

Die Ansiedlung von **kleinflächigem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel** soll an sonstigen wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche grundsätzlich möglich sein, da hier i. d. R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen. Dies bezieht sich in erster Linie auf kleinteilige Angebote wie Bäckereien, Blumenläden, Kioske etc. Demgegenüber können mittelflächige Fachmarktangebote mit zentrenrelevanten Sortimenten wie z. B. Drogeriemarkt, Textilfachmarkt oder eine Agglomeration aus mehreren Fachmärkten durchaus negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche hervorrufen.⁴⁵ Dies gilt insbesondere für die Ansiedlung von nicht großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Wetter.

Für die wesentlichen Einzelhandelslagen in Wetter lassen sich die in nachfolgender Übersicht 4 dargestellten Empfehlungen treffen.

Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OGV NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

⁴⁵ In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass bestimmte Baugebiete nach BauNVO klein- und mittelflächige Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² VK zulassen, sodass auch hier eine planungsrechtliche Steuerung erschwert ist.

Übersicht 4: Steuerungsempfehlungen

Ansiedlung in ... mit ...		Hauptzentrum Innenstadt Alt-Wetter	Nahversorgungs- zentrum Volmarstein Grundschoßtel Wengern	Nahversorgungs- lagen	Sonder- lagen	sonstige Lagen	
						siedlungs- räumlich integrierte Lagen	siedlungs- räumlich nicht integrierte Lagen
nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✓	ⓘ	✗	ⓘ	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✗**	ⓘ	✗**
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	ⓘ	✗	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	ⓘ	✗**	ⓘ	✗**
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✗	✗	✗	✓	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	✓	✗

✓ Ansiedlung möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen

ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich bzw. zu empfehlen

✗ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen

* großflächiger Einzelhandel ab 800 m² VK / ** Ausnahme: Annexhandel

HZ = Hauptzentrum/ GMA-Empfehlungen 2017

7. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde in Abstimmung mit der Stadt Wetter erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

/// **Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch den Rat der Stadt Wetter** als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

- **Städtebauliche Ziele der Stadt Wetter für die Einzelhandelsentwicklung**
- **Festlegung der Zentren- und Standortstruktur**
- **Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche**
- **Sortimentsliste der Stadt Wetter**
- **Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung**

/// **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung**

Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an

städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das auf der Grundlage dieses Gutachtens erstellte Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Rat beschlossen worden ist.

Ansprache von Investoren und Handelsunternehmen

Die vorliegende Untersuchung sollte aktiv genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Einzelhandel von Wetter und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der Innenstadt Wetter und den Nahversorgungsstandorten eine Entwicklung aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wetter zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig (etwa 5 – 7 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

Verzeichnisse

	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Untersuchungsaufbau	8
Abbildung 2: Wesentliche Einflussfaktoren der Handelsentwicklung	13
Abbildung 3: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (brutto) in Mrd. € in Deutschland (ohne KFZ, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken)	14
Abbildung 4: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2000 – 2014	14
Abbildung 5: Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland	16
Abbildung 6: Anteil Online-Handel am Umsatz einzelner Branchen	17
Abbildung 7: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers	19
Abbildung 8: Wohnorte der Befragten	31
Abbildung 9: Einkaufshäufigkeit in Wetter	32
Abbildung 10: Bevorzugte Konsumorte nach Warengruppen	33
Abbildung 11: Verkehrsmittelwahl beim Einkauf in Wetter	34
Abbildung 12: Einzelhandelsstruktur nach Ortsteilen	40
Abbildung 13: Einzelhandelsbestand in der Stadt Wetter nach Größenklassen	41
Abbildung 14: Relative Verkaufsflächenausstattung der Stadt Wetter im Vergleich mit umliegenden Mittelzentren (Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner)	45
Abbildung 15: Einzelhandelszentralität der Stadt Wetter	46
Abbildung 16: Wesentliche Bausteine des Einzelhandelskonzeptes	55
Abbildung 17: Zentren- und Standortkonzept Stadt Wetter (Ruhr)	63
Abbildung 18: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche	66
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Ruhrtal-Center	67
Foto 2: Kaiserstraße	67
Foto 3: Platz zwischen Hauptstraße und Von-der-Recke-Straße	72
Foto 4: CAP-Markt Volmarstein	72
Foto 5: Einzelhandel an der Grundschtötteler Straße	74
Foto 6: Rewe-Markt in Grundschöttel	74

Foto 7:	Einzelhandel an der Osterfeldstraße	76
Foto 8:	Penny-Markt in Wengern	76
Kartenverzeichnis		
Karte 1:	Lage der Stadt Wetter und zentralörtliche Struktur	26
Karte 2:	Kundenherkunft in Alt-Wetter	35
Karte 3:	Kundenherkunft in Volmarstein	35
Karte 4:	Kundenherkunft in Grundschtötel	36
Karte 5:	Kundenherkunft in Wengern	37
Karte 6:	Nahversorgungsstrukturen in Wetter	50
Karte 7:	Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Wetter	62
Karte 8:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt	68
Karte 9:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Volmarstein	73
Karte 10:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Grundschtötel	75
Karte 11:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Wengern	77
Karte 12:	Planstandort Demag-Gelände	81
Karte 13:	Planstandort Ärztehaus, Grundschtötel	82
Tabellenverzeichnis		
Tabelle 1:	GMA-Branchensystematik	10
Tabelle 2:	Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)	18
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Wetter)	39
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Wetter	43
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Wetter und den überörtlichen Marktgebieten (Prognose)	52
Übersichtsverzeichnis		
Übersicht 1:	Strukturdaten der Stadt Wetter	27
Übersicht 2:	Wesentliche Träger der Nahversorgung und Einordnung der Nahversorgungsfunktion (i. S. der fußläufigen Erreichbarkeit)	49
Übersicht 3:	Sortimentsliste der Stadt Wetter	59
Übersicht 4:	Steuerungsempfehlungen	88