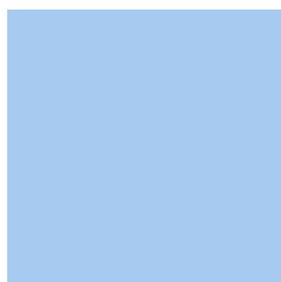




Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wickede (Ruhr)





Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wickede (Ruhr)

Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta

Dipl.-Geogr. Alexander Follmann

Geschäftsführung:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

HRB Köln 62236

Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen

Bachemer Str. 115, 50931 Köln-Lindenthal
Postfach 41 05 07, 50865 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de



INHALT

1	EINLEITUNG	1
1.1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
1.3	Beteiligung	4
2	RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1	Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung	5
2.2	Regionale Wettbewerbssituation	7
2.3	Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung	8
2.4	Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze	13
3	ALLGEMEINEN ENTWICKLUNGSTENDENZEN IM EINZELHANDEL	15
3.1	Bedeutung des Einzelhandels für die Stadtentwicklung	15
3.2	Entwicklungen auf der Angebotsseite	15
3.3	Entwicklungen auf der Nachfrageseite	21
3.4	Auswirkungen auf die Stadtentwicklung	22
4	ECKDATEN DES EINZELHANDELS IN DER GEMEINDE WICKEDE	24
4.1	Einzelhandelsausstattung in Wickede	24
4.1.1	Einzelhandel nach Angebotsschwerpunkt	24
4.1.2	Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Wickede	27
5	EINZUGSBEREICH, KAUFKRAFT UND ZENTRALITÄT	29
5.1	Einzugsbereich des Wickeder Einzelhandels	29
5.1.1	Kaufkraftpotenzial	30
5.1.2	Zentralität des Wickeder Einzelhandels	32
5.2	Kaufkraftbewegungen in Wickede	34
6	PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENBEDARFS BIS 2020	36
7	WICKEDE ALS EINZELHANDELSSTANDORT AUS KUNDENSICHT	41
7.1	Vorgehensweise und Methodik	41
7.2	Befragungsergebnisse	41
7.2.1	Einkaufshäufigkeit	41
7.2.2	Einkaufsorientierung nach Sortimentsgruppen	43
7.3	Bewertung der Einkaufsmöglichkeiten und des Wickeder Ortskerns aus Kundensicht	44
7.4	Vermisste Angebote und Verbesserungsvorschläge	47
8	ZENTRENKONZEPT FÜR DIE GEMEINDE WICKEDE (RUHR)	49
8.1	Grundsätzliche Anmerkungen	49
8.1.1	Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument	49
8.1.2	Rahmenbedingungen für lebendige Zentren	51
8.2	Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Wickede	51
8.3	„Wickeder Sortimentsliste“	52
8.4	Anwendung der „Wickeder Liste“	56
8.5	Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche	56
9	HAUPTZENTRUM WICKEDE ORTSKERN	60
9.1	Einzelhandelsausstattung und Nutzungsstruktur	60
9.2	Funktionale Zuordnung und Anforderungen des LEPro	62
9.3	Räumliche Abgrenzung	63



9.4	Gestaltung des öffentlichen Raums	66
9.5	Erscheinungsbild gewerblicher Nutzungen	67
9.6	Stärken-Schwächen-Profil	67
9.7	Handlungsempfehlungen	68
10	NAHVERSORGUNGSKONZEPT	70
10.1	Bedeutung der Nahversorgung für die städtebauliche Planung	70
10.2	Exkurs: Standortentscheidungen und Tragfähigkeit von frequenzstarken Nahversorgungsbetrieben	71
10.3	Nahbereich bzw. fußläufige Erreichbarkeit	73
11	PRÜFSTANDORTE FÜR DIE WEITERENTWICKLUNG DES EINZELHANDELS	76
12	EMPFEHLUNGEN ZUR EINZELHANDELSSTEUERUNG IN DER GEMEINDE WICKEDE	80
12.1	Einzelhandelssteuerung als ein Instrument der Konzeptumsetzung	80
12.2	Potenzielle Standorte für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel	81
12.3	Schwerpunktbereiche für eine restriktive Einzelhandelssteuerung in der Gemeinde Wickede	82
12.3.1	Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche	82
12.3.2	Lage an der Hauptverkehrsachse	83
12.4	Allgemeine planungsrechtliche Empfehlungen	83
13	ANHANG I: „WICKEDER LISTE“	84
14	ANHANG II: GLOSSAR	88
15	ANHANG III: FRAGEBOGEN HAUSHALTSBEFRAGUNG	93

In dem nachfolgenden Text verzichten wir zugunsten einer besseren Lesbarkeit auf die Schreibweise „Innen“ bei Bürger, Nutzer, Anlieger etc. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Männer und Frauen angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.

ABBILDUNGEN

Abbildung 1	Lage der Gemeinde Wickede und zentralörtliche Gliederung	6
Abbildung 2	Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 1998-2007 im Vergleich (1998 = 100 %)	10
Abbildung 3	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Außenwanderung in der Gemeinde Wickede 1998-2007	10
Abbildung 4	Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2025 im regionalen Vergleich	11
Abbildung 5	Bevölkerungsprognosen für die Gemeinde Wickede bis 2025	12
Abbildung 6	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte im Vergleich	13
Abbildung 7	Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels nach Betriebstypen (in Mio. qm) von 1991 bis 2007	16
Abbildung 8	Entwicklung der Umsatzanteile des Lebensmitteleinzelhandels nach Betriebstypen 1991 bis 2007 (in %)	18
Abbildung 9	Einkaufshäufigkeit im Wickeder Ortskern nach Wohnort in % der Befragten	42
Abbildung 10	Veränderung der Einkaufshäufigkeit in % der Befragten	42
Abbildung 11	Bevorzugte Einkaufsstandorte nach Sortimentsgruppen in % der Befragten	43
Abbildung 12	Beurteilung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten	45
Abbildung 13	Beurteilung der Verkehrs- und Parkplatzsituation	46
Abbildung 14	Beurteilung des Dienstleistungs- und Gastronomieangebots	47
Abbildung 15	Zentrenhierarchie gemäß § 24a LEPro	49
Abbildung 16	Nutzungskartierung des Hauptzentrums	61
Abbildung 17	Räumliche Festlegung des Hauptzentrums	66
Abbildung 18	Nahbereiche der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Wickede	74
Abbildung 19	Prüfstandorte	78

TABELLEN

Tabelle 1	Einordnung der Gemeinde Wickede und ausgewählter Kommunen im Umland	7
Tabelle 2	Bevölkerung nach Ortsteilen in der Gemeinde Wickede 2007	9
Tabelle 3	Einwohnerentwicklung Gemeinde Wickede (1998 - 2007)	9
Tabelle 4	Verteilung der Größenklassen neu eröffneter Bau- und Heimwerkermärkte 1997 und 2007 im Vergleich	17
Tabelle 5	Die TOP 5 des Lebensmittelhandels in Deutschland 2007	18
Tabelle 6	TOP-10 Textileinzelhandelsumsatz 2006	20
Tabelle 7	Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Wickede nach Angebotsschwerpunkt	25
Tabelle 8	Relative Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im Vergleich	26
Tabelle 9	Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Wickede	28
Tabelle 10	Wohnorte der Wickeder Einzelhandelskunden	30
Tabelle 11	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen und Sortimenten in Wickede im Jahr 2007 (in Mio. EUR)	31
Tabelle 12	Zentralitätskennziffern nach Sortimentsgruppen in Wickede im Jahr 2007	33
Tabelle 13	Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen	35
Tabelle 14	Szenarien für die Umsatzprognose in der Gemeinde Wickede	37
Tabelle 15	Szenarien für die Umsatzprognose in der Gemeinde Wickede	39
Tabelle 16	Verkausflächenzusatzbedarf in der Gemeinde Wickede bis zum Jahr 2020 nach Warengruppen*	40
Tabelle 17	Einzelhandelssituation im Hauptzentrum Wickede	60
Tabelle 18	Komplementärnutzungen und Leerstände im Hauptzentrum Wickede	62
Tabelle 19	Bewertung des Hauptzentrums Wickede	63
Tabelle 20	Zusammenfassende Bewertung der Prüfstandorte in der Gemeinde Wickede	79

1 Einleitung

1.1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Wickede steht im Hinblick auf ihre Einzelhandelsposition vor vielfältigen Herausforderungen: Größe der Gemeinde, Lage im ländlichen Raum und Verkehrsanbindung sind die Rahmenbedingungen, die sich gegenwärtig insbesondere vor dem Hintergrund der bundesweiten Einzelhandelsentwicklung eher schwächend auswirken; umgekehrt beinhalten Flächenpotenziale in zentraler Lage des Kernorts Wickede große Chancen, den Einkaufsstandort zu stärken und Impulse zu setzen, von denen auch der gewachsene Geschäfts- und Dienstleistungsbestand profitiert.

Im Rahmen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Wickede sollen daher Daten und Empfehlungen zusammengestellt werden, die einerseits den Umgang mit diesen Flächenpotenzialen betreffen, andererseits eine Umsetzungsstrategie aufzeigen, die genutzt werden kann, alle darüber hinaus zukünftig erforderlichen handelsbezogenen und bauleitplanerischen Entscheidungen treffen zu können. Dabei sind Aussagen über das künftig zu erwartende Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen und sinnvolle Veränderungen bzw. Ergänzungen der Sortimente sowie der Standorte zu treffen. Das Konzept kann damit sowohl der Gemeinde Wickede als auch Investoren und Betreibern eine aktuelle Positionsbestimmung des Wickeder Einzelhandels aufzeigen und gibt insbesondere der Gemeinde Wickede Handlungsempfehlungen für eine städtebaulich ausgerichtete Standortpolitik.

Auf der Grundlagen der Erhebung und Bewertung der aktuellen einzelhandelsrelevanten Angebots- und Nachfragesituation wurden alle für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen erarbeitet. Dabei finden die zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ebenso Berücksichtigung wie die städtebauliche Situation in Wickede und die veränderten übergeordneten rechtlichen Vorgaben.

Die wesentlichen Fragestellungen der Bearbeitung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Wie stellen sich die gegenwärtigen allgemeinen Angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen im Einzelhandel dar, welche Entwicklungstrends sind für die Gemeinde Wickede relevant?
- Wie ist die gegenwärtige Angebotsituation des Einzelhandels im Gemeindegebiet Wickede (Verkaufsflächen, Branchenmix, Betriebsformen, Leerstand, städtebauliches Erscheinungsbild)?
- Sind die Bürger der Gemeinde mit der Einzelhandelsituation zufrieden? Welche Kaufkraftbindungsquoten ergeben sich in den einzelnen Branchen, welche Ausstrahlungskraft erreicht der

Wickeder Einzelhandel? Wie hat sich die Marktposition des Wickeder Einzelhandels in den letzten Jahren entwickelt?

- In welchem Umfang lässt sich die Marktposition des Wickeder Einzelhandels bis zum Jahr 2020 ausbauen, welche Verkaufsflächenbedarfe und Standortanforderungen ergeben sich daraus?
- Welche zentralen Versorgungsbereiche können aufgrund des heutigen Besatzes abgegrenzt werden? Gibt es Potenziale für großflächige Ansiedlungen innerhalb oder unmittelbar angrenzend, so dass diese Flächen aus städtebaulichen Gründen einzu beziehen sind?
- Welche Sortimente sind in Wickede nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevant - mit einer fundierten städtebaulichen Begründung für eine „Wickeder Liste“, die auch gerichtlichen Auseinandersetzungen standhält?
- Welches Niveau erreicht speziell die Nahversorgung in allen Siedlungsbereichen und welche Möglichkeiten bestehen, die wohnungsnah Grundversorgung zu verbessern?
- Welche Anpassungsschritte sind im Planungsrecht erforderlich? Welche Handlungsempfehlungen werden gegeben? Mit welchen Instrumenten kann die Einzelhandelsentwicklung bau- und planungsrechtlich gesteuert werden?
- Welche Flächen eignen sich für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen? Wie soll planerisch und strategisch mit den Potenzialflächen umgegangen werden, wo ist Einzelhandel aus planerischer Sicht auszuschließen, wo sind Vorratsflächen freizuhalten? Welche Betriebstypen und Sortimente sollen sinnvoller Weise an den Entwicklungsstandorten angesiedelt werden?
- Welche Potenziale und Entwicklungsperspektiven ergeben sich speziell für den Ortskern von Wickede? Welche Synergien (z. B. Tourismus, Beherbergungssektor, handelsaffine Dienstleistungen) kann man mobilisieren?

1.2 Vorgehensweise

Im November 2008 wurde der gesamte Ladenhandel (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Leerstände) der Gemeinde Wickede durch Vor-Ort-Begehungen erfasst, da die aktuelle Bestandsstruktur eine wesentliche Entscheidungsgrundlage bei der Konzeption der Zentrenstruktur und der Zentrenabgrenzung darstellt.¹

Für alle Einzelhandelsbetriebe wurden Name, Adresse, Standort und Verkaufsfläche erhoben. Die Verkaufsflächen² wurden mit elektronischen Messgeräten erfasst, wobei eine detaillierte Aufgliederung nach neun Branchengruppen und 37 Sortimentsgruppen erfolgte.

¹ Zur Erhöhung der Akzeptanz der Bestandsaufnahme und der Mitwirkungsbereitschaft der Betriebsinhaber wurde intensive Öffentlichkeitsarbeit betrieben, auch konnten sich die Erheber durch Ausweise/ Beglaubigungsschreiben legitimieren.

² Vgl. Definition im Glossar

Die fortschreibungsfähige Datei wird der Gemeinde Wickede übergeben.³

Unter zusätzlicher Verwendung sekundärstatistischer Materialien, z. B. Flächenproduktivitäten nach Branchen, erfolgte im Anschluss unter Berücksichtigung der betriebs- und standortbezogenen Attraktivität sowie der Befragungsergebnisse die Berechnung der Umsätze für das Jahr 2007.

Bei der textlichen, tabellarischen und kartographischen Darstellung des Einzelhandelsbestands wird im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts im Wesentlichen auf die „Neuner-Systematik“ zurückgegriffen, die den gesamten Bestand in folgende neun Branchengruppen untergliedert:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Zoobedarf
- Bücher, Schreibwaren, Büro
- Bekleidung, Schuhe
- Sport, Freizeit, Spiel
- Elektrowaren
- Möbel, Einrichtung
- Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör.

Da neben den Betrieben des Einzelhandels und Ladenhandwerks auch publikumsorientierte Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen und eine Reihe weiterer Nutzungen die Attraktivität eines Standorts und dessen Zentralität wesentlich mitbestimmen sowie bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche eine wesentliche Rolle spielen, wurden auch diese im Rahmen der Bestandsaufnahme innerhalb der wesentlichen siedlungsstrukturell integrierten Einzelhandelslagen aufgenommen, jedoch nicht weitergehend analysiert und damit ausschließlich im Hinblick auf die Erfüllung ihrer Komplementärfunktionen zum Einzelhandel bewertet.

Publikumsorientierte Dienstleistungen zeichnen sich dadurch aus, dass ihre Existenz von einer hohen Besucherfrequenz einer breiten Zielgruppe abhängig ist. Sie belegen häufig Standorte in Zentren, um von der durch die umliegenden Nutzungen erzeugten Passantenfrequenz zu profitieren, ermöglichen umgekehrt aber auch den umgebenden Nutzungen, an der durch sie erzeugten Frequenz zu partizipieren. Damit kommt auch publikumsorientierten Dienstleistungen eine zentrenprägende Funktion zu. Insbesondere gastronomische Einrichtungen verstärken die Belegung eines Zentrums und tragen dazu bei, so genannte Synergieeffekte auszulösen.

³ Eine Fortschreibung der Bestandsdaten könnte beispielsweise in Form einer Bilanzierung der größeren Zu- und Abgänge alle zwei Jahre in Eigenregie der Stadt durchgeführt werden. Eine komplette Fortschreibung der Bestandsdaten ist alle fünf Jahre unter Einbeziehung sämtlicher wettbewerblicher Rahmenbedingungen sinnvoll.

Neben den auf die Frequenz eines Geschäftsquartiers eher kontraproduktiv wirkenden Leerständen wurden daher folgende Nutzungen (ohne Flächenangaben) in den zentralen Versorgungsbereichen und in ihrem unmittelbaren Umfeld erhoben:

- Restaurant, Café, Eisdielen, Gaststätten, etc.
- Arzt- und Anwaltspraxen sowie Notare
- Bank- bzw. Sparkassenfilialen
- Massagepraxen und Physiotherapeuten
- Chemische Reinigung, Waschsalon
- Friseur
- Lotto/ Toto, Copy-Shop
- CD-/ Video-Verleih
- Reisebüro
- Sauna und Bräunungsstudio
- Schuh- und Schlüsselservice
- Versicherungs- und Maklerbüros
- Kino, Theater, Galerie und sonstige kulturelle Einrichtungen
- Spielotheken, Billardcenter
- Internetcafé
- Postdienstleistungen.

Für die Komplementärnutzungen wurden Name, Adresse und Standort erhoben, wobei eine detaillierte Aufgliederung in folgende vier Obergruppen erfolgte:

- Gastronomie und Hotellerie
- Dienstleistungen
- Kultur und Freizeit
- Bildung und Gesundheit.

1.3 Beteiligung

Dem Vorschlag von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH entsprechend wurde eine projektbegleitende Arbeitsgruppe gegründet, in der folgende Institutionen und Organisationen vertreten waren:

- Verwaltung der Gemeinde Wickede
- Fraktionen CDU, SPD, FDP und Bündnis 90/Die Grünen
- Industrie- und Handelskammer Arnsberg Hellweg-Sauerland
- Einzelhandelsverband Südwestfalen
- Wirtschaftsverband Wickede (Ruhr) e. V.
- Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In diesem Gremium wurden in drei Sitzungen die wichtigsten Arbeitsschritte, Zwischen- und Endergebnisse diskutiert und beraten. Die Bezirksregierung Arnsberg wurde regelmäßig über den Projektfortgang informiert. Damit wurde sichergestellt, dass die für die Umsetzungsphase bedeutsamen Entscheidungsträger von Anfang an eng eingebunden waren. Auch konnten frühzeitig Weichenstel-

lungen gemeinsam getroffen werden. Für das Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren war folgendes Prozedere abgestimmt:

- Einbindung der Ausschüsse (Ausschuss für Planung, Bau- und Umweltangelegenheiten, Haupt- und Finanzausschuss im September 2009
- Beschluss zur Offenlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Wickede (Ruhr) im Entwurf durch den Rat der Gemeinde Wickede im September 2009
- Beschlussfassung durch den Rat der Gemeinde Wickede im Dezember 2009

2 Rahmenbedingungen

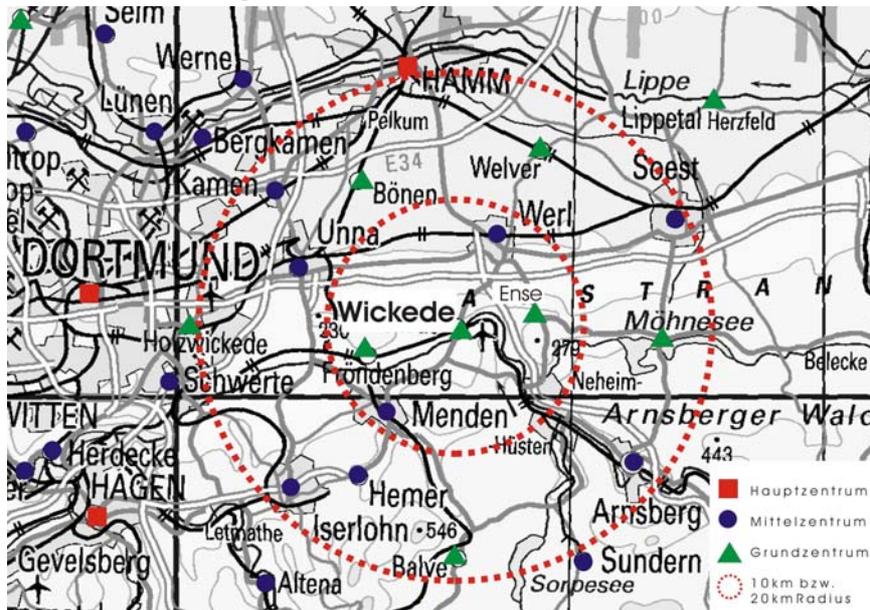
2.1 Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung

Die Gemeinde Wickede (Ruhr) liegt im Kreis Soest und gehört zum Nordrhein-Westfälischen Regierungsbezirk Arnsberg. Wickede grenzt im Norden bzw. Nordosten an die Städte Werl und Ense, im Süden/Südosten an die Stadt Arnsberg (Hochsauerlandkreis) im Südwesten an die Stadt Menden (Märkischer Kreis), und im Westen an die Städte Fröndenberg und Unna (Kreis Unna).

Die Gemeinde befindet sich am Rande des Sauerlandes auf einer Höhe von 140 m ü. NN. Ihr Erscheinungsbild wird von der Ruhr, die Wickede durchschneidet, geprägt. Die Ortsmitte erstreckt sich entlang des Ruhrtals. Nach der Klassifikation der Kommunen durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung wird Wickede als Große Landgemeinde eingeordnet⁴. In der landesplanerischen Hierarchie ist Wickede als Grundzentrum eingestuft. Abbildung 1 gibt einen Überblick über die Lage Wickedes zu den in direkter Konkurrenz stehenden Einkaufsstandorten der umliegenden Ober-, Mittel- und Grundzentren in der Region.

⁴ Landesdatenbank NRW (2009): Kommunalprofil Wickede

Abbildung 1 Lage der Gemeinde Wickede und zentralörtliche Gliederung



Quelle: Eigene Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2009, Kartengrundlage Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004.

Wickede besitzt im Norden des Gemeindegebiets einen direkten Anschluss an die Bundesautobahnen A445/A46 (Werl-Arnsberg) und A44 (Dortmund-Kassel). Zudem ist in ca. 16 km Entfernung das Autobahnkreuz Dortmund-Unna zu erreichen, an dem ein Anschluss zur übergeordneten Nord-Süd Verbindung A1 besteht. Die Bundesstraßen B7 (West-Ost) und B63 (Nord-Süd) verlaufen ebenfalls durch das Gemeindegebiet. Die Landstraßen L732 (Ruhrstraße) und L673 queren Wickede in westöstlicher Richtung.

Im Bereich des Öffentlichen Personen Nahverkehrs ist Wickede direkt an das Netz der Deutschen Bahn AG angeschlossen und durch den RE „Sauerland-Express“ von Kassel nach Hagen und den RE „Dortmund-Sauerland-Express“ von Bestwig nach Dortmund erreichbar.

Der Busverkehr, bereitgestellt von der Busverkehr Ruhr-Sieg GmbH, tangiert Wickede durch die Linien R42 Werl-Wickede, 160 Wickede-Wiehagen-Fröndenberg, 514 Wickede-Menden, 515 Wickede-Waltringen-Ense, 516 Wickede-Echthausen-Voßwinkel (Anschluss nach Neheim), 611 Wickede-Echthausen-Wimbern, 612 Schlükingen-Wiehagen-Wickede.⁵

Mit dieser MIV- und ÖPNV-Anbindung ist eine für ein Grundzentrum überdurchschnittliche Erreichbarkeit gegeben.

2.2 Regionale Wettbewerbssituation

Die regionale Einzelhandelsposition der Gemeinde Wickede wird geprägt durch ihre Lage am Rande des polyzentrischen Verdichtungsraums Ruhrgebiet sowie durch die vergleichsweise geringen Entfernungen zu den Oberzentren Dortmund und Hamm, die durch die Autobahn schnell zu erreichen sind. Die Großstädte Hamm und Dortmund übernehmen oberzentrale Versorgungsfunktionen in der Region. Ihr Einzelhandelsbesatz ist daher nicht mit dem der Gemeinde Wickede vergleichbar.

Tabelle 1 Einordnung der Gemeinde Wickede und ausgewählter Kommunen im Umland

Kommune	landesplanerische Einstufung	Einwohner
Wickede	Grundzentrum	12.219
Ense	Grundzentrum	12.770
Fröndenberg	Grundzentrum	22.458
Werl	Mittelzentrum	32.138
Menden	Mittelzentrum	57.207

Quelle: Darstellung und Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2009 nach Landesamt für Information und Technik NRW Stand 31.12.2007

Als wichtige Wettbewerbsstandorte des Wickeder Einzelhandels in der Region sind die Mittelzentren Werl und Menden sowie der Arnberger Stadtteil Neheim zu nennen. Hinzu kommen die benachbarten Grundzentren Ense und Fröndenberg. Deshalb werden diese im Folgenden im Hinblick auf ihre Einzelhandelsausstattung genauer betrachtet und vorhandene Planungen für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen kurz skizziert:

Für die Stadt Werl liegt eine Strukturuntersuchung Einzelhandel aus dem Jahr 2005 vor. Demnach verfügte die Stadt Werl im November 2004 über 211 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 93.500 qm. Hiervon entfällt bedingt durch das Möbelhaus TURFLON die Hälfte auf die Warengruppe Einrichtungsbedarf und Möbel. Rund ein Fünftel der Verkaufsfläche liegt in der Werler Innenstadt, wobei hier das Sortiment Bekleidung den größten Anteil aufweist.⁶

Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Menden aus dem Jahr 2007 sind im Mendener Stadtgebiet rund 400 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt ca. 101.000 qm Verkaufsfläche ansässig. Mit 186 Betrieben und ca. 25.000 qm Verkaufsfläche entfällt dabei knapp die Hälfte der Betriebe und ca. ein Viertel der Verkaufsfläche auf die

⁶ Quelle: BBE-Unternehmensberatung GMBH (2005): Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl.

Mendener Innenstadt (Menden-Mitte)⁷. Mehr als 40 % der Verkaufsfläche in der Innenstadt (10.190 qm) ist dabei der Sortimentsgruppe Bekleidung/Schuhe/Sport zuzuordnen. Im Bereich der Bekleidung/Schuhe/Sport besteht somit ein deutlicher Angebotsschwerpunkt in der Mendener Innenstadt, wobei seit 2007 durch die Schließung einzelner Betriebe eine leichte Bereinigung erfolgt ist. Mehrere Investoren versuchten seit dem Jahr 1998, auf dem Bahnhofsgelände unterschiedliche Einzelhandelsprojekte zu realisieren. Derzeit werden neben einem Lebensmitteldiscounter, einer Apotheke und einer Bäckerei auch mehrere Fachmärkte, u. a. ein Elektrofachmarkt, diskutiert.

Die Stadt Arnsberg überarbeitet zurzeit ihr Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Den vorläufigen Ergebnissen (Bearbeitungsstand März 2009) folgend, finden sich im Stadtgebiet 552 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 146.000 qm Verkaufsfläche. Im Hauptzentrum Neheim finden sich zahlreiche Magnetbetriebe wie Kaufland-SB-Warenhaus, H & M, C & A (beide Bekleidung), Drogeriemarkt Müller und Mayersche Buchhandlung. Auf Grund des vielfältigen Angebots und der guten Erreichbarkeit für die Wickeder Bevölkerung über die Bundesstraße B7 oder die Autobahn A445 kommt der Neheimer Innenstadt eine erhebliche Wettbewerbsbedeutung zu.

Für die Nachbarkommune Fröndenberg/Ruhr liegt eine aktuelle Entwurfsfassung für ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept vor. Hiernach verfügt das Grundzentrum Fröndenberg über eine Gesamtverkaufsfläche von rund 13.500 qm, die sich auf 100 Einzelhandelsbetriebe verteilt. Hiervon entfallen rund 57 % auf nahversorgungsrelevante Sortimente (ca. 7.000 qm).⁸

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich zukünftig v. a. in den Städten Werl und Menden sowie in der Gemeinde Ense die Wettbewerbswirkungen auf die Gemeinde Wickede erhöhen werden. So ist in Werl u. a. die schon im Regionalen Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet beschriebene Vergrößerung des Möbelhauses TURFLON um ca. 21.000 qm von rund 48.000 qm auf 69.000 qm in der Umsetzung.⁹ In der Nachbarkommune Ense wird zukünftig eine neue Einzelhandelsagglomeration mit einem Lebensmitteldiscounter, Textilfachmärkten und einem Drogeriemarkt mit insgesamt ca. 3.000 qm Verkaufsfläche entstehen.

2.3 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Für die aktuelle Einzelhandelssituation, aber auch die Entwicklungspotenziale des Wickeder Einzelhandels, sind auch die Bevölkerungs-

⁷ Quelle: Stadt Menden (Sauerland) - Fachbereich Umwelt, Planen und Bauen (2007): Einzelhandelskonzept für die Stadt Menden (Sauerland), S. 49.

⁸ Quelle: BBE (2009): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept - Stadt Fröndenberg/Ruhr (Entwurfsfassung Mai 2009), S. 22.

⁹ Quelle: BBE (2007): Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche - Fortschreibung 2007.

verteilung, die Bevölkerungsstruktur sowie die zukünftige Siedlungsentwicklung bedeutend.

Die Gemeinde Wickede wies zum 31. Dezember 2007 eine Einwohnerzahl von 12.219 Einwohnern auf¹⁰. Ein Großteil der Einwohner entfällt auf den Hauptort Wickede.

Tabelle 2 Bevölkerung nach Ortsteilen in der Gemeinde Wickede 2007

Ortsteil	Einwohner abs.	Einwohner in %
Wickede (Hauptort)	8.092	66,2
Echthausen	1.585	13,0
Schlückingen	207	1,7
Wiehagen	1.399	11,5
Wimbern	936	7,6
Summe	12.219	100

Quelle: Eigene Berechnungen nach Gemeinde Wickede (Ruhr), Stand: 31.12.2007 und Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Stand: 31.12.2007.

Im Zeitraum von 1998 bis 2007 verzeichnete die Gemeinde Wickede einen Bevölkerungsrückgang um 462 Personen, dieses entspricht einem prozentualen Rückgang der Bevölkerung von insgesamt ca. rund 3,6 % innerhalb der vergangenen 10 Jahre.

Tabelle 3 Einwohnerentwicklung Gemeinde Wickede (1998 - 2007)

Jahr	Einwohner	
	absolut	1998 = 100,0
1998	12 681	100,0
1999	12 695	100,1
2000	12 695	100,1
2001	12 650	99,8
2002	12 658	99,8
2003	12 576	99,1
2004	12 536	98,9
2005	12 470	98,3
2006	12 347	97,4
2007	12 219	96,4

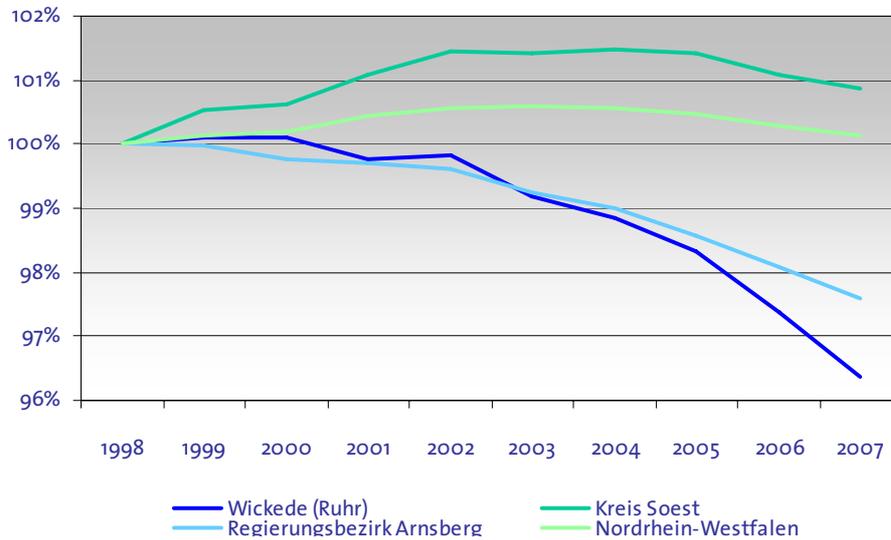
Quelle: Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Stand: 31.12. des jeweiligen Jahres (nur Einwohner mit Hauptwohnsitz), Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2009

Im Vergleich zum Kreis Soest, dem Regierungsbezirk Arnsberg und dem Land Nordrhein-Westfalen zeigt sich, dass die Gemeinde Wi-

¹⁰ Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen

ckede eine negativere Bevölkerungsentwicklung aufweist. Dies wird insbesondere vor dem Hintergrund eines leichten Bevölkerungswachstums im Kreis Soest deutlich.

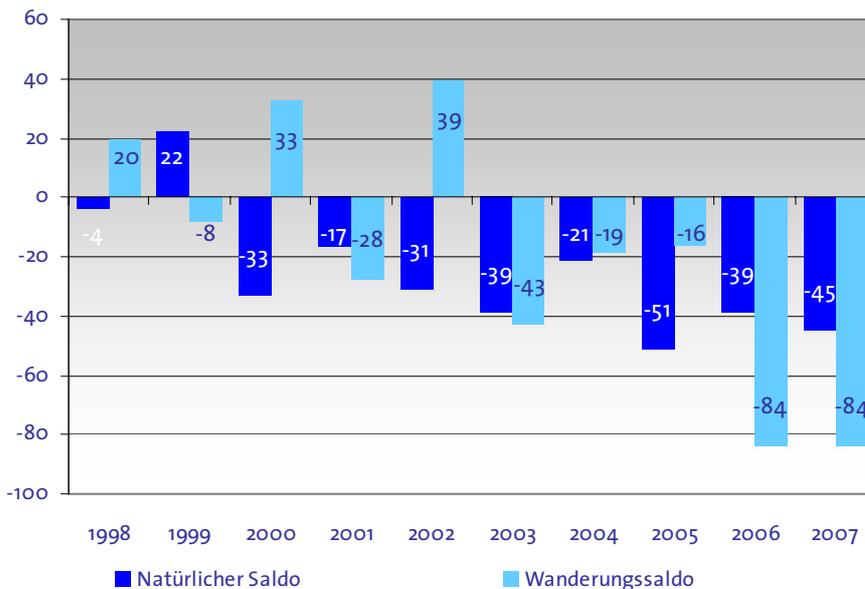
Abbildung 2 Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 1998-2007 im Vergleich (1998 = 100 %)



Quelle: Eigene Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH nach Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen.

Die negative Entwicklung der Einwohnerzahl in der Vergangenheit setzte sich zusammen aus einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung und einer negativen Außenwanderung.

Abbildung 3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Außenwanderung in der Gemeinde Wickede 1998-2007

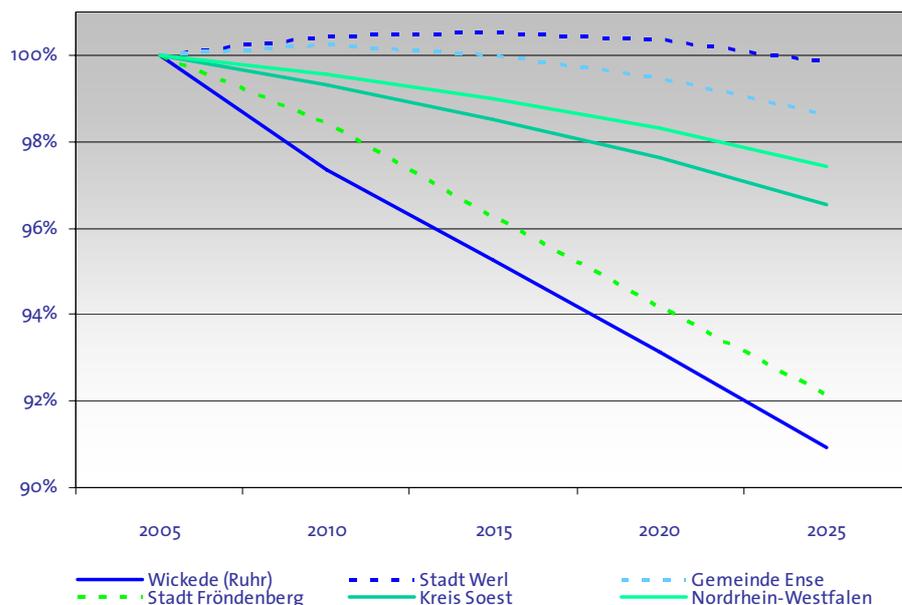


Quelle: Eigene Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH nach Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen, 2008.

Die Bertelsmann-Stiftung prognostiziert für die Gemeinde Wickede einen Bevölkerungsrückgang auf ca. 11.610 (11.340) Einwohner bis

zum Jahr 2020 (2025).¹¹ Mit dieser Einwohnerentwicklung wird für die Gemeinde Wickede eine deutlich negativere Entwicklung als für den Kreis Soest und das Land Nordrhein-Westfalen erwartet. Beachtlich ist auch, dass Umlandkommunen, z. B. die Gemeinde Ense oder die Stadt Werl, voraussichtlich eine deutlich positivere Entwicklung erfahren werden.

Abbildung 4 Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2025 im regionalen Vergleich



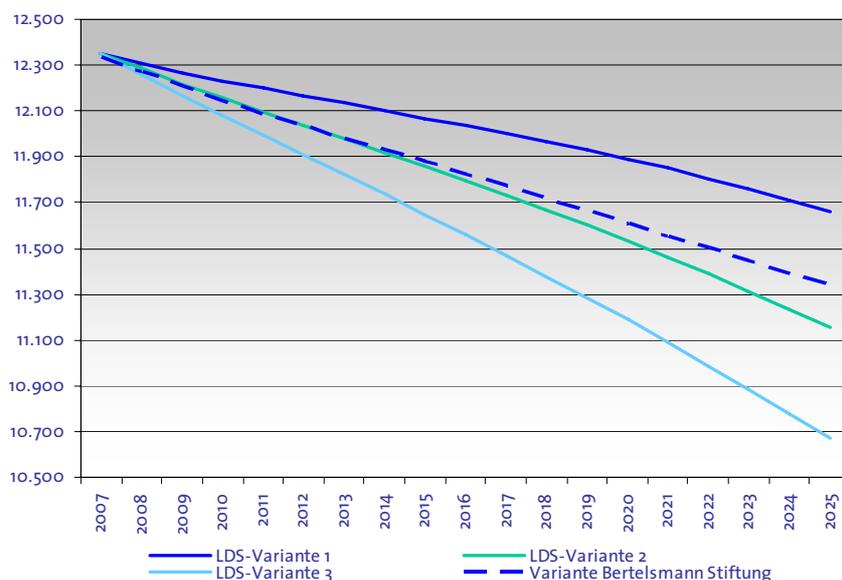
Quelle: Eigene Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH nach Bertelmann Stiftung 2008

Der Gemeinde Wickede liegt zudem eine Bevölkerungsprognose des Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (heute: Landesbetrieb für Information und Technik NRW) in drei Varianten vor, die sich hinsichtlich der Annahmen zur Wanderungsbilanz unterscheiden. LDS-Variante I geht von einer ausgeglichenen Wanderungsbilanz aus, LDS-Varianten II und III von einer negativen Wanderungsbilanz von -25 bzw. -50 Einwohnern/Jahr. Bei diesen Annahmen werden für 2020 folgende Einwohnerzahlen prognostiziert:

LDS-Variante I:	11.767 EW
LDS-Variante II:	11.413 EW
LDS-Variante III:	11.071 EW

¹¹ Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelmann Stiftung 2008.

Abbildung 5 Bevölkerungsprognosen für die Gemeinde Wickede bis 2025



Quelle: Eigene Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, nach Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen 2007 und Bertelmann Stiftung 2008

Alle dargestellten Varianten gehen von einem deutlichen Bevölkerungsrückgang aus, der, je nach Außenwanderung, stärker oder schwächer ausfallen wird. Der Wanderungsverlust lag in der Gemeinde Wickede in den letzten 5 (10) Jahren bei durchschnittlich ca. -49 (-19) Personen pro Jahr. Die Gemeinde Wickede ist bestrebt, den Wohnstandort zu stärken, jedoch bleibt abzuwarten, welchen positiven Einfluss die Projekte ausüben werden.

Neben einem Rückgang der Einwohnerzahlen wird sich auch in der Gemeinde Wickede der demografische Wandel im zukünftigen Altersaufbau der Bevölkerung widerspiegeln. Hinsichtlich der weiteren Entwicklung ist davon auszugehen, dass sich in der Gemeinde Wickede der Bevölkerungsanteil von Kindern und Jugendlichen, der bundesweiten demografischen Entwicklung folgend, zukünftig verringern wird, während der Anteil der älteren Menschen, insbesondere über 60 Jahren, ansteigen wird. Der Anteil der unter 19-Jährigen an der Bevölkerung Wickedes beträgt heute ca. 21 % und wird bis 2025 auf ca. 18 % zurückgehen, während der Anteil der über 60-Jährigen von rund einem Viertel (25,3 %) auf über ein Drittel (34,2 %) der Bevölkerung ansteigen wird.¹²

Die demografische Entwicklung - einhergehend mit einem Alterungsprozess und einem geringeren Anteil an Familien mit Kindern - wird zu Veränderungen in der Bedürfnisstruktur führen. Dies betrifft insbesondere die Anforderungen an eine wohnungsnah Grundversorgung, eine autounabhängige Versorgung sowie die

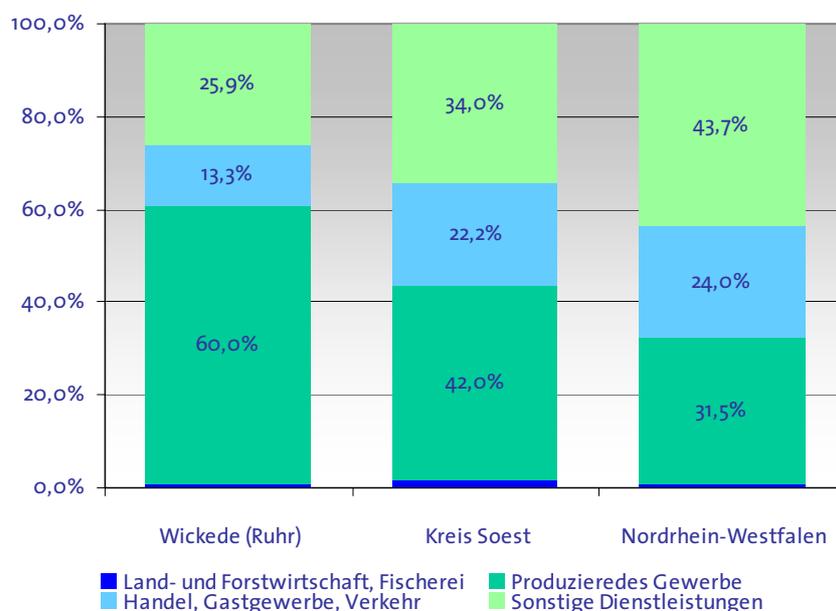
¹² Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Wickede durch das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen 2007, Variante I

Anpassung des Einzelhandels an die Bedarfsstruktur kleinerer Haushaltsgrößen bzw. Singlehaushalte.

2.4 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze

Die Gemeinde Wickede weist im Verhältnis zur gesamten Entwicklung in Nordrhein Westfalen eine überdurchschnittlich positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf. Im Jahre 2007 waren 4.284 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Wickede tätig.¹³ Zwischen 1997 und 2002 verzeichnete die Gemeinde Wickede ein Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 14,2 %, sowie ein Plus von 0,6 % zwischen 2002 und 2007. Die Werte für das Land Nordrhein-Westfalen lagen in den gleichen Zeiträumen bei 2,6 % bzw. -3,8 %.¹⁴ Die Arbeitslosenquote liegt bei 7,2 %.¹⁵

Abbildung 6 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte im Vergleich



Quelle: Eigene Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, nach Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Stand: 30.06.2007.

Aus dem Vergleich der Beschäftigtenstruktur nach Wirtschaftszweigen wird deutlich, dass in der Gemeinde Wickede mit ca. 60 % ein vergleichsweise hoher Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Sekundären Sektor tätig ist. Insgesamt zeigen sich deutliche Unterschiede in der Beschäftigungsstruktur der Gemeinde Wickede im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt. Als ein gewerblicher Schwerpunkt der Gemeinde Wickede entwickelt sich im

¹³ Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2007

¹⁴ www.strukturdaten.standort-hellweg.de

¹⁵ www.strukturdaten.standort-hellweg.de, Stand: Februar 2009. Die Arbeitslosenquote bezieht sich auf den gesamten Arbeitsamtsbezirk, der die Gemeinden Ense, und Wickede sowie die Stadt Werl umfasst.

20. Jahrhundert die Stahlverarbeitung, u. a. seien Mannesmann und Wickeder Westfalenstahl genannt.

Mit 2.772 Einpendlern und 2.317 Auspendlern weist die Gemeinde Wickede ein positives Pendlersaldo auf (+ 455). Demnach sind knapp zwei Drittel (ca. 65 %) der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort Wickede Einpendler. Umgekehrt beträgt der Anteil der Auspendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dem Wohnort Wickede rund 61%.¹⁶ Die Bedeutung der Gemeinde als Arbeitsstandort innerhalb des Kreises Soest wird dadurch deutlich, dass außer Wickede nur noch die Städte Lippstadt (+5.308) und Soest (+3.814) einen positiven Pendlersaldo vorweisen.¹⁷

Eine Betrachtung der Pendlerströme zeigt eine enge Verknüpfung des Wickeder Arbeitsmarkts mit den Kommunen des Kreises Soest und den umliegenden Kreisen. Ca. 43 % der Einpendler kommen aus dem Kreis Soest, insbesondere seien die Stadt Werl mit 678 Einpendlern und die Gemeinde Ense mit 219 Einpendlern nach Wickede genannt. Bei den Auspendlern weisen die benachbarten Mittelzentren Werl (416), Arnsberg (309), Menden (253) und Soest (155) die größten Anteile auf. In die umliegenden Oberzentren Dortmund (143), Hamm (89) und Hagen (40) pendeln vergleichsweise wenige Arbeitnehmer aus Wickede.¹⁸

Da Arbeitnehmer oftmals ihre Fahrten zwischen Wohn- und Arbeitsort auch zum Einkauf nutzen, ist der weiteren Beobachtung der Pendlerströme hohe Bedeutung auch für die Entwicklungschancen des Einzelhandelsstandorts Wickede beizumessen.

¹⁶ Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2007

¹⁷ www.strukturdaten.standort-hellweg.de, Stand: 30.06.2007

¹⁸ Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2007

3 Allgemeinen Entwicklungstendenzen im Einzelhandel

3.1 Bedeutung des Einzelhandels für die Stadtentwicklung

Die Entwicklung des Einzelhandels und der Stadtstrukturen beeinflussen einander. Einzelhandel bewirkt in integrierten Lagen oftmals Baudichte, Passantenfrequenz und Nutzungsmischung und ist wichtige Voraussetzung für Urbanität und eine „vitale Stadt“. Umgekehrt verbessern attraktive städtebauliche Rahmenbedingungen die Anziehungskraft von Einzelhandelslagen. Mit der zunehmenden Ansiedlung von Einzelhandel an peripheren Standorten hat sich diese „stadtbildende“ Funktion des Einzelhandels in den vergangenen Jahrzehnten deutlich reduziert. Daher bedarf es heute der gezielten Steuerung des Einzelhandels im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik, um die stadtbildende Funktion des Einzelhandels aufrecht zu erhalten. Die Zentren sind dabei auf Einzelhandelsnutzungen angewiesen, um Frequenzen zu sichern, während sich der Einzelhandel auch an anderen Standorten, insbesondere an Verkehrsachsen, positiv entwickeln kann.

Die Entwicklung des Einzelhandels wird dabei von Veränderungen in Angebot und Nachfrage beeinflusst. Es wird davon ausgegangen, dass sich einige der nachfolgend skizzierten Entwicklungstendenzen unabhängig von öffentlichen Eingriffen fortsetzen, andere wiederum sind durch gezielte Stadtentwicklungspolitik beeinflussbar.

3.2 Entwicklungen auf der Angebotsseite

Eine Reihe handelsendogener Faktoren wird auch in Zukunft die Einzelhandelsentwicklung in Wickede beeinflussen:

Verkaufsflächenwachstum und steigende Betriebsgrößen

Seit 1970 hat sich in Deutschland die Verkaufsfläche des Ladenhandels auf aktuell ca. 120 Mio. qm mehr als verdreifacht. So nahm im Jahr 2007 - nach Branchenangaben - die Verkaufsfläche großflächiger Einzelhandelsflächen im Sinne § 11 Abs.3 BauNVO um weitere ca. 1,6 Mio. qm zu, nach einem Wachstum im Jahr 2006 um ca. 1,0 Mio. qm¹⁹. In den Jahren 2008/09 wird alleine in Einkaufszentren durch Bau/Modernisierung mit einem weiteren Flächenzuwachs von 1,5 Mio. qm gerechnet.

In annähernd allen Branchen ist diese Tendenz seit Jahren ungebrochen. Beispielhaft für diese Entwicklung ist der Lebensmitteleinzelhandel. Während die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel von ca. 21,44 Mio. qm im Jahr 1991 auf ca. 28,06 Mio. qm im Jahr 2007 zugenommen hatte, sank die Anzahl der Betriebe im gleichen Zeitraum von 85.294 auf 51.359.²⁰ Dieser Rückgang betraf zunächst traditionelle SB-Lebensmittelgeschäfte, später auch kleinere Supermärkte, so dass es bei diesen Betriebsformen eine Stagnation

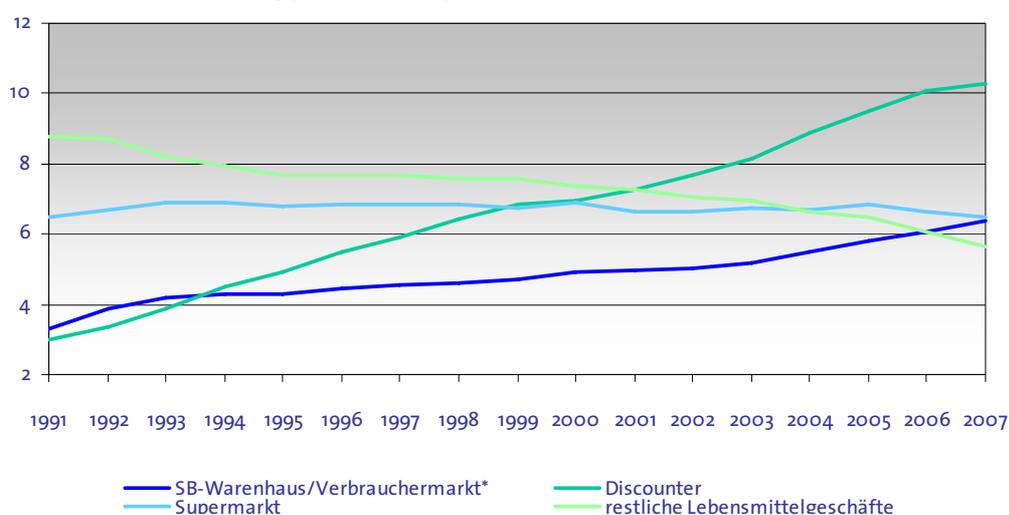
¹⁹ Berechnungen Handelsverband BAG, März 2008

²⁰ Vgl. EHI: Handel aktuell 2008/2009. S. 195 f. und EHI Handel aktuell 1995. S. 56-59.

bzw. sogar einem Rückgang der Verkaufsfläche gab. Das reale Verkaufsflächenwachstum findet insbesondere im Discountbereich sowie bei Verbrauchermärkten statt. Neue Lebensmitteldiscountmärkte werden heute bereits von den Betreibern mit ca. 1.000 bis ca. 1.300 qm Verkaufsfläche, Supermärkte selten unter ca. 1.200 qm Verkaufsfläche geplant.²¹

Ob diese Entwicklung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und damit einhergehenden Forderungen einer Verstärkung der wohnungsnahen Versorgung eine Trendwende erfährt, ist derzeit nicht einzuschätzen.

Abbildung 7 Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels nach Betriebstypen (in Mio. qm) von 1991 bis 2007



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2009.
Datengrundlage: EHI. Handel aktuell 2008/2009 und frühere Ausgaben.

Eine vergleichbare Entwicklung wie im Lebensmittelsektor zeigte sich in der Vergangenheit bei Bau- und Gartenfachmärkten. Der Anteil der neu eröffneten Betriebe in der Größenklasse bis zu ca. 5.000 qm Verkaufsfläche am Gesamtbestand ist in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen, während der Anteil neuer Märkte mit mehr als ca. 10.000 qm Verkaufsfläche stark angestiegen ist. Noch offen ist, ob sich die Tendenz zu größeren Betriebseinheiten im Bau- und Gartensektor in den nächsten Jahren fortsetzen wird, da erste Sättigungstendenzen im Markt und daraus resultierende Umsatzstagnationen bei einigen Betreibern festzustellen sind.

²¹ Eine Ausnahme hierzu bilden kleinflächige Konzepte, die sich derzeit in City-Lagen in der Erprobung befinden.

Tabelle 4 Verteilung der Größenklassen neu eröffneter Bau- und Heimwerkermärkte 1997 und 2007 im Vergleich

Größenklasse (VKF in qm)	Anteil in %	
	1997	2007
bis 1.000	14	16
1.000 - 2.500	9	7
2.500 - 5.000	22	10
5.000 - 10.000	45	40
mehr als 10.000	10	23

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2009.
Datenquelle: diy-Statistiken, verschiedene Jahrgänge (ca.-Werte, gerundet).

Rückläufige Verkaufsflächenproduktivitäten

Das starke Verkaufsflächenwachstum führt bei einem begrenzten Marktvolumen zu einem Rückgang der Verkaufsflächenproduktivität. Die durchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität im Einzelhandel sank von über 4.000 EUR/qm Verkaufsfläche Anfang der 1990er Jahre deutlich ab.²² Im Jahre 2004 lag diese bei ca. 3.360 EUR/qm Verkaufsfläche und sank bis zum Jahr 2007 weiter auf ca. 3.330 EUR/qm Verkaufsfläche ab.²³ Die Folgen sind steigender Wettbewerb um Marktanteile, aber auch die Tendenz zur stärkeren Reduzierung der Betriebskosten (Lieferantenkonditionen, Personalkosten). Hieraus resultieren eine Verschlechterung von Serviceleistungen sowie die weitere Verdrängung von Kleinstrukturen, die aufgrund ungünstigerer Einkaufskonditionen im Preiskampf nicht mehr mithalten können.

Discountorientierung

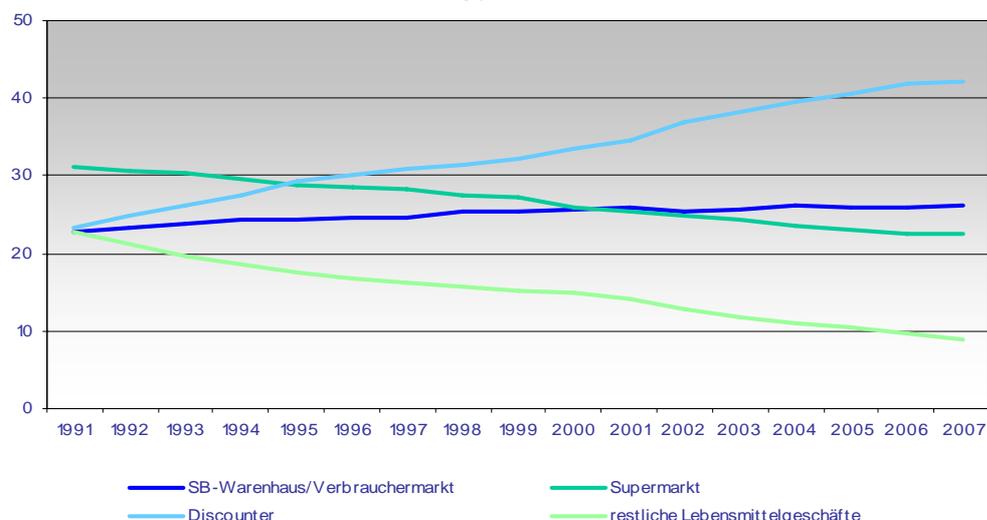
Auch im Europäischen Vergleich ist der Preiskampf in der Lebensmittelbranche in Deutschland mit am größten. Die steigende Dominanz des Discountbereichs wird anhand der Entwicklung des Umsatzanteils am gesamten Lebensmitteleinzelhandel deutlich: Seit 1991 hat sich der Umsatzanteil der Discounter von 23,4 % auf 42,2 % im Jahre 2007 fast verdoppelt - Tendenz weiter steigend.²⁴ Wesentliche Einbußen mussten neben den traditionellen kleineren SB-Lebensmittelgeschäften auch die Supermärkte hinnehmen.

²² BAG: Vademecum des Einzelhandels 2005, S. 17.

²³ Eigene Berechnungen nach EHI: Handel aktuell 2008/2009, S. 184f.

²⁴ EHI: Handel aktuell 2008/2009, S. 192 und EHI Handel aktuell 1995, S. 60f.

Abbildung 8 Entwicklung der Umsatzanteile des Lebensmitteleinzelhandels nach Betriebstypen 1991 bis 2007 (in %)



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2009.
Datengrundlage: EHI. Handel aktuell 2008/2009 und frühere Ausgaben.

Auch in anderen Branchen, z. B. Drogeriewaren, Textilien, Schuhe, Sportartikel, verläuft diese Entwicklung zu Gunsten von Fachmärkten und zu Lasten kleiner und mittelständischer Fachgeschäfte. Auf dem deutschen Elektronikmarkt werben z.B. die Vertriebslinien der Metro Media Markt und Saturn sowie der Pro Markt (REWE) massiv mit Niedrigpreisen.

Steigende Marktanteile der „Großen“ (Konzentrationsprozesse), steigender Filialisierungsgrad

In dem angespannten Wettbewerb um Umsatzanteile haben Preisdumping und Unternehmensübernahmen zu immer stärkeren Konzentrationsprozessen und höherem Filialisierungsgrad im Einzelhandel geführt. In Großstädten wie z. B. Düsseldorf, Dortmund oder Essen liegt der Filialisierungsgrad bei über 80 %. In kleinen Städten und Gemeinden liegt allerdings eine deutlich geringere Filialisierung vor. Die Top-5-Anbieter im Einzelhandel erreichen mittlerweile fast 40 % Marktanteil - Tendenz steigend.

Tabelle 5 Die TOP 5 des Lebensmittelhandels in Deutschland 2007

Rang	Unternehmen	Gesamtumsatz (brutto) in Mrd. EUR		Veränderung 2000 zu 2007 (in %)
		2007	2000	
1	Edeka-Gruppe	36,7	24,4	+ 33,5
2	Metro-Gruppe	31,9	31,2	+ 2,2
3	Rewe-Gruppe	28,2	28,1	+ 0,4
4	Schwarz-Gruppe	25,1	12,3	+ 51,0
5	Aldi Essen/ Mülheim	24,3	19,3	+ 20,6

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2009.
Datengrundlage: EHI. Handel aktuell 2001, S. 124 und 2008/2009, S. 199.

Noch deutlicher ist diese Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel, in dem sich ein Oligopol gebildet hat. Hier erreichen die Top-5-Anbieter Edeka, Rewe, Metro, Schwarz und Aldi zusammen einen Marktanteil von insgesamt ca. 70 % im Bereich Lebensmittel und Getränke (Food) und den Sortimenten Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmitteln sowie Tiernahrung.²⁵ Der reine Food-Umsatzanteil dürfte noch deutlich darüber liegen. Ursachen für diese Konzentrationsprozesse sind die Bemühungen des Einzelhandels, durch die Erschließung von Größenvorteilen Kosten zu senken und dadurch die eigene Wettbewerbssituation auf dem hart umkämpften Markt zu verbessern.

Veränderungen der Vertriebsstrukturen

Die Vertriebsstrukturen im Einzelhandel verändern sich mit deutlichen Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelslandschaft und deren Entwicklung. Neue Standorte (Tankstellen, Bahnhöfe, Flughäfen) verschärfen den Wettbewerb des stationären Einzelhandels. Hersteller versuchen, die Bedeutung der Händler zu mindern und realisieren Shops in Eigenregie. Mit E-Commerce erobern virtuelle Einkaufsplätze die Gunst der Kunden. So stieg der Umsatz im Bereich E-Commerce (Business-to-Consumer) von ca. 1,3 Mrd. EUR im Jahre 1999 auf ca. 20 Mrd. EUR im Jahre 2008. Die Onlineumsätze im Versandhandel mit Waren in Deutschland stiegen von 5,2 Mrd. EUR im Jahr 2004 auf 10,9 Mrd. EUR im Jahr 2007 und für 2008 wird ein weiteres Umsatzplus von ca. 1 Mrd. EUR erwartet.²⁶ Anfänglich waren es hauptsächlich Bücher und Unterhaltungselektronik/IT, die über E-Commerce nachgefragt wurden. Mittlerweile ist der Online-Handel in fast allen Branchen spürbar. So stieg die Zahl der Online-Käufer von ca. 5 Mio. 2000 auf ca. 29 Mio. 2007 und hat sich damit in dem Zeitraum fast versechsfacht.²⁷ Auch der Bereich Teleshopping weist kontinuierliche jährliche Umsatzzuwächse auf. Der Teleshopping-Markt verzeichnete von 1998 bis 2007 ein Umsatzplus von rund 1 Mrd. EUR – wurden 1998 lediglich 0,13 Mrd. EUR auf dem Teleshopping-Markt umgesetzt, lag der Umsatz 2007 bei ca. 1,14 Mrd. EUR.²⁸ Damit verliert der stationäre Einzelhandel kontinuierlich Marktanteile.

Zudem kommt es zu einer Art „Aufweichung“ der bisherigen Betriebstypenstrukturen. Die Firma Tchibo hat sich lange Zeit als Mehrbranchenanbieter positioniert, der Kaffee-Verkauf degradierte zur Nebeneinnahme. Die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl erreichen hohe Umsatzanteile und Marktbedeutung mit Aktionsware, beispielhaft dafür ist die Betrachtung der umsatzbezogenen TOP-10 im Textileinzelhandel. Die Discounter Aldi und Lidl liegen hier mit jeweils knapp über 1 Mrd. EUR Textilumsatz auf den Plätzen 9 und 10; Tchibo kurz davor auf Platz 8 mit geschätzten 1,08 Mrd. EUR.

²⁵ Eigene Berechnungen nach EHI. Handel aktuell 2008/2009, S. 199.

²⁶ EHI. Handel aktuell 2008/2009, S. 248.

²⁷ EHI. Handel aktuell 2008/2009, S. 249.

²⁸ EHI. Handel aktuell 2008/2009, S. 251.

Damit ist ihr Textilumsatz deutlich höher als die Umsatzleistungen von Esprit (650 Mio. EUR), New Yorker (582 Mio. EUR) oder Ernsting's Family (530 Mio. EUR). Auch der Vergleich mit Hennes & Mauritz (H&M) ist interessant: So erreichten 2006 die Discounter Lidl und Aldi gemeinsam fast den gleichen Textilumsatz wie der schwedische Textilanbieter (2,2 Mrd. EUR).²⁹

Tabelle 6 TOP-10 Textileinzelhandelsumsatz 2006

Unternehmen	Textilumsatz in Mio. EUR
Arcandor, Essen	4.207
Otto, Hamburg	3.548
Metro, Düsseldorf	3.074
C & A Mode, Düsseldorf	2.810
Hennes & Mauritz, Hamburg	2.175
Peek & Cloppenburg, Düsseldorf	1.408
Tengelmann, Mülheim Ruhr	1.274
Tchibo, Hamburg	1.077
Aldi, Essen/Mülheim Ruhr	1.050
Lidl, Neckarsulm	1.010

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2009.
Datengrundlage: EHI. Handel aktuell 2008/2009, S. 223.

Aufgrund des fortwährenden Kampfes um Marktanteile nimmt die Vertikalisierung im Einzelhandel zu, sie steht für die Ausklammerung von Zwischenstufen (z. B. Großhandel) des Handels durch Realisierung eigener Shops oder enger Zusammenarbeit mit anderen Handelspartnern (z. B. Esprit, H & M, Ikea, Aldi), um sich hierdurch v. a. gegenüber anderen Filialisten, dem Fachhandel und dem Versandhandel behaupten zu können. Die Erfolgsfaktoren vertikaler Händler beruhen auf niedrigeren Produktpreisen (u. a. aufgrund von Kostenvorteilen in der Wertschöpfungskette, kurzen Reaktionszeiten bei Produktentwicklung, Produktion und Distribution), Transaktionskostenvorteilen (u. a. aufgrund Sortimentskomplexität, Preistransparenz/-Stabilität) und Innovation (Produktinnovation, Systeminnovation). Sofern keine eigenen Shops eingerichtet werden, lassen sich auch Verträge abschließen, in denen sich Handelspartner (z. B. Sonderpostenanbieter) bereit erklären, die Ware ohne Prüfung abzunehmen. Allerdings haben viele vertikale Handelskonzepte in Deutschland mittlerweile den Zenit der Gewinnmaximierung erreicht. So verbuchen viele große Vertikale in Deutschland nur noch ein Umsatzplus durch zunehmende Expansion.

²⁹ EHI. Handel aktuell 2008/2009, S. 223.

Auch andere Mehrbranchenanbieter, insbesondere im Niedrigpreissegment, verstärken den Wettbewerbsdruck auf den Facheinzelhandel. Im Bereich Sportartikel verbuchen branchenfremde Anbieter, z. B. großflächige Verbrauchermärkte oder Discounter, mittlerweile einen Umsatzanteil von ca. 15 %.³⁰ Im Bereich Elektronik erreichten die Lebensmittel-Discounter durch ihre Aktionsware bereits einen Umsatzanteil von 20 %. Der Marktanteil der traditionellen Fachgeschäfte im Einzelhandel hingegen geht kontinuierlich zurück, allein seit 1999 um 3,8% auf 24,1 % im Jahre 2004.³¹

3.3 Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Verantwortlich für die Entwicklungstendenzen im Einzelhandel sind auch die Verbraucher. Die immer stärkere Preis- und Pkw-Orientierung der Kunden hat zu den heutigen Strukturen geführt. Das so genannte Smartshopping³² hat die traditionelle Kundenbindung an ein Unternehmen abgelöst, mit der Folge, dass Preis- sowie Rabattierungsaktionen weiter zunehmen.

In Verbindung von wachsenden Ausgaben in anderen Bereichen (z. B. Energie) und zunehmender Preisorientierung der Verbraucher sinkt der Ausgabenanteil der Kunden am Einkommen für Einzelhandel seit Jahren. Die Kunden verlangen aber trotz Umsatzrückgängen eine möglichst große Vielfalt. Dazu fordern die Tendenz zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten sowie der demografische Wandel (Steigerung der Lebenserwartung und Reduzierung der Gesamtbevölkerung) eine größere Diversifizierung im Hinblick auf Sortiments- und Angebotsstrukturen. Alle Waren eines Bedarfsbereichs sollen zudem nach Möglichkeit an einem Einkaufsstandort verfügbar sein (One-Stop-Shopping), damit möglichst wenig Zeit für die Versorgung bzw. möglichst viel Zeit für die Freizeitgestaltung investiert werden kann. Eine größere Entfernung zum Einkaufsort wird von dem mobilen Teil der Bevölkerung in Kauf genommen. „Erlebniseinkauf“ und „Versorgungseinkauf“ werden immer stärker getrennt.

Auch die Einstellungen der Konsumenten, die sich immer schneller verändern und sich auf Preisorientierung, Wertorientierung, Erlebnisorientierung und Convenience-Orientierung auswirken, stellen den Facheinzelhandel insgesamt vor immer neue Herausforderungen.

³⁰ VR Info Branchenspecial. Bericht Nr. 43, März 2006, S. 1.

³¹ BAG: Vademecum des Einzelhandels 2002 und 2005.

³² Smart Shopper: Die Kaufentscheidung orientiert sich ausschließlich an Preisgünstigkeit und Preiswürdigkeit; die Folgen im Kundenverhalten sind eine intensive Informationssuche vor dem Kauf, Vorratskäufe bei Angeboten, Internetshopping, Nutzung von Coupons und Kundenkarten.

3.4 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung

Aus der Vernetzung der Entwicklungen von Angebots- und Nachfrageseite resultieren zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Stadtentwicklung.

Funktionsverluste in den Stadtzentren

Durch die Konzentration auf periphere, autoorientierte Einkaufsorte verlieren die gewachsenen Zentren an Bedeutung. Die erfolgte Ausweitung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten hat wichtige Magnetbetriebe sowie Kaufkraft aus den Zentren abgezogen. Besonders betroffen sind die Randlagen der Innenstädte, die Stadtteilzentren und integrierte Versorgungsschwerpunkte. Sie sind teilweise durch einen qualitätsarmen Branchenmix im Einzelhandel, Mindernutzungen und zunehmende Leerstände geprägt.

Steigende Flächenansprüche für Handelsimmobilien und Ladeneinheiten

Der Forderung von Handelsunternehmen nach größeren Ladeneinheiten ist in vielen Zentren schwer nachzukommen. Vielfach fehlen notwendige Entwicklungsflächen für neue Handelsimmobilien oder Erweiterungen bestehender Betriebe; die Zuschnitte bestehender Ladeneinheiten entsprechen vielerorts nicht mehr aktuellen Ansprüchen. Die eigentümerübergreifende Vergrößerung von bestehenden Ladeneinheiten stellt eine besondere Herausforderung dar, die u. a. in Immobilien- und Standortgemeinschaften gelöst werden können.

Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes

Leistungsfähige Lebensmittelanbieter fragen heute Standorte mit mindestens 800 qm Verkaufsfläche nach. Viele bestehende Ladeneinheiten in kleineren Zentren genügen nicht diesen Anforderungen. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass Lebensmittelanbieter ohne Erweiterungsmöglichkeiten aufgeben werden. Bei fehlenden Entwicklungsflächen in den kleineren Zentren kann dann die Funktionsfähigkeit des gesamten Zentrums gefährdet sein. Beim Verlust des Lebensmittelmagnetbetriebs entsteht i. d. R. ein Trading-Down-Prozess, und weitere Geschäfte müssen aufgrund fehlender Laufkundschaft schließen. Auch andere Infrastruktureinrichtungen (z. B. Poststellen, Bankfilialen) ziehen sich aus den (ehemaligen) Versorgungsschwerpunkten zurück. Diese Entwicklungen verlaufen entgegen einem stadtpolitischen Ziel der „kurzen Wege“. In der wickeder Bevölkerung sind insbesondere immobile Bevölkerungsteile betroffen, die auf eine wohnungsnah Grundversorgung angewiesen sind. Mit dem demografischen Wandel steigt dieser betroffene Bevölkerungsteil weiter an.

Steigende Infrastrukturkosten

Das Verkaufsflächenwachstum an nicht integrierten Standorten führt zu erhöhten Aufwendungen zur Bereitstellung der dort monofunktional genutzten Infrastruktur. Zudem verursacht das Ausbleiben von Einzelhandelsinvestitionen in den Zentren öffentliche Revitalisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Der Flächenverbrauch für großflächige, oft eingeschossige Verkaufsräume an peripheren Standorten mit großzügigen Stellplatzanlagen belastet die Umwelt.

Steigendes Aufkommen an Individualverkehr

Die durch die steigenden Betriebsgrößen hervorgerufenen größeren Einzugsbereiche der Betriebe fördern den Anstieg des Individualverkehrs. Die Realisierung einer städtischen Funktionsmischung von Wohnen und Versorgung – und damit die Möglichkeit zur Reduzierung von Verkehr – werden immer schwieriger. Die schwindende Attraktivität von Zentren kann darüber hinaus zur Vernachlässigung von Investitionen in den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) führen.

Steigender Nachfragedruck auf das vielerorts knappe Angebot an attraktiven Gewerbe- und Industriegebieten

In Gewerbe- und Industriegebieten bieten Entwicklungsflächen entlang von Hauptverkehrsstraßen aufgrund ihrer guten Pkw-Erreichbarkeit für viele Einzelhandelsunternehmen attraktive Alternativstandorte zu den Stadtzentren. Einzelhandelsunternehmen sind im Vergleich zu anderem Gewerbe zur Zahlung höherer Bodenrenten fähig, was zur Verdrängung des vorhandenen Gewerbes führen kann.

Eine kommunale Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist notwendig, um die dadurch verursachten städtebaulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Folgewirkungen verträglich zu halten und dem Bedeutungsverlust gewachsener Zentren entgegenzuwirken.

4 Eckdaten des Einzelhandels in der Gemeinde Wickede

4.1 Einzelhandelsausstattung in Wickede

4.1.1 Einzelhandel nach Angebotsschwerpunkt

Im Gemeindegebiet Wickede wurden im Oktober 2008 65 Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks mit insgesamt ca. 13.500 qm Verkaufsfläche erhoben. Auf dieser Verkaufsfläche wurde im Jahr 2007 ein Bruttoumsatz von ca. 35,7 Mio. EUR erwirtschaftet.

Die Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Wickede nach Warengruppen bzw. Sortimenten lässt sich den folgenden Tabellen entnehmen. Unterschiede zwischen den beiden folgenden Tabellen sind darin begründet, dass in der ersten Tabelle die Einzelhandelsausstattung nach Angebotsschwerpunkt und in der zweiten Tabelle die bereinigten Verkaufsflächen dargestellt werden. Somit werden in der ersten Tabelle die Betriebe, die unterschiedliche Sortimente führen, ihrem Umsatzschwerpunkt zugeordnet. In der zweiten Tabelle werden die bereinigten Verkaufsflächen bzw. Umsätze dargestellt, beispielsweise wird der Umsatz mit Konsumgütern im Nahrungs- und Genussmitteleinzelhandel der entsprechenden Warengruppe zugeordnet wurde, um die tatsächlich vorhandene Einzelhandelsausstattung in den jeweiligen Warengruppen aufzeigen und an späterer Stelle den Pro-Kopf-Ausgaben gegenüber stellen zu können.

Die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe wurde gutachterlicherseits auf Basis durchschnittlicher Betriebskennziffern (z. B. Flächenproduktivitätswerte) eingeschätzt, wobei die Ergebnisse der Einzelhandelsbefragung sowie unternehmenseigene Erfahrungswerte aus zahlreichen Befragungen des Einzelhandels zugrunde gelegt wurden.

Für die Einzelhandelsausstattung nach Warengruppen sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Im Nahrungs- und Genussmittelbereich werden von 18 Betrieben (= ca. 28 % der ansässigen Betriebe) auf ebenfalls ca. einem Viertel der Gesamtverkaufsfläche (ca. 3.695 qm) ca. 46 % des Einzelhandelsumsatzes (ca. 16,5 Mio. EUR) der Gemeinde Wickede erzielt. Das Angebot im Lebensmitteleinzelhandel wird in Wickede derzeit im Wesentlichen durch zwei Lebensmittelvollsortimenter und einen Lebensmittel-Discounter geprägt, die alle im Hauptort Wickede angesiedelt sind.
- Auf die Sparte Gesundheit, Körperpflege fallen insgesamt 8 Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von knapp 7 % (ca. 910 qm) und einem Umsatzanteil von ca. 14,6 % (ca. 5,2 Mio. EUR) zuzuordnen. Die Warengruppe ist geprägt durch Betriebe mit kleinteiliger Struktur. In erster Linie sind es Fachgeschäfte, Discountbetriebe und Apotheken.

Tabelle 7 Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Wickede nach Angebotsschwerpunkt

Sortimente Warengruppe	Daten	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
		abs.	in %	in qm	in %	in Mio. EUR	in %
Lebensmittel, Getränke		10	15,4	3.450	25,6	14,5	40,5
Bäcker, Metzger		8	12,3	245	1,8	2	5,7
Nahrungs- und Genussmittel		18	24,7	3.695	27,7	16,5	46,1
Gesundheit, Körperpflege		8	12,3	910	6,7	5,2	14,6*
Blumen, Zoobedarf		4	6,2	*	*	*	*
Bücher, Schreibwaren, Büro		4	6,2	*	*	*	*
Bekleidung, Schuhe		10	15,4	1.580	11,7	3,5	9,8
Sport, Freizeit, Spiel		1	1,5	*	*	*	*
Elektrowaren		9	13,8	560	4,1	2,3	6,4
Möbel, Einrichtung		6	9,2	1.725	12,8	2,5	7,0
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör		5	7,7	4.465	33,1	3,9	11,0
Summe		65	100	13.500	100	35,7	100

Anm.: Verkaufsflächen auf 5 qm gerundet. * Keine Angaben zu Verkaufsfläche und Umsatz bei Warengruppen mit weniger als 5 Betrieben.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2009, Datengrundlage: eigene Erhebung Oktober 2008 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen).

- Im überwiegend mittelfristigen Bedarfsbereich ist in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe (inkl. Sportbekleidung, Sportschuhe) eine Ausstattung mit 10 Betrieben (15 % der Betriebe) vorhanden. Auf knapp 12 % der Verkaufsfläche (ca. 1.580 qm) erwirtschaften die Betriebe ca. 10 % des Umsatzes (ca. 3,5 Mio. EUR) festzustellen. Das Angebot ist durch inhabergeführte Fachgeschäfte und Fachmarktfilialen gekennzeichnet.
- Im langfristigen Angebotsbereich sind die Elektrowaren mit einer Ausstattung kleinerer Fachgeschäfte (ca. 14 % der Betriebe, ca. 4 % der Verkaufsfläche und rund 6 % des Umsatzes) vertreten.
- Die Warengruppe Möbel, Einrichtungen zeichnet sich mit 6 Betrieben und ca. 13 % der Verkaufsfläche als flächenintensiv aus, sie erzielt jedoch nur ca. 7 % des Gesamtumsatzes des Wickeder Einzelhandels, so dass branchenüblich vergleichsweise geringe Flächenproduktivitäten zu konstatieren sind.
- Auf die Warengruppe Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf entfallen ca. 8 % der Betriebe, rund 33 % der Verkaufsfläche und ca. 11 % des Umsatzes.

Für die übrigen Warengruppen und Sortimente können die Ergebnisse aus Datenschutzgründen nicht detailliert dargestellt werden, die Daten sind allerdings in den Gesamtergebnissen berücksichtigt.

Bei einer Einwohnerzahl von ca. 12.220 und einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 13.500 qm ergibt sich eine Verkaufsfläche pro Einwohner von ca. 1,1 qm. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Wert von ca. 1,8 (Verkaufsfläche je Einwohner), den die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH als Vergleichszahl für Städte und Gemeinden in der Größenordnung von ca. 10.000 bis 15.000 Einwohnern ausweist.³³ Diese Abweichung ist sowohl auf die unterdurchschnittliche Ausstattung mit Nahrungs- und Genussmittelangeboten als auch mit Nonfood-Angeboten zurückzuführen.

Tabelle 8 Relative Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im Vergleich

Sortimente Warengruppe	Verkaufsfläche in qm pro 1000 Einwohner			
	Wickede	Vergleichskommunen	Abweichung absolut	Abweichung prozentual
Lebensmittel, Getränke	282	501	-219	-44
Bäcker, Metzger	20	29	-9	-31
Nahrungs- / Genussmittel	302	592	-290	-49
Gesundheit, Körperpflege	74	80	-6	-7
Blumen, Zoobedarf	*	40	*	*
Bücher, Schreibwaren, Büro	*	27	*	*
Bekleidung, Schuhe	129	263	-134	-51
Sport, Freizeit, Spiel	*	51	*	*
Elektrowaren	46	57	-11	-20
Möbel, Einrichtung	141	343	-202	-59
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör	365	359	6	2
Summe	1.105	1.812	-707	-39

Anm.: Verkaufsflächen auf 5 qm gerundet. *Keine Angaben zu Verkaufsfläche und Umsatz bei Warengruppen mit weniger als 5 Betrieben. Vergleichskommunen mit 10.001 bis 15.000 Einwohner.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2009, Datengrundlage: eigene Erhebung November 2008, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich 2007 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen).

Folgende Abweichungen zu den Vergleichsdaten sind festzuhalten und lassen erste Rückschlüsse auf Defizite im Angebot zu:

- Bei Nahrungs- und Genussmittel liegt die Ausstattung mit ca. 300 qm je 1.000 Einwohner in Wickede deutlich unter dem Vergleichswert. Der Durchschnitt der Vergleichskommunen ist mit ca. 590 qm je 1.000 Einwohner fast doppelt so hoch wie in Wickede.
- Das Angebot bei Gesundheit/Körperpflege weicht in Wickede nur geringfügig negativ von den Vergleichszahlen ab.

³³ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich 2007.

- Bei Blumen, Zoobedarf und Büchern, Schreibwaren und Büro beträgt die Gesamtausstattung der Betriebe ca. 500 qm Verkaufsfläche, somit errechnen sich ca. 41 qm je 1.000 Einwohner. Damit ergeben sich in diesen Segmenten im Vergleich (ca. 67 qm Verkaufsfläche) deutliche Hinweise auf Defizite.
- Auffällig ist auch die Abweichung in der für innerstädtische Lager Schlüsselfunktionen übernehmenden Warengruppe Bekleidung/Schuhe (-134 qm pro 1.000 Einwohner im Vergleich).
- In der Warengruppe Möbel/Einrichtung (-202) liegt der Wert für Wickede wiederum erheblich unter der Ausstattung der Vergleichskommunen. Mit ca. 141 qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner in dieser Warengruppe erreicht der Wickeder Einzelhandel nur ca. 40 % der Ausstattung der Vergleichskommunen.
- Die Verkaufsfläche im Bau-/Heimwerker-/Gartenbedarf/Autozubehör ist mit 365 qm je 1.000 Einwohner die einzige Warengruppe, die in der Gemeinde Wickede im Vergleich mit größen-gleichen Kommunen leicht überdurchschnittlich vertreten ist.

Da in den Vergleichsstädten/-kommunen bei den Warengruppen des langfristigen Bedarfs vielfach Sondersituationen (z. B. sehr gute Verkehrsanbindung, Lage benachbart zu Großstadt) zu einem überdurchschnittlichen Angebotsausbau genutzt werden konnten, ist eine Orientierung an diesen letztgenannten Werten nur eingeschränkt möglich. In den übrigen Warengruppen hingegen sind die Abweichungen neben den aktuellen Einkaufsorientierungen, der Wettbewerbssituation und -entwicklung in der Region sowie der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020 in die Überprüfung der benötigten zusätzlichen Verkaufsfläche einzubeziehen.

4.1.2 Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Wickede

Im Rahmen der Betrachtung der Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Wickede ist es auch von Bedeutung, die bereinigten Verkaufsflächen und Umsätze zu betrachten, um die tatsächlich vorhandene Einzelhandelsausstattung in den jeweiligen Warengruppen aufzeigen zu können.

Im Hinblick auf die bereinigte Verkaufsflächenausstattung und bereinigten Umsätze der Gemeinde Wickede ist festzuhalten, dass die Anteile der einzelnen Warengruppen sich im Vergleich zur Einzelhandelsausstattung nach Angebotsschwerpunkt nur geringfügig verändern. Dies belegt, dass am Standort nur wenige Betriebe mehrere Warengruppen parallel führen und die Mehrzahl der Betriebe als spezialisiert einzustufen ist.

Tabelle 9 Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Wickede

Warengruppe	Daten	Verkaufsfläche		Sortimentsumsatz	
		in qm	in %	in Mio.	in %
Nahrungs- und Genussmittel		3.515	26,0	14,1	39,5
Gesundheit, Körperpflege		845	6,3	5,6	15,7
Blumen, Zoobedarf		590	4,4	0,8	2,2
Bücher, Schreibwaren, Büro		230	1,7	1,4	3,9
Bekleidung, Schuhe		1.485	11,0	3,4	9,5
Sport, Freizeit, Spiel		130	1,0	0,5	1,4
Elektrowaren		575	4,3	2,4	6,7
Möbel, Einrichtung		1.800	13,3	3,2	9,0
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör		4.330	32,1	4,2	11,8
Summe		13.500	100	35,7	100

Anm.: Ergebnisse auf 5 qm gerundet. * Keine Angaben zu Verkaufsfläche und Umsatz bei Warengruppen mit weniger als 5 Betrieben.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2009. Datengrundlage: eigene Erhebung November 2008 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen).

5 Einzugsbereich, Kaufkraft und Zentralität

5.1 Einzugsbereich des Wickeder Einzelhandels

Als einzelhandelsrelevanter Einzugsbereich wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Konsumenten überwiegend zum Einkauf nach Wickede orientieren. Da das Nachfrageverhalten im Marktgebiet durch die spezifische Konsumentenstruktur beeinflusst wird, werden im Rahmen der Kaufkraftberechnungen bzgl. der Konsumentenstruktur u. a. das Alter, das Pendlerverhalten sowie das Kaufkraftniveau auf Basis der Einkommensstatistik berücksichtigt.

Die Abgrenzung des Einzugsbereichs des Wickeder Einzelhandels erfolgt unter Berücksichtigung folgender Erhebungen bzw. Bewertung folgender Rahmenbedingungen:

- Ergebnisse der Kundenwohnorterhebung durch den Wickeder Einzelhändler, der Einzelhandelsbefragung und der Bürgerbefragung im November 2008
- Bewertung der verkehrsinfrastrukturellen Situation
- Bewertung der spezifischen topografischen, siedlungsstrukturellen und räumlichen Gegebenheiten
- Bewertung der derzeitigen und zukünftigen lokalen und regionalen Wettbewerbssituation, insbesondere das Einzelhandelsangebot in benachbarten Mittel- und Oberzentren
- Bewertung der Pendlerbewegungen (Ein- und Auspendler)

Bei der im November 2008 durch die Wickeder Einzelhändler durchgeführten Kundenwohnorterhebung wurden die Wohnorte von ca. 6.468 Kunden erfasst. Insgesamt stammen rund 78 % der erfassten Kunden aus der Gemeinde Wickede. Auf andere Städte und Gemeinden entfällt ein Kundenanteil von ca. einem Fünftel.

Anhand des Kundenanteils an der Gesamtkundenzahl sowie des Kundenanteils an der Einwohnerzahl der Herkunftsgemeinde ist die Intensität der übergemeindlichen Verflechtungen mit benachbarten Städten und Gemeinden zu bewerten. Diese übergemeindliche Verflechtungsintensität ist in Wickede eher gering ausgeprägt.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Kundenwohnorterhebung ist davon auszugehen, dass der Kerneinzugsbereich des Einzelhandels der Gemeinde Wickede nicht über das eigene Gemeindegebiet hinausreicht. Die benachbarten Kommunen sind aufgrund der geringen Verflechtungsintensitäten nicht dem Einzugsbereich zuzuordnen. Die Umsätze aus sporadischen Einkaufsbeziehungen mit Personen, die außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes wohnhaft sind, werden im Folgenden als Streuumsätze berücksichtigt.

Tabelle 10 Wohnorte der Wickeder Einzelhandelskunden

Wohnort der Kunden	Anzahl der Einwohner	Anzahl der Kunden	Kunden in % der Gesamtkundenzahl	Kunden in % der Einwohner
Wickede (Ruhr)	12.219	5.030	77,8	41,6
Ense	12.770	296	4,6	2,3
Menden	57.207	176	2,7	0,3
Neheim/Voßwinkel*	25.733	316	4,9	1,2
Fröndenberg	22.458	290	4,5	1,3
Werl	32.138	192	3,0	0,6
Sonstige	./.	168	2,6	./.
Summe	./.	6.468	100,0	./.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2009. Datengrundlage: Kundenwohnerhebung November 2008, Statistisches Landesamt NRW (31.12.2007), *Stadt Arnsberg (31.12.2007), (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen).

5.1.1 Kaufkraftpotenzial

Die Kaufkraft ist der wichtigste Indikator für das Konsumpotenzial der in einem abgegrenzten Raum lebenden Bevölkerung. Sie wird abgeleitet aus dem Einkommen privater Haushalte. Unter Berücksichtigung der Ausgaben für Wohnen, Versicherungen, Pkw-Kosten, Reisen und Dienstleistungen wird das „einzelhandelsrelevante“ Kaufkraftpotenzial ermittelt und auf sortimentsbezogene Pro-Kopf-Ausgaben aufgeschlüsselt.

Nach Berechnungen der GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal, sowie eigenen Berechnungen verfügt jeder Bundesbürger im Jahr 2007 über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von ca. 5.320 EUR.

Bei Unterteilung des gesamten Bedarfsgüterbereichs in die Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in die Nichtlebensmittel andererseits entfallen ca. 1.810 EUR (ca. 34 %) auf den Lebensmittelbereich und ca. 3.510 EUR (ca. 66 %) auf den Nonfood-Bereich.

Regionale Unterschiede in der Wirtschaftskraft bzw. im Einkommensniveau spiegelt die von der GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal, publizierte regionale Kaufkraftkennziffer, die die Abweichung zum Bundesdurchschnitt in Zahlen fasst, wider. Übersteigt die örtliche Kaufkraftkennziffer den Bundeswert, verfügen die Bürger der Kommune über ein um den entsprechenden Prozentsatz höheres Kaufkraftniveau und umgekehrt.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Gemeinde Wickede liegt bei ca. 94,6 (GfK 2007), d. h. die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft beträgt ca. 5.034 EUR pro Kopf und liegt damit um ca. 5,4 Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt.

schnitt. Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl von rund 12.219 (Stand 31. Dezember 2007) ergibt sich eine örtliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Wickede von ca. 61,5 Mio. EUR.

Tabelle 11 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen und Sortimenten in Wickede im Jahr 2007 (in Mio. EUR)

Sortimente	
Warengruppe	Wickede
Lebensmittel, Getränke	17,2
Bäcker, Metzger	3,7
Nahrungs- und Genussmittel	20,9
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	2,5
Apotheker-/ Sanitätswaren, Optik, Hörgeräteakustik	6,5
Gesundheit, Körperpflege	9,0
Blumen, Zimmerpflanzen	0,5
Zoobedarf, Tiernahrung	0,6
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	1,1
überwiegend kurzfristiger Bedarf	31,0
Bücher, Zeitschriften, Zeitungen	1,2
Papier-, Büro-, Schreibwaren	1,0
Bücher, Schreibwaren, Büro	2,3
Damen-, Herren-, Kinderbekleidung	5,0
Schuhe, Lederwaren	1,6
Sportbekleidung, Sportschuhe	0,5
Uhren, Schmuck	0,6
Sonstiges	0,3
Bekleidung, Schuhe	8,0
Sport, Camping/Outdoor, Fahrräder	0,8
Freizeit, Spielwaren	1,2
Sport, Freizeit, Spiel	2,0
überwiegend mittelfristiger Bedarf	12,3
Elektrogroß-/ -kleingeräte	1,4
Leuchten	0,3
Unterhaltungselektronik etc.	2,0
Computer, Zubehör, Büromaschinen	1,2
Telefone	0,3
Foto	0,6
Elektrowaren	5,8
Hausrat, Geschenke	0,9

Sortimente	
Warengruppe	Wickede
Haus-, Heimtextilien, Teppiche	0,9
Möbel (inkl. Küchen)	3,9
Kunst, Antiquitäten	0,3
Möbel, Einrichtung	5,8
Bau-, Heimwerkerbedarf	3,9
Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden	0,5
Gartenbedarf	1,2
Autozubehör	1,0
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör	6,6
überwiegend langfristiger Bedarf	18,3
Summe	61,5

Quellen: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2009. Datengrundlage: GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal, 2007 und eigene Berechnungen (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen).

Mittelfristig ist die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials der Gemeinde Wickede eng verknüpft mit der Bevölkerungsentwicklung. Bei dem prognostizierten Rückgang der Einwohnerzahl ist insofern von einem rückläufigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Wickede auszugehen ist, sofern der negative Bevölkerungstrend nicht durch eine Stärkung der Wirtschaftskraft der Einwohner kompensiert werden kann.

5.1.2 Zentralität des Wickeder Einzelhandels

Stellt man die im Wickeder Einzelhandel erzielten warengruppenspezifischen Umsätze der in Wickede vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber, ergeben sich so genannte Zentralitätskennziffern (=Umsatz-Kaufkraft-Relationen) für die Sortiments- und Warengruppen. Liegt die Zentralität über 100, so ist der Umsatz des Wickeder Einzelhandels in dem jeweiligen Sortiment höher als die vorhandene Kaufkraft der Wickeder Bürger. Liegt die Zentralität unter 100, so ist der im jeweiligen Sortiment generierte Umsatz geringer als die in Wickede vorliegende Kaufkraft.

Die Zentralitätskennziffern in den einzelnen Warengruppen bestätigen die oben aufgezeigten Abweichungen bzgl. der Verkaufsfläche im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden gleicher Größenordnung. Insbesondere wird dieses deutlich an der für ein Grundversorgungszentrum geringen Zentralität von ca. 67 % (der vorhandenen Kaufkraft) im Nahrungs- und Genussmittelsektor.

Auch in den weiteren Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs werden für Gesundheit/Körperpflege und Blumen/Pflanzen/zoologischer Bedarf mit ca. 63 bzw. 75 % Zentralitätswerte erzielt, die

zwar i. d. R. höher sind als Werte für die Warengruppen des mittel- bis langfristigen Bedarfs, aber dennoch als vergleichsweise gering bezeichnet werden müssen.

Bei den Drogeriewaren ist darüber hinaus insofern zu prüfen, ob die Struktur der Angebote innerhalb dieser Warengruppe Ergänzungsbedarf erkennen lässt. Denn offensichtlich reicht die (annähernd durchschnittliche) Flächenausstattung in dieser Warengruppe des kurzfristigen Bedarfs nicht aus, sämtliche Bedarfe abzudecken. Insgesamt liegt die Zentralität der Warengruppen im überwiegend kurzfristigen Bedarf bei lediglich ca. 66 % (der im Gemeindegebiet vorhandenen Kaufkraft).

Tabelle 12 Zentralitätskennziffern nach Sortimentsgruppen in Wickede im Jahr 2007

Warengruppen	Sortimentsumsatz in Mio. EUR*	Kaufkraft in Mio. EUR	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	14,1	20,9	67,2
Gesundheit, Körperpflege	5,6	9,0	63,0
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	0,8	1,1	75,0
überwiegend kurzfristiger Bedarf	20,5	5,4	66,3
Bücher, Schreibwaren, Büro	1,4	2,3	62,2
Bekleidung, Schuhe	3,4	8,0	42,9
Sport, Freizeit, Spiel	0,5	2,0	27,5
überwiegend mittelfristiger Bedarf	5,4	12,3	44,0
Elektrowaren	2,4	5,8	40,6
Möbel, Einrichtung	3,2	5,8	55,0
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör	4,2	6,6	63,9
überwiegend langfristiger Bedarf	9,8	18,3	53,6
Summe	35,7	61,5	58,1

* Bereinigte Umsätze; Umsätze eines Mehrbranchenunternehmens werden der jeweiligen Branchengruppe zugeordnet

Quellen: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH 2009. Datengrundlage: eigene Berechnungen (ca.-
Werte, ggf. Rundungsdifferenzen).

In den Warengruppen des mittel- bis langfristigen Bedarfs sinken die Zentralitätswerte nochmals ab auf ca. 44 % im mittelfristigen und ca. 54 % im langfristigen Bedarf. Ausnahmen bilden die Warengruppen Bücher/Schreibwaren (ca. 62 %) und Bau-/Heimwerker-/Gartenbedarf/Autozubehör (ca. 64 %). Für letztere Warengruppe konnte auch eine leicht positive Abweichung zu der Verkaufsflächenausstattung im Vergleich mit den Durchschnittswerten aus Kommunen zwischen 10.001 und 15.000 Einwohnern festgestellt werden. Auch die Zentralität von ca. 55 % bei Möbeln kann vor dem Hintergrund der Einwohnerzahl und zugewiesenen grundzentralen

Versorgungsfunktion als zufriedenstellend bewertet werden. Hingegen lassen die Werte bei Bekleidung/Schuhe (ca. 43 %), Elektrowaren (ca. 41 %) und Sport/Freizeit/Spiel (ca. 28 %) Rückschlüsse auf Angebotslücken zu.

5.2 Kaufkraftbewegungen in Wickede

Zur Berechnung der Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen werden die bereinigten Umsatzwerte des Wickeder Einzelhandels herangezogen. Von diesen Umsatzwerten wird der Umsatz, der mit auswärtigen Kunden erzielt wird, abgezogen. Für den gesamten Einzelhandel der Gemeinde Wickede stellt sich die Berechnung wie folgt dar:

	ca. 35,7 Mio. EUR	Umsatz (2007)
-	ca. 9,4 Mio. EUR	Kaufkraftzufluss (Umsatz mit auswärtigen Kunden)
<hr/>		
=	ca. 26,3 Mio. EUR	Umsatzanteil der Wohnbevölkerung der Gemeinde Wickede

Zur Ermittlung der Kaufkraftbindung wird der Umsatz, der durch die Wickeder Bürger generiert wird, der Kaufkraft der Bevölkerung der Gemeinde Wickede gegenübergestellt:

ca. 26,3 Mio. EUR Umsatz : ca. 61,5 Mio. EUR Kaufkraft

ca. 43 % Kaufkraftbindung.

Der Einzelhandel in der Gemeinde Wickede hat somit im Jahr 2007 insgesamt ca. 43 % der in der Gemeinde Wickede vorhandenen Kaufkraft gebunden. Somit fließt ein Anteil von ca. 57 % der Kaufkraft in konkurrierende Einkaufsorte ab.

Die Kaufkraftbewegungen, differenziert nach Warengruppen, sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Die höchsten Kaufkraftbindungsquoten in der Gemeinde Wickede werden erwartungsgemäß in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs (ca. 51 %) erreicht. Für die dem mittelfristigen Bedarf zugehörigen Warengruppen sind die Kaufkraftbindungsquoten mit ca. 50 % in der Warengruppe Bücher/Zeitschriften/Büro, 32 % in der Warengruppe Bekleidung/Schuhe und 23 % in der Warengruppe Sport/Freizeit/Spiel sind als gering zu beziffern. Auch im Bereich der langfristigen Bedarfsgüter liegen die Kaufkraftbindungsquoten mit ca. 33 – 38 % auf einem niedrigen Niveau. Insgesamt spiegeln die Kaufkraftbindungsquoten die begrenzte Versorgungsbedeutung des Grundversorgungszentrums im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich wider.

Tabelle 13 Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. EUR	Sortiments- umsatz in Mio. EUR	Kaufkraftbindung in Wickede		Kaufkraftabfluss		Umsatz mit auswärtigen Kunden	
			in Mio. EUR	in % der Kaufkraft	in Mio. EUR	in % der Kaufkraft	in Mio. EUR	in % des Sortiments- umsatz
Nahrungs- und Genussmittel	20,9	14,1	10,5	50,4	10,4	49,6	3,5	24,8
Gesundheit, Körperpflege	9,0	5,6	4,5	50,4	4,4	49,6	1,1	19,6
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	1,1	0,8	0,6	56,3	0,5	43,7	0,2	25,0
überwiegend kurzfristiger Bedarf	5,4	20,5	15,7	50,6	15,3	49,4	4,9	23,9
Bücher, Schreibwaren, Büro	2,3	1,4	1,1	49,8	1,1	50,2	0,3	21,4
Bekleidung, Schuhe	8,0	3,4	2,6	32,2	5,5	67,8	0,9	26,5
Sport, Freizeit, Spiel	2,0	0,5	0,5	23,4	1,5	66,6	0,1	20,0
überwiegend mittelfristiger Bedarf	12,3	5,4	4,2	34,0	8,1	66,0	1,2	22,2
Elektrowaren	5,8	2,4	2,0	34,5	3,8	65,5	0,4	16,7
Möbel, Einrichtung	5,8	3,2	1,9	33,0	3,9	67,0	1,3	40,6
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	6,6	4,2	2,5	38,3	4,1	61,7	1,7	40,4
überwiegend langfristiger Bedarf	18,3	9,8	6,5	35,4	11,8	64,6	3,3	33,7
Summe	61,5	35,7	26,3	42,8	35,2	57,2	9,4	26,3

* bereinigte Umsätze; Umsätze eines Mehrbranchenunternehmens werden der jeweiligen Branchengruppe zugeordnet
 Quellen: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2009 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen).

6 Prognose des Verkaufsflächenbedarfs bis 2020

Der zukünftige Verkaufsflächenbedarf in Wickede hängt von einer Reihe unterschiedlicher Parameter ab; dazu zählen die betriebstypenbezogene Verkaufsflächenentwicklung, die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung im Einzugsgebiet und die Entwicklung der Flächenproduktivitäten.

Von folgenden Annahmen wird bei der Prognose der Verkaufsflächenbedarfe in Wickede bis zum Jahre 2020 ausgegangen:

- *Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel:* In den Jahren 2000 bis 2007 lag der Verkaufsflächenanstieg in Westdeutschland bei durchschnittlich 1,1 % pro Jahr.³⁴ Es wird davon ausgegangen, dass dieser Anstieg aufgrund der Flächenansprüche in Zukunft verhaltener mit 0,5 bis 1,0 % pro Jahr ausfallen wird.
- *Bevölkerungsentwicklung:* Nach den vorgestellten Bevölkerungsprognosen kann die Gemeinde Wickede zukünftig einen deutlichen Bevölkerungsrückgang erfahren. Jedoch bieten sich der Gemeinde Wickede auf Grund vorhandener Flächen in unmittelbarer Nähe zum Ortskern gute Möglichkeiten, dieser Entwicklung gegenzusteuern.
- *Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft:* Die reale einzelhandelsrelevante Kaufkraft stagniert. Für die kommenden Jahre wird weiterhin eine Stagnation der realen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben angenommen.
- *Umsatzentwicklung/Verkaufsflächenproduktivität:* Das reale Umsatzvolumen hat sich in den vergangenen Jahren rückläufig entwickelt. In vielen Branchen ist die untere Schwelle der durchschnittlichen Flächenproduktivität erreicht. Mit der Intensivierung der Konzentrations- und Marktverdrängungsprozesse wird es zukünftig zu weiteren Betriebsaufgaben und Filialnetzoptimierungen kommen, die teilweise auch wieder steigende Flächenleistungen auslösen werden. Für die Situation in Wickede wird allerdings zunächst eine Konstanz der Flächenleistungen angenommen.

Bei der Annahme eines „natürlichen“ Verkaufsflächenwachstums von 0,5 bis 1,0 % pro Jahr würde die heutige Gesamtverkaufsfläche von 13.500 qm um 830 qm bis 1.710 qm auf im Jahre 2020 ca. 14.330 qm bis 15.210 qm ansteigen.

Um die örtlichen Besonderheiten in der Gemeinde Wickede bei der Berechnung des zukünftigen Verkaufsflächenbedarfs zu berücksichtigen, wird die Umsatzprognose für den Einzelhandel in der Gemeinde Wickede unter Verwendung unterschiedlicher Prämissen für den Prognosezeitraum 2020 berechnet. Dabei differieren die Annahmen über die Bevölkerungsentwicklung und die erreichbaren Marktanteile. So wird in den Szenarien A und A+ davon ausgegan-

³⁴ Hauptverband des Deutschen Einzelhandels: (HDE) Zahlenspiegel 2008, S. 22.

gen, dass die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wickede ausgeglichen ist (Status quo: ca. 12.220); den Szenarien B und B+ wird die Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung mit einem deutlichen Bevölkerungsrückgang auf ca. 11.610 Einwohner zugrunde gelegt. In die Szenarienbetrachtung wird zudem die Entwicklung der Marktbedeutung des Wickeder Einzelhandels als zusätzliche Option eingestellt. Dabei wird in jeder Bevölkerungsprognose zwischen konstanten und steigenden Marktanteilen (+/-Szenario) unterschieden. Der Kaufkraftzufluss von außerhalb des Gemeindegebiets wird mit ca. 9,4 Mio. EUR hierbei als konstant (= auf dem Niveau von 2008) angesetzt - unter Beibehaltung der regionalen Kaufkraftkennziffer von ca. 91,9 (ebenfalls 2008).

Tabelle 14 Szenarien für die Umsatzprognose in der Gemeinde Wickede

Szenario	Prämissen
Szenario A	Status quo Bevölkerung, konstante Marktanteile
Szenario A+	Status quo Bevölkerung, steigende Marktanteile
Szenario B	Bevölkerungsrückgang, konstante Marktanteile
Szenario B+	Bevölkerungsrückgang, steigende Marktanteile

Quellen: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2009.

Szenario A Status quo Bevölkerung, konstante Marktanteile für den Prognosezeitraum bis 2020

Unter der Annahme einer gleichbleibenden Bevölkerungszahl von ca. 12.200 Einwohnern bis zum Jahr 2020 und der Annahme, dass der Einzelhandel seine Versorgungsbedeutung für die Verbraucher der Gemeinde bis zum Jahre 2020 beibehält, aber nicht ausbauen kann, ist ein Umsatzvolumen von ca. 35 Mio. EUR (zu aktuellen Preisen) zu erwarten.

Wickede	43 % von ca. 59,7 Mio. EUR	=	ca. 25,6 Mio. EUR
Kaufkraftzufluss		=	ca. 9,4 Mio. EUR
Gesamtumsatz		=	ca. 35,0 Mio. EUR

Bei einer unveränderten Marktposition des Einzelhandels in der Gemeinde Wickede und ausgeglichener Bevölkerungsentwicklung ist eine leicht sinkende Umsatzerwartung (zu aktuellen Preisen) zu prognostizieren (ca. -2 %).

Szenario A+ Status quo Bevölkerung, steigende Marktanteile für den Prognosezeitraum bis 2020

In Szenario A+ wird die Annahme getroffen, dass der Einzelhandel in der Gemeinde Wickede seine Marktanteile bei konstanter Bevölkerung durch Verbesserung der Angebotsstruktur, des Branchenmixes und absatzpolitische Maßnahmen bis zum Jahre 2020 moderat ausbauen kann. Diese Werte resultieren auch in diesem Szenario aus einer warengruppenbezogenen Abschätzung der Marktchancen, die

hier zusammengefasst betrachtet wird. Die Entwicklungspotenziale werden aus der Versorgungsbedeutung des Einzelhandelsstandorts und der regionalen Wettbewerbssituation sowie unter Berücksichtigung spezifischer betriebswirtschaftlicher Anforderungen für die einzelnen Warengruppen abgeleitet.

Wickede	56 % von ca. 59,7 Mio. EUR	=	ca. 33,4 Mio. EUR
Kaufkraftzufluss		=	ca. 9,4 Mio. EUR
<hr/>			
Gesamtumsatz		=	ca. 42,8 Mio. EUR

Unter Berücksichtigung der erweiterten Marktanteile des Einzelhandels in der Gemeinde Wickede kann bis zum Jahr 2020 insgesamt ein Umsatzvolumen (zu aktuellen Preisen) von bis zu ca. 42,8 Mio. EUR erreicht werden. Dies entspricht einer Umsatzsteigerung um ca. 7,1 Mio. EUR, gleichbedeutend einem Anstieg um ca. 20 % gegenüber dem Basisjahr 2007.

Szenario B Bevölkerungsrückgang, konstante Marktanteile für den Prognosezeitraum bis 2020

Unter der Annahme, dass sich die Bevölkerung bis zum Jahr 2020 negativ entwickelt und der Einzelhandel in der Gemeinde Wickede seine Versorgungsbedeutung für die Verbraucher der Gemeinde bis zum Jahre 2020 konstant hält, aber nicht ausbauen kann, ist ein Umsatzvolumen von ca. 33,7 Mio. EUR (zu aktuellen Preisen) zu erwarten.

Wickede	43 % von ca. 56,8 Mio. EUR	=	ca. 24,3 Mio. EUR
Kaufkraftzufluss		=	ca. 9,4 Mio. EUR
<hr/>			
Gesamtumsatz		=	ca. 33,7 Mio. EUR

Bei einer unveränderten Marktposition des Einzelhandels in der Gemeinde Wickede ist somit, bedingt durch den Rückgang der Bevölkerung und dem damit verbundenen Rückgang der örtlichen Kaufkraft, die am stärksten rückläufige Umsatzerwartung (zu aktuellen Preisen) zu prognostizieren (ca. - 6 %).

Szenario B+ Bevölkerungsrückgang, steigende Marktanteile für den Prognosezeitraum bis 2020

In Szenario B+ wird die Annahme getroffen, dass der Einzelhandel in der Gemeinde Wickede seine Marktanteile bei einer negativen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 2020 ausbauen kann.

Wickede	56 % von ca. 56,8 Mio. EUR	=	ca. 31,8 Mio. EUR
Kaufkraftzufluss		=	ca. 9,4 Mio. EUR
<hr/>			
Gesamtumsatz		=	ca. 41,2 Mio. EUR

Unter Berücksichtigung erweiterter Marktanteile kann bei unveränderten Kaufkraftzuflusswerten bis zum Jahr 2020 insgesamt ein

Umsatzvolumen (zu aktuellen Preisen) von bis zu ca. 41,2 Mio. EUR erreicht werden. Dies entspricht einer Umsatzsteigerung um ca. 5,5 Mio. EUR, gleichbedeutend einem Anstieg um ca. 15 % gegenüber dem Basisjahr 2007.

Tabelle 15 Szenarien für die Umsatzprognose in der Gemeinde Wickede

Szenario	Kaufkraftbindung in Wickede	Zufluss von außer- halb	Gesamtumsatz
	in Mio. EUR		
Szenario A	25,6	9,4	35,0
Szenario A+	33,4	9,4	42,8
Szenario B	24,3	9,4	33,7
Szenario B+	31,8	9,4	41,2
Basisjahr 2007	26,3	9,4	35,7

Quellen: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH 2009 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen).

Der Verkaufsflächenbedarf wird aus der prognostizierten Umsatz-
erwartung unter Verwendung von durchschnittlichen Verkaufsflä-
chenproduktivitäten des Einzelhandels errechnet. Die Modellrech-
nungen zeigen einen breiten Korridor an Entwicklungsspielräumen
auf.

Stellt man der ermittelten Umsatzleistung im Jahre 2020 in den
Szenarien A und A+ - stagnierende Bevölkerungsentwicklung - die
notwendigen Flächenproduktivitäten gegenüber, so errechnet sich
bei konstanten Marktanteilen ein Verkaufsflächenüberhang von
ca. 255 qm, während eine Steigerung der Marktbedeutung mit zu-
sätzlichen Flächenansprüchen im Handel von ca. 2.280 qm einher-
geht.

Wenn man die prognostizierten Umsatzleistungen im Jahre 2020 in
den Szenarien B und B+ (stagnierende Bevölkerungsentwicklung der
Gemeinde Wickede) mit durchschnittlichen Verkaufsflächenproduk-
tivitätswerten leistungsfähiger Einzelhandelsbetriebe abgleicht, so
verändert sich der Spielraum von einem Überhang in Höhe von ca.
695 qm Verkaufsfläche bis zu einem Bedarf von ca. 1.715 qm. Damit
ist je nach Bevölkerungs- und Marktentwicklung ein großer Korridor
gegeben.

Die stärksten Schwankungen lösen dabei nicht die Bevölkerungs-
bewegungen, sondern die Entwicklung der Marktanteile aus. Dies
bedeutet, dass zusätzliche Verkaufsflächen wirtschaftlich nur ren-
tabel sind, wenn es zukünftig gelingt, die Kaufkraftbindung in der
Gemeinde Wickede deutlich zu steigern und den Kaufkraftzufluss
aus dem Umland zumindest auf konstantem Niveau zu halten. Da
sich die Wettbewerbssituation auch im Umland bis zum Jahr 2020
verändern wird, bedeutet dieser Ansatz, dass man in Wickede ver-
sucht, nicht nur das Niveau der Einzelhandelsentwicklung im Um-
land zu erreichen, sondern einen deutlichen Wettbewerbsvorsprung

gegenüber den Wettbewerbsstandorten bei der eigenen Bevölkerung zu erzielen.

Die stärksten Ausbaumöglichkeiten bestehen dabei im Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln. Hier ergeben sich in den Positiv-Szenarien Entwicklungsspielräume, welche die Ansiedlung eines neuen Betriebs ermöglichen. Allerdings ist bei Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von Lebensmittel-SB-Betrieben grundsätzlich zu berücksichtigen, dass diese auch Nonfood-Sortimente führen.

Weitere größere Entwicklungsspielräume sind im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport gegeben.

Tabelle 16 Verkaufsflächenzusatzbedarf in der Gemeinde Wickede bis zum Jahr 2020 nach Warengruppen*

Warengruppen	Szenario A	Szenario A+	Szenario B	Szenario B+
Nahrungs- und Genussmittel	- 70	+ 820	- 180	+ 660
Gesundheit, Körperpflege	-35	+ 200	- 100	+ 130
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	- 10	+ 50	- 30	+ 25
überwiegend kurzfristiger Bedarf	- 115	+ 1.070	- 310	+ 815
Bücher, Schreibwaren, Büro	- 10	+ 65	- 30	+ 40
Bekleidung, Schuhe, Sport	- 40	+ 465	- 100	+ 380
Sport, Freizeit, Spiel	-5	+ 120	- 15	+ 105
überwiegend mittelfristiger Bedarf	- 55	+ 650	- 145	+ 525
Elektrowaren	- 15	+ 150	- 45	+ 115
Möbel, Einrichtung	- 35	+ 230	- 100	+ 150
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör	- 35	+ 180	- 100	+ 110
überwiegend langfristiger Bedarf	- 85	+ 560	- 245	+ 375
Summe	- 255	+ 2.280**	- 695***	+ 1.715

* Verkaufsflächenzusatzbedarf gegenüber Bestand im November 2008

** Best-Case-Szenario

*** Worst-Case-Szenario

Quellen: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH 2009 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen).

7 Wickede als Einzelhandelsstandort aus Kundensicht

7.1 Vorgehensweise und Methodik

Eine Bürgerbefragung dient dazu, ein repräsentatives Bild des Einkaufsverhaltens aller Bürger der Gemeinde Wickede zu erhalten. Von den verfügbaren Befragungsmethoden hat sich die schriftliche Befragung unter Kosten-/Nutzen-Aspekten bewährt, da sie mit geringem finanziellen Aufwand die meisten Daten erwarten lässt und zudem eine statistisch einwandfreie Auswahl per Zufall aus der Einwohnerdatei gezogen werden kann. Dazu wurden im November 2008 nach dem Intervallverfahren ausgewählte 1.500 Bürger der Gemeinde Wickede angeschrieben. Der Fragebogen wurde mit einem Begleitschreiben und einem frankierten Rückumschlag versandt. Die Rücklaufquote von ca. 39 % (584 Fragebögen) ist als zufriedenstellend einzustufen.

Der eingesetzte Fragebogen umfasste überwiegend geschlossene Fragen zum Einkaufsverhalten und zur Einkaufszufriedenheit. Offene Fragen wurden zur Abfrage der vermissten Angebote, zu Verbesserungsvorschlägen zum Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie für sonstige Anregungen zur Verbesserung der Einkaufssituation in der Gemeinde Wickede ergänzt. Mit den offenen Fragen wurde den Befragten die Möglichkeit gegeben, ausführlich und ohne Voreinschränkungen ihre Wünsche und Verbesserungsvorschläge zu nennen.³⁵

Die nachfolgende Kommentierung bezieht sich auf die wichtigsten Ergebnisse bezüglich der Einkaufshäufigkeit, der Einkaufsorientierung in den jeweiligen Sortimenten, der Bewertung der Einkaufsmöglichkeiten und des Ortskerns sowie der vermissten Angebote und Verbesserungsvorschläge. Weitere Informationen sind ggf. dem der Gemeinde Wickede übergebenen Tabellenband zu entnehmen.

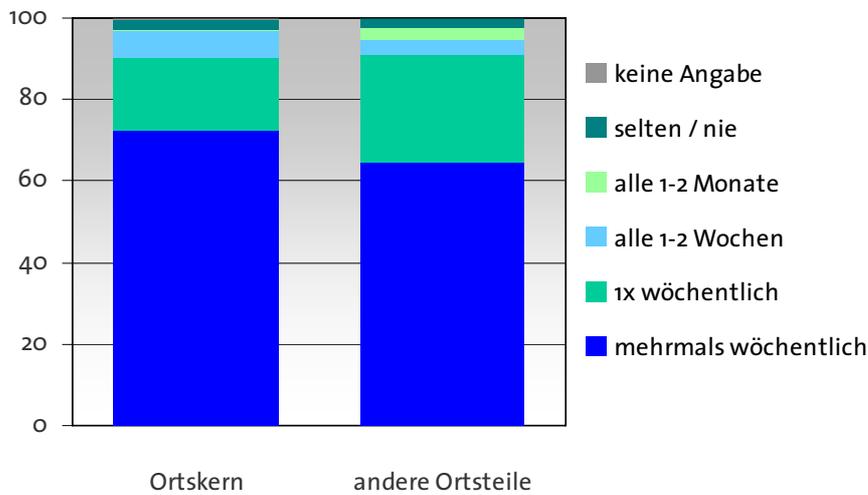
7.2 Befragungsergebnisse

7.2.1 Einkaufshäufigkeit

Rund 90 % der befragten Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Wickede kommen zum Einkaufen oder zur Erledigung ihrer Besorgungen mindestens einmal wöchentlich in den Ortskern von Wickede. Insofern besucht die überwiegende Mehrheit der Wickeder Bürgerschaft, sowohl der im Ortskern als auch der in den umliegenden Ortsteilen wohnenden Bürger, den Ortskern regelmäßig. Nur ein geringer Anteil der Bewohnerschaft – auch der anderen Ortsteile – kauft selten/nie im Ortskern ein. Somit ist der Rückschluss zulässig, dass bei der Wickeder Bürgerschaft eine relativ starke Identifikation mit dem Ortskern als Einkaufs- und Versorgungsstandort vorliegt.

³⁵ Der Fragebogen der Bürgerbefragung ist dem Anhang zu entnehmen.

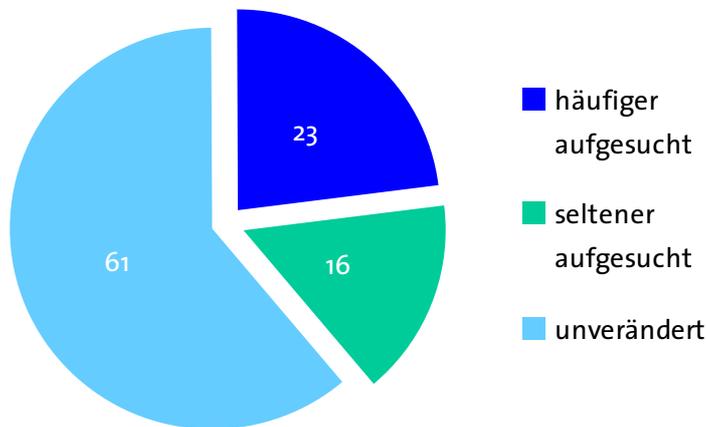
Abbildung 9 Einkaufshäufigkeit im Wickeder Ortskern nach Wohnort in % der Befragten



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Bürgerbefragung zum Einkaufsverhalten in Wickede, November 2008

Die befragten Bürgerinnen und Bürger wurden des Weiteren gebeten, Auskunft darüber zugeben, ob sie den Ortskern von Wickede im Vergleich zu vor fünf Jahren häufiger, seltener oder unverändert oft für ihre Einkäufe und Besorgungen aufsuchen.

Abbildung 10 Veränderung der Einkaufshäufigkeit in % der Befragten



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Bürgerbefragung zum Einkaufsverhalten in Wickede, November 2008

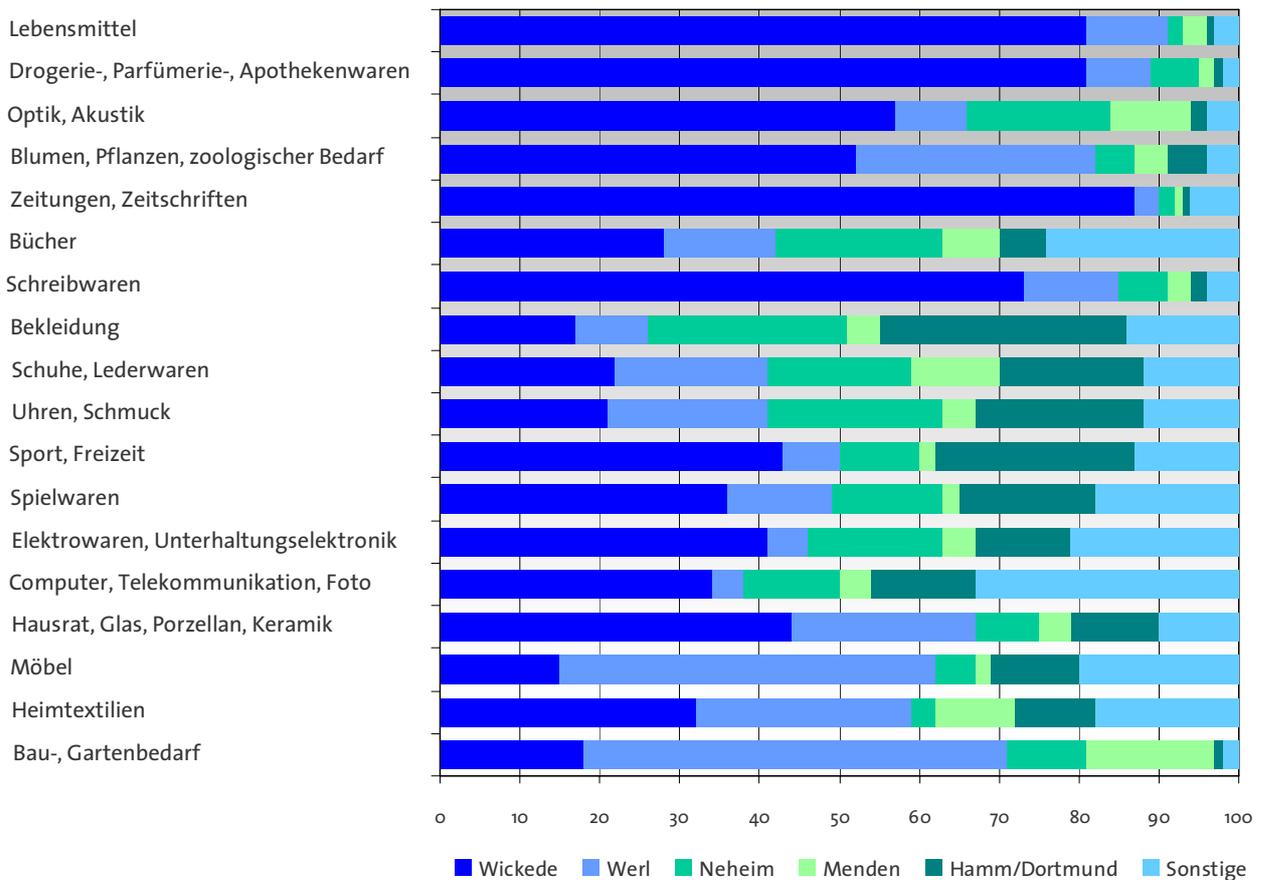
Ca. 23 % der Befragten kommen heute häufiger in den Wickeder Ortskern als vor fünf Jahren, jedoch geben auch ca. 18 % der Befragten an, dass sie den Ortskern seltener besuchen. Die stärker nach außerhalb orientierten Bürgerinnen und Bürger erledigen stattdessen ihre Einkäufe häufiger in Werl (9 % der Befragten, die seltener in Wickede einkaufen), Menden (6 %), Neheim (5 %) und Dortmund/Hamm (4 %). Damit ist im Saldo eher eine Hin- als eine Abwendung zum Ortskern als Einkaufsstandort festzustellen.

Den Wickeder Wochenmarkt besucht jeder sechste befragte Bürger (ca. 17 %) jede Woche. Allerdings geben auch ein Viertel der Befragten an, nie auf dem Wochenmarkt einzukaufen. In der altersspezifischen Betrachtung zeigt sich, dass Befragte im Alter von über 65 Jahren den Wochenmarkt überdurchschnittlich häufig aufsuchen. Dies dürfte in erster Linie darauf zurückzuführen sein, dass der Wickeder Wochenmarkt an einem Wochentag und nicht am Wochenende stattfindet. Dessen ungeachtet ist festzustellen, dass der Wochenmarkt für bestimmte Bevölkerungsgruppen eine wichtige Versorgungsfunktion übernimmt.

7.2.2 Einkaufsorientierung nach Sortimentsgruppen

Neben der Einkaufshäufigkeit wurde auch die Einkaufsorientierung, differenziert nach Sortimenten, erfasst. Die Ergebnisse zeigen somit die bevorzugten Einkaufsstandorte und lassen daher Rückschlüsse auf die sortimentsbezogene Bedeutung des Wickeder Einzelhandels wie auch auf die Rolle der umliegenden Einkaufsstandorte im Wettbewerb zu.

Abbildung 11 Bevorzugte Einkaufsstandorte nach Sortimentsgruppen in % der Befragten



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Bürgerbefragung zum Einkaufsverhalten in Wickede, November 2008

Der Einkaufsstandort Wickede weist in der Einkaufsorientierung erwartungsgemäß bei den Sortimentsgruppen des überwiegend

kurzfristigen Bedarfs wie Zeitungen/Zeitschriften (ca. 87 % in Wickede), Lebensmittel (ca. 81 %) und Drogerie-/Parfümerie-/Apothekenwaren (ca. 81 %) die höchsten Anteile auf.

Der Großteil der Sortimente des mittelfristigen bis langfristigen Bedarfs wird bevorzugt an Einkaufsstandorten außerhalb von Wickede nachgefragt. Die Antworten der Bevölkerung spiegeln den Einzelhandelsbesatz der Gemeinde Wickede und die begrenzte zentralörtliche Funktion wider. Eine Ausnahme stellt die Warengruppe Schreibwaren (ca. 73 %) dar und belegt damit eine besondere Leistungsstärke des Wickeder Einzelhandels in diesem Segment. In den Sortimentsgruppen Schuhe/Lederwaren (ca. 22 % in Wickede), Uhren/Schmuck (ca. 21 %), Bau-/Gartenbedarf (ca. 18 %), Bekleidung (ca. 17 %) und Möbel (ca. 15 %) lässt die Einkaufsorientierung auf Wickede deutlich nach.

Relevante Konkurrenzstandorte des Wickeder Einzelhandels sind die auswärtigen Einkaufsstandorte in Werl, Arnsberg-Neheim und Menden sowie die Großstädte Hamm und Dortmund. Als auffällig zu bezeichnen sind die hohen Anteile der Stadt Werl bei den Sortimenten Bau- und Gartenbedarf (ca. 53 %) und Möbel (ca. 47 %). Beides ist durch die räumliche Nähe und die gute Ausstattung des Einzelhandelsbesatzes der Stadt Werl in diesen Sortimenten erklärbar – letzteres insbesondere durch das große Möbel- und Einrichtungshaus TURFLON. Die Angaben der Bürgerinnen und Bürger verdeutlichen, dass sich der Einkaufsstandort Arnsberg-Neheim durch die räumliche Nähe, die gute Verkehrsanbindung und das bereite Angebot des Einzelhandels als wichtigster auswärtiger Einkaufsstandort für die Bürgerschaft der Gemeinde Wickede etabliert hat. Erwartungsgemäß kauft ein erheblicher Anteil der Wickeder Bürgerschaft Sortimente des mittel- bis langfristigen Bedarfs wie Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Uhren/Schmuck oder Sport/Freizeit auf Grund des vielfältigen Angebots in den nahen Großstädten Hamm und Dortmund. Als sonstige Einkaufsstandorte mit höheren Werten in der Einkaufsorientierung einzelner Sortimentsgruppen sind zu nennen die Stadt Unna mit ca. 9 % bzw. 5 % in den Sortimenten Möbel und Heimtextilien (hier ist insbesondere das Zurbrüggen Wohnzentrum von Bedeutung) sowie die Stadt Soest in den Sortimenten Computer/Telekommunikation/Foto (ca. 14 %) und Elektrowaren/Unterhaltungselektronik (ca. 11 %).

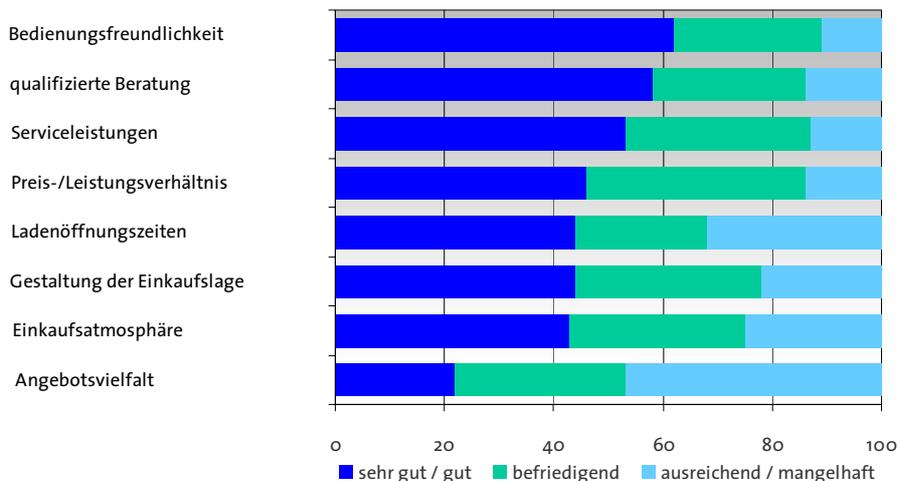
7.3 Bewertung der Einkaufsmöglichkeiten und des Wickeder Ortskerns aus Kundensicht

In Ergänzung der aktuellen Einkaufsorientierungen der Bürgerschaft bietet eine Erfassung der Einkaufs- und Standortzufriedenheit die Möglichkeit, Informationen über Stärken und Schwächen, damit auch potenzielle „Abwanderungstendenzen“ in Folge einer Unzufriedenheit, zu gewinnen. Daher wurden die Bürgerinnen und Bürger auch gebeten, die Einkaufssituation im Wickeder Ortskern zu bewerten. Anhand des bekannten Schulnotenprinzips sollten - zu-

nächst bezogen auf den Einzelhandel - vorgegebene Kriterien wie Bedienungsfreundlichkeit, Angebotsvielfalt und Ladenöffnungszeiten, bewertet werden. Die Gegenüberstellung von positiven und negativen Beurteilungen lässt für den Ortskern von Wickede folgendes Image erkennen:

Die Bedienungsfreundlichkeit (ca. 62 %), die qualifizierte Beratung (ca. 58 %) und die Serviceleistungen (ca. 52 %) werden von der Mehrheit der Befragten als sehr gut/gut beurteilt. Hingegen sind ca. 64 % der Befragten mit der Angebotsvielfalt nicht zufrieden und benoteten diese mit ausreichend oder mangelhaft. Bei den Ladenöffnungszeiten fällt das Urteil der Befragten ambivalent aus, ca. 44 % bewerten die Ladenöffnungszeiten mit sehr gut/gut und 32 % mit ausreichend/mangelhaft. Die Kriterien, wie Bedienungsfreundlichkeit, qualifizierte Beratung und Serviceleistungen, die Kunden an einzelne Fachgeschäfte und somit auch an den Einkaufsstandort binden, werden damit überwiegend positiv eingeschätzt. Die eher kritische Benotung der Ladenöffnungszeiten und der Angebotsvielfalt entspricht der typischen Bewertung eines kleineren Zentrums im Spannungsfeld benachbarter größerer und leistungsstärkerer Einkaufsstandorte.

Abbildung 12 Beurteilung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten

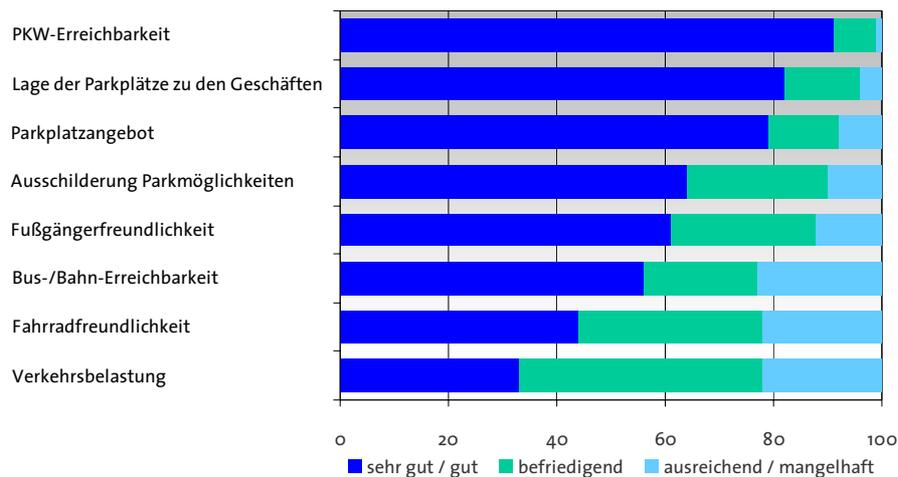


Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Bürgerbefragung zum Einkaufsverhalten in Wickede, November 2008

Bei der Gestaltung der Einkaufslage und der Einkaufsatmosphäre zeigen sich Handlungsbedarfe. So bewerten ca. 22 % der Befragten die Gestaltung der Einkaufslage und ca. 25 % die Einkaufsatmosphäre mit ausreichend/mangelhaft. Damit werden die Kriterien, die in vielen anderen kleineren Kommunen ebenfalls als Standortvorteile gelten und positiv bewertet werden, und die i. d. R. auf identifikationsstiftende Faktoren, wie z. B. Ortsbild oder Überschaubarkeit, zurückzuführen sind, in Wickede von der Mehrheit der Befragten auch als befriedigend oder besser benotet, aber auch ein erheblicher Anteil äußert sich negativ.

Zum anderen sollte die Verkehrs- und Parkplatzsituation im Wickeder Ortskern beurteilt werden, da die verkehrliche Erreichbarkeit eine wichtige Rolle für die Akzeptanz einer Einkaufslage übernimmt. So ergeben die Befragungsergebnisse, dass ca. 79 % aller Befragten für ihre Einkäufe im Ortskern von Wickede überwiegend den Pkw benutzen; ca. 14 % kommen zu Fuß. Auf Bus und Fahrrad entfallen nur sehr geringe Anteile von jeweils unter 2 %. In der Beurteilung der Verkehrs- und Parkplatzsituation zeigt sich, dass eine überwiegende Mehrheit die PKW-Erreichbarkeit (ca. 91 % der Befragten), die Lage der Parkplätze zu den Geschäften (ca. 79 %), das Parkplatzangebot (ca. 79 %) und die Ausschilderung der Parkplätze (ca. 64 %) für sehr gut/gut hält. Auch die Fußgängerfreundlichkeit wird von 61 % der Befragten und damit einer deutlichen Mehrheit mit sehr gut/gut benotet. Die Einschätzung der Bus- und Bahnerreichbarkeit sowie der Fahrradfreundlichkeit spiegelt das Ergebnis der bevorzugten Verkehrsmittel nur bedingt wider. So fällt das Urteil der Befragten in diesen Bereichen ambivalent aus, obwohl nur sehr wenige diese Verkehrsmittel bevorzugt nutzen.

Abbildung 13 Beurteilung der Verkehrs- und Parkplatzsituation



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Bürgerbefragung zum Einkaufsverhalten in Wickede, November 2008

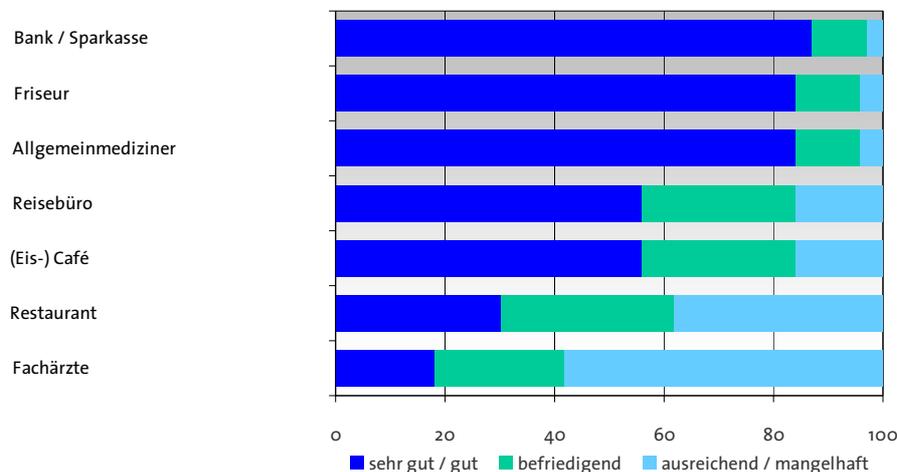
Die negative Bewertung der Verkehrsbelastung erstaunt auf den ersten Blick, da der Pkw-Verkehr auf der B63 um den Ortskern geleitet wird. Allerdings finden sich entlang der B63 auch Versorgungsangebote, so dass die starke Trennwirkung infolge der hohen Frequentierung offensichtlich auch als Standortnachteil empfunden wird. Auch gilt es im Hinblick auf die kritisierte (hohe) Verkehrsbelastung zu prüfen, ob nicht auch die Christian-Liebrecht-Straße als (verkehrsbelastete) Zäsur zwischen den wichtigen Lebensmittel-SB-Magnetbetrieben und Fachmärkten einerseits und dem Ortskern (= Kirchstraße und angrenzende Lagen) andererseits empfunden wird.

Während an einer nachfolgenden Stelle in diesem Gutachten die tatsächliche Ausstattung des Ortskerns mit Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben objektiv aufgezeigt wird, sollte die

Bürgerbefragung auch die Zufriedenheit mit diesen Angebotsbereichen ermitteln. Dieses ist von besonderer Bedeutung, weil Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe eine wichtige Komplementärfunktion zum Einzelhandel übernehmen, in dem sie zum Teil eigene Frequenzen generieren und zum anderen die Möglichkeit bieten, den Einkauf mit weiteren Erledigungen zu koppeln.

Das Dienstleistungs- und Gastronomieangebot in Wickede wird vom Großteil der Befragten als sehr gut bis befriedigend eingeschätzt. Allerdings wird die Ausstattung des Wickeder Ortskerns mit Restaurants und Fachärzten kritischer beurteilt. Nur ca. 30 % der Befragten beurteilen das Angebot der Restaurants als sehr gut bis gut. Bei den Fachärzten sind es nur ca. 18 %, die Noten wie „sehr gut“ oder „gut“ vergeben.

Abbildung 14 Beurteilung des Dienstleistungs- und Gastronomieangebots



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Bürgerbefragung zum Einkaufsverhalten in Wickede, November 2008

7.4 Vermisste Angebote und Verbesserungsvorschläge

Die insgesamt vergleichsweise kritisch bewertete Angebotsvielfalt findet sich auch in den von den Bürgern vermissten Einzelhandelsangeboten und ihren Verbesserungsvorschlägen wieder. Für ein Viertel (24 %) aller Befragten fehlen Angebote im Bereich Kleidung, Textilien und Stoffe. Ebenso vermisst rund jeder Zehnte (weitere) Angebote mit Schuhen und Lederwaren. Knapp 9 % der Befragten wünschen darüber hinaus einen weiteren Lebensmittel-Discounter in Wickede. Des Weiteren wurde häufiger ein breiteres Angebot bzw. mehr Fachgeschäfte (ca. 6 %), (Unterhaltungs-)Elektronik (ca. 5 %) und Heimwerker-/Gartenbedarf (ca. 5 %) genannt.

Auch auf die Frage nach Anregungen und Verbesserungsvorschlägen wurde von der Bürgerschaft am häufigsten (ca. 28 %) auf anzustrebende Angebotsergänzungen verwiesen. Eine Optimierung der Öffnungszeiten wünschen sich die Bürgerinnen und Bürger mit rund 10 % der Nennungen am zweithäufigsten. Darüber hinaus regen rund 6 % der Befragten an, eine „reine Fußgängerzone“ zu schaffen.

Ebenfalls jeweils ca. 6 % wünschen sich weitere Angebote für Kinder und Jugendliche sowie alten- und behindertengerechte Angebote. Analog zu der Beurteilung des Fachärzteangebots plädieren ca. 5 % der Befragten für weitere Fachärzte in der Gemeinde Wickede.

8 Zentrenkonzept für die Gemeinde Wickede (Ruhr)

8.1 Grundsätzliche Anmerkungen

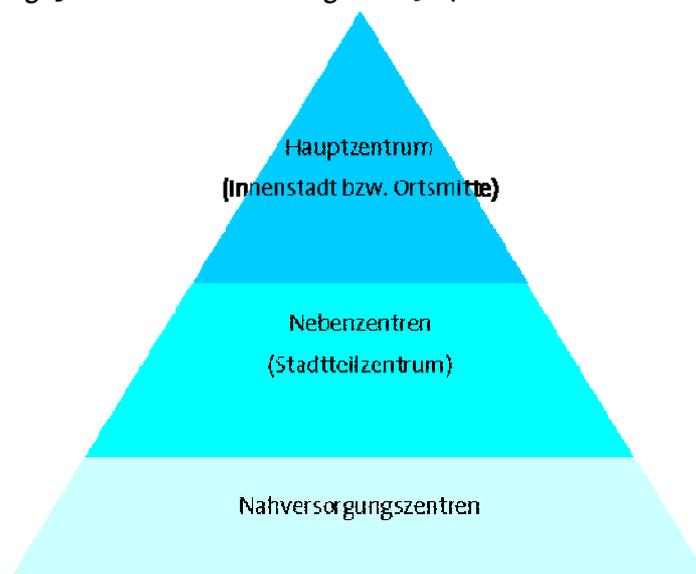
8.1.1 Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument

Ein Zentrenkonzept soll die vielfältigen Nutzungs- und Entwicklungsansprüche seitens der Betreiber, der Kunden sowie der kommunalen Entwicklung mit der Einzelhandelsentwicklung in Einklang bringen und zugleich die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung des Einzelhandels auf der Grundlage der ortsspezifischen Gegebenheiten erfüllen. Die rechtliche Notwendigkeit eines solchen Konzepts zur Steuerung des Einzelhandels i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB wurde in Urteilen des OVG für das Land Nordrhein-Westfalen³⁶ betont. Denn erst durch die gesamtstädtische Untersuchung und Konzeption der Einzelhandelssituation und -entwicklung sind Steuerungen in der weiteren Bauleitplanung transparent und nachvollziehbar. Dies betrifft insbesondere auch Steuerungsmöglichkeiten i. S. v. §§ 9 (2a) und 34 (3) BauGB.

Kernelement eines Zentren- und Einzelhandelskonzepts ist ein räumlich-funktionales Zentrenmodell, das die planerisch gewollte Zentrenhierarchie der Kommune darstellt. Neben der vorhandenen Standortstruktur hat das Zentrenmodell auch Entwicklungsperspektiven zu berücksichtigen. Nach dem neuen § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) Nordrhein-Westfalen werden folgende drei Hierarchiestufen unterschieden:

- Hauptzentren
- Nebenzentren
- Nahversorgungszentren.

Abbildung 15 Zentrenhierarchie gemäß § 24a LEPro



Quellen: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2009 gemäß § 24a LEPro.

³⁶ Vgl. OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 - 7 D 8/04.NE; vgl. OVG NRW, Urteil vom 28. August 2006 - 7 D 112/05.NE.

Dabei versorgen die Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) die gesamte Kommune bzw. bei mittel- oder oberzentraler Funktion der Gesamtstadt auch umliegende Städte und Gemeinden. Nebenzentren sind zuständig für die Versorgung funktional zugeordneter Stadt- und Ortsteile, während die Versorgungsaufgaben von Nahversorgungszentren auf die unmittelbar umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ausgerichtet sind. Die Einstufung erfolgt nach quantitativen Kriterien (z. B. Verkaufsflächenbestand, Anzahl der Dienstleister) und qualitativen Aspekten (z. B. räumlich-funktionale Gliederung, Einkaufsorientierung), die nachfolgend konkretisiert werden. Wichtig für die Zentrenkonzeption ist die Formulierung von städtebaulichen und stadtentwicklungsrelevanten Zielvorstellungen für jedes Zentrum, welche die Grundlage späterer politischer Entscheidungen bilden. Ein Zentren- und Einzelhandelskonzept sollte aber auch Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren treffen.

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche dieser Zentren hat mit den Novellierungen des BauGB 2004 und 2007 sowie mit dem § 24a LEPro eine zentrale Stellung für die Steuerung des Einzelhandels übernommen. Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ergibt sich aus den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen (z. B. Bestand, Leerstände, städtebauliche Anbindung) sowie aufgrund planerischer Konzeptionen zur Entwicklung des Standorts (z. B. Einbezug von Entwicklungsflächen). Wichtig ist eine parzellenorientierte Abgrenzung, um klare Vorgaben der zukünftigen Entwicklung zu schaffen.

Die planungsrechtliche Steuerung ist allerdings nur in Kombination mit der Entwicklung und Verabschiedung einer ortsspezifischen Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente möglich. Diese ortsspezifische Differenzierung berücksichtigt den Status quo in den Zentren wie auch deren perspektivische Entwicklung. Der bloße Verweis auf § 24a LEPro reicht nach der Rechtsprechung nicht aus. Nach § 24a LEPro dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten i. S. v. § 11 (3) BauNVO nur noch in zentralen Versorgungsbereichen von Haupt- und Nebenzentren angesiedelt werden. Demnach ist die ortsspezifische Sortimentsliste zur Feinsteuerung im Rahmen der Bauleitplanung sowohl in den Zentren als auch zur Sortimentsbindung an Sonderstandorten für Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenatypischen Kernsortimenten wichtig, die weiterhin außerhalb der Zentren angesiedelt werden können.

Diese Elemente eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts bilden die wesentliche Orientierungs- und Entscheidungshilfe für Verwaltung und Politik. Nur mit der konsequenten Einhaltung der Zielvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts bei politischen Entscheidungen über zukünftige Projekte und Bauvoranfragen kann eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung und Investitionssicherheit für den Handel erreicht werden. Es gilt allerdings in jedem Ein-

zelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

8.1.2 Rahmenbedingungen für lebendige Zentren

Ein vielfältiges und attraktives Einzelhandelsangebot ist wesentliche Voraussetzung für lebendige Zentren, wenn dadurch viele Kunden das Zentrum gerne und häufig aufsuchen. Allerdings sind auch andere Elemente für lebendige Zentren wichtig, die sich wiederum gegenseitig positiv beeinflussen:

- Wohnen und Arbeiten in direkter Nachbarschaft (Nutzungsmischung) verschafft dem Einzelhandel unmittelbaren Zulauf als Basispotenzial und belebt die Zentren auch außerhalb der Geschäftszeiten.
- Dienstleistungs-, Gastronomie-, Freizeit und Kulturangebote ermöglichen den Kunden Kombinationsmöglichkeiten mit dem Einkauf und verlängern den Aufenthalt der Menschen in den Zentren.
- Die Gestaltung des öffentlichen Raums kann attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für Jung und Alt schaffen. Zusammen mit einer ansprechenden Gestaltung von Fassaden und Schaufenstern und einem einladenden Gesamteindruck wird eine angenehme Einkaufsatmosphäre gefördert.
- Gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und motorisierten Individualverkehr (MIV) und für Fußgänger wie Fahrradfahrer ist Grundvoraussetzung, dass alle Bevölkerungsgruppen die Zentren erreichen können.

Für Haupt- und Nebenzentren ist neben der Größe des Einzugsbereichs eine gewisse Besatzdichte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben charakteristisch. Aber auch die Ausstattung eines Nahversorgungszentrums in einem Ortsteil oder Quartier sollte idealtypisch nicht nur Einzelhandelsangebote des täglichen Bedarfs, sondern auch Angebote aus dem Dienstleistungssektor wie z. B. Post, Bankfiliale, Arzt und Frisör umfassen. Je breiter der Angebots- und Nutzungsmix strukturiert ist, umso höher sind die Versorgungsqualität und damit die Attraktivität des Zentrums.

8.2 Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Wickede

Voraussetzung für eine räumliche Steuerung ist die Benennung übergeordneter Zielsetzungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wickede. Nur unter konsequenter Einhaltung dieser Ziele bei zukünftigen Entscheidungs- und Genehmigungsprozessen kann eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in Wickede gelingen. Konsequente Entscheidungen schaffen Investitionssicherheit für Investoren und Betreiber. Daher sollten die nachfolgenden Ziele vom Rat der Gemeinde Wickede offiziell anerkannt

werden, um die darauf aufbauende bauleitplanerische und genehmigungsrelevante Steuerung zu legitimieren.

Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion

Vorrangiges Ziel der Einzelhandelsentwicklung ist die Sicherung und der Ausbau der landesplanerischen Funktion als Grundzentrum. Der Einzelhandel der Gemeinde Wickede kommt dieser Versorgungsfunktion in den Warengruppen derzeit unterschiedlich stark nach. Es gilt, die Versorgung in den Warengruppen zu verbessern, in denen eine geringe kommunale und regionale Strahlkraft vorhanden ist. Die Verbesserung der grundzentralen Versorgungsfunktion umfasst auch die Ansiedlung weiterer zentrenprägender Dienstleistungsangebote, die zu einer Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung beitragen.

Stärkung und Entwicklung des Hauptzentrums Wickede

Priorität hat die Entwicklung zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote im Hauptzentrum Wickede. Dabei geht es sowohl um eine quantitative als auch um eine qualitative Verbesserung der Versorgung, um die Attraktivität der Ortsmitte zu steigern. Die wesentlichen Handelsentwicklungen sind somit auf das Hauptzentrum zu konzentrieren, um die Zentralität der Ortsmitte perspektivisch zu erhöhen.

Konzentration der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklung auf das Hauptzentrum

Um die Entwicklungschancen des Wickeder Einzelhandels auf den Ortskern zu lenken, sollten künftig auch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, auch wenn landesplanerisch eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zulässig wäre.

Ermöglichung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung

Ziel ist eine möglichst flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung, insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel; dies auch unter dem Gesichtspunkt der demografischen Entwicklung. Dieses Ziel umfasst neben der Sicherung und Stärkung der Ortsmitte auch die Verbesserung des Nahversorgungsangebots an integrierten Lagen in Wohnquartieren. Aufgrund der Siedlungsstruktur im Gemeindegebiet wird die für die Tragfähigkeit moderner Lebensmittel-SB-Betriebe erforderliche Einwohnerzahl in vielen Siedlungsbereichen nicht erreicht. Bestehende kleinteilige Anbieter sollten daher erhalten und ggf. alternative Versorgungskonzepte geprüft werden, um dieses Ziel umzusetzen.

8.3 „Wickeder Sortimentsliste“

Um die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden nicht zu beeinträchtigen, spielt die Sortimentsaus-

stattung von geplanten Einzelhandelsprojekten bei der Bewertung möglicher Auswirkungen eine maßgebliche Rolle. Gemäß § 24 a Abs.2 LEPro des Landes Nordrhein-Westfalen ist zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben die Definition der in der Gemeinde Wickede als nahversorgungs- und zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente („Wickeder Liste“) erforderlich. Aufgrund der Rechtsprechung reicht der Verweis auf die Auflistung im Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung nicht aus und wäre damit rechtsfehlerhaft. Die im Einzelhandelserlass gegebenen Empfehlungen sind als Auslegungshilfe zu verstehen und müssen auf die spezifischen Besonderheiten einer Stadt oder Gemeinde zugeschnitten werden, wobei der Bestand in den Zentren, aber auch die städtebauliche Entwicklungskonzeption zu berücksichtigen sind. Erst mit Vorliegen einer solchen spezifischen „Wickeder Liste“ kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

Bei der Abgrenzung der „Wickeder Liste“ sind die räumliche Flächenverteilung der einzelnen Sortimente sowie die Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich von Bedeutung. Somit können auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft und begründet werden, die derzeit noch nicht oder nur in geringem Maße in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind.

Als rechtliche Vorgaben sind das Landesentwicklungsprogramm und der Einzelhandelserlass NRW heranzuziehen.³⁷ Als zentrenrelevante Leitsortimente sind die in der Anlage des § 24 a LEPro des Landes Nordrhein-Westfalen aufgeführten Sortimente zu beachten:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Foto, Optik
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

Diese Leitsortimente gelten stets, d. h. in allen Gemeinden des Landes Nordrhein-Westfalen, als zentrenrelevant, bedürfen aber ggf. der Konkretisierung.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie einen geringen Flächenanspruch haben, viele Besucher anziehen, häufig im Zusammenhang mit anderen Nutzungen nachgefragt werden und i. d. R. bereits in Stadt- oder Ortsmitten bzw. Neben-

³⁷ Vgl. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V A 3/VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie - 323 - 58 - 28 - v. 22.09.2008: Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass), S. 8.

zentren vertreten sind. Es handelt sich meistens um ein sog. Handtaschensortiment. Weiterhin sind sie für einen attraktiven Angebotsmix notwendig und benötigen – sofern sie auf kleinteiliger Fläche angeboten werden – einen Frequenzbringer sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Standortumfeld, um das notwendige Absatzpotenzial zu erreichen.

Unter Berücksichtigung der o. a. Kriterien sind für die Gemeinde Wickede folgende Sortimente als zentrenrelevant abzugrenzen:

- Bücher, Schreibwaren
- Bekleidung, Wäsche Textilien und Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Foto, Videos
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
- Haus- und Heimtextilien (einschl. Kurzwaren und Nähzubehör),
- Abgepasste Teppiche und Läufer
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Rahmen
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Bastelbedarf
- Sportartikel, -bekleidung und -schuhe
- Leuchten
- Optik und Akustik
- Musikinstrumente und Musikalien
- Jagdartikel und Waffen
- Parfümerieartikel
- Orthopädische Artikel, Sanitätswaren
- Fahrräder und Zubehör

Als grundsätzliche Begründung für die Einbeziehung auch der bislang noch nicht im Hauptgeschäftsbereich vertretenen Sortimente wird angeführt, dass aufgrund der Potenzialflächen und vereinzelter Leerstände und Mindernutzungen in Wickede in quantitativer Hinsicht ausreichende und unter qualitativen Aspekten geeignete Ansiedlungsflächen für Angebotsergänzungen zur Verfügung stehen. Des Weiteren wird explizit die Zielsetzung einer stärkeren Diversifizierung im Hauptzentrum Wickede verfolgt. Die Einordnung des Sortiments Fahrräder und Zubehör wird in den Städten und Gemeinden des Landes Nordrhein-Westfalen unterschiedlich vorgenommen. Es lassen sich sowohl Begründungen finden für eine Einstufung als zentrenrelevant (z. B. Ziel der Diversifizierung im zentralen Versorgungsbereich) als auch für die Einordnung als nicht zentrenrelevant (z. B. Bestandssituation). Mit folgender Begründung wird in Wickede das Sortiment Fahrräder und Fahrradzubehör als zentrenrelevant eingestuft:

Heute ist kein leistungsfähiger Betrieb im Gemeindegebiet vorhanden. Eine Ansiedlung sollte im Ortskern erfolgen, um die Attraktivität des Ortskerns zu steigern. Hierbei stellen die Radtouristen, die den Ruhr-Radweg nutzen, ein zusätzliches Kundenpotential dar, das durch ein attraktives Angebot im Ortskern Wickede gebunden wird.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Waren des täglichen Bedarfs, die wohnungsnah angeboten werden sollen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind aufgrund ihrer Eigenschaften nahezu immer auch als zentrenrelevant einzustufen. Jedoch kommt diesen Sortimenten im Hinblick auf die Gewährleistung einer adäquaten wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge eine besondere Aufgabe zu.

Als nahversorgungsrelevante Sortimente werden eingestuft:

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Reformwaren
- Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
- Körperpflegemittel
- Pharmazeutische Artikel (Arzneimittel)
- Zeitungen und Zeitschriften
- Schnittblumen und -grün

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in Wickede grundsätzlich auch zentrenrelevant.

Nicht zentrenrelevante Sortimente stellen im Gegensatz zu nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auch an Standorten außerhalb der Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar. Zentrenatypische Sortimente prägen i. d. R. nicht die zentralen Standorte, weisen eine niedrige Flächenproduktivität auf und induzieren nur in geringem Umfang Koppungskäufe. Aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit und dem hiermit zu begründenden höheren Flächenbedarf sowie der Notwendigkeit des Transports mit Pkw oder Kleintransporter und der so hervorgerufenen Verkehrsfrequenz werden sie üblicherweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten und sind unter Umständen an dezentralen Standorten sogar erwünscht. Hierzu zählen (in Wickede)

- Großformatige Sportgeräte, wie Sportboote, Fitnessgeräte, Surfbretter³⁸
- Möbel
- Bau- und Heimwerkersortimente, Tapeten und Bodenbeläge
- Kfz-Zubehör
- Elektrogroßgeräte
- Zoobedarf

Die Einordnung des Sortiments Zoobedarf erfolgt – vergleichbar mit dem Sortiment Fahrräder und Zubehör – in den Städten und Gemeinden des Landes Nordrhein-Westfalen unterschiedlich. Auch für das Sortiment Zoobedarf lassen sich sowohl Begründungen finden für eine Einstufung als zentrenrelevant als auch für die Einordnung als nicht zentrenrelevant. Für Zoobedarf wird mit folgender Begründung eine Einstufung als nicht zentrenrelevant vorgeschlagen:

³⁸ Aus Gutachtersicht fallen nicht unter den Begriff „Sportartikel“ jene, die nach Anlage des § 24a LEPro NRW als zentrenrelevantes Leitsortiment gelten.

Das Sortiment Zoobedarf wird derzeit im Gemeindegebiet nicht als Hauptsortiment angeboten; Tiernahrung wird als Randsortiment in Lebensmittel-SB-Betrieben und in Drogeriemärkten geführt. Da es sich bei Zoobedarf auch um ein potenzielles Randsortiment von Bau- und Gartenmärkten handelt und ein leistungsfähiger Betreiber (Grünes Warenhaus) im Gemeindegebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt ist, wird empfohlen, dieses Sortiment als nicht zentrenrelevant einzuordnen.

Eine ausführliche Darstellung der „Wickeder Liste“ findet sich im Anhang.

8.4 Anwendung der „Wickeder Liste“

Für die kommunale Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wird der Gemeinde Wickede empfohlen, die vorliegende „Wickeder Liste“ durch den Rat der Gemeinde zu beschließen (Selbstbindung der Kommune) und die Sortimente in die textlichen Festsetzungen bzw. Begründungen der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen.

Steuerungsbedarf ergibt sich dabei nicht nur für Betriebe, die zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente im Kernsortiment führen, sondern auch im Hinblick auf die Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente in großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Dem zu beobachtenden Trend, die nicht zentrenrelevanten Kernsortimente in Einzelhandelsbetrieben an dezentralen Standorten durch zentren-typische Warenbereiche zu ergänzen oder zu ersetzen, kann nur durch eine exakte Festlegung der Randsortimente und eine flächenmäßige Beschränkung durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen entgegengewirkt werden. Auch hierfür wurde der oben aufgezeigte gutachterliche Vorschlag zur Gliederung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente erarbeitet. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente darf laut § 24 a LEPro des Landes Nordrhein-Westfalen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, nicht jedoch mehr als 2.500 qm Verkaufsfläche betragen.

Gleiche Regelungen sind ggf. auch für andere Nutzungsarten (z. B. Autohäuser, Handwerk) zu treffen.

Unter Umständen sind vorhabenbezogene Einzelprüfungen vorzulegen, um die Vereinbarkeit mit den Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Wickede zu belegen.

8.5 Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Durch die Novellierung des Landesentwicklungsprogramms NRW (LEPro § 24 a) und des Baugesetzbuches (insbesondere §§ 34(3) und 2(2)) kommt der Identifikation, Einstufung und der Abgrenzung

des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Wickede eine zentrale Rolle zu:

- So dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe, d. h. in der Regel Betriebe mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche, mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur noch in Haupt- und Nebenzentren angesiedelt oder erweitert werden.
- Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind darüber hinaus auch in Nahversorgungszentren und Nahversorgungsstandorten zulässig. Großflächige Nahversorgungsbetriebe i. S. § 11 (3) BauNVO sind zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen.
- Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 qm Geschossfläche bzw. 800 qm Verkaufsfläche können laut aktuellem Einzelhandelserlass dann außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass keine wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind. Konkretisiert erfordert die Vorgabe bei einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandel einen Non-food-Anteil von weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche sowie einen verbrauchernahen Standort, der hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist. Die dazu erforderlichen Prüfungen sollten, sofern keine Besonderheiten vorliegen, im Rahmen einer typisierenden Betrachtungsweise i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgen.³⁹

Darüber hinaus werden zentrale Versorgungsbereiche genau wie die wohnungsnaher Versorgung durch die Vorschriften des Baugesetzbuches geschützt.

Zentrale Versorgungsbereiche von Haupt- und Nebenzentren zeichnen sich nach § 24 a LEPro NRW durch folgende Merkmale aus:

- Ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels.
- Eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs.
- Eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personenahverkehrsnetz.

Das OVG für das Land Nordrhein-Westfalen hatte in verschiedenen Urteilen den Begriff „zentraler Versorgungsbereich“, im Sinne der §§ 2 (2) und 34 (3) BauGB konkretisiert:

³⁹ Vgl. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V A 3/VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie - 323 - 58 - 28 - v. 22.09.2008: Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass), S. 10.

- Es handelt sich um den räumlich abgegrenzten Bereich einer Gemeinde, dem eine Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt.⁴⁰
- Neben Einzelhandelsbetrieben, deren Warenangebote aller Art für die Einwohner der Gemeinde oder eines Teils des Gemeindegebiets von Bedeutung sind, sollten in aller Regel auch Dienstleistungsbetriebe verschiedener Art und gastronomische Angebote vorhanden sein.⁴¹
- Der Charakter eines zentralen Versorgungsbereichs bestimmt sich nicht nur aus den örtlichen Gegebenheiten, sondern auch durch konkrete Planungen (aus sonstigen nicht planungsrechtlich verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen).⁴²
- Der Begriff „Zentral“ ist funktional zu verstehen: Die Gesamtheit der auf eine Versorgung der Bevölkerung ausgerichteten baulichen Nutzungen haben aufgrund ihrer Zuordnung und verkehrsmäßigen Erschließung die Funktion eines Zentrums. Eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen reicht demnach nicht aus.⁴³
- Agglomerationen von Fachmärkten, die häufig in ehemals bzw. noch gewerblich genutzten Bereichen angesiedelt wurden, sind in der Regel nicht als zentrale Versorgungsbereiche einzustufen.⁴⁴
- Einzelhandelsbetriebe in Randbereichen von zentralen Versorgungsbereichen können einbezogen werden, wenn diese ein hohes Verknüpfungspotenzial aufweisen und über eine barrierefreie fußläufige Anbindung verfügen.⁴⁵
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen nicht unbedingt den Charakter von Kerngebieten im Sinne des § 7 BauNVO haben. Sie umfassen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen: Innenstadtzentren, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und nichtstädtischen Gemeinden. Je nach Stufe erfüllen die Zentren unterschiedliche Versorgungsbedarfe.⁴⁶
- Innenstadt- bzw. Ortskernzentren weisen einen größeren Einzugsbereich auf, der in der Regel das gesamte Stadtgebiet/die Kommune umfasst und gegebenenfalls darüber hinaus zu benennende Teile des Umlands. Sie bieten ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf. Nebenzentren erfüllen eine Teilfunktion des eigentlichen Innenstadtzentrums. Nahversorgungszentren versorgen in der Regel

⁴⁰ OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05.

⁴¹ Ebd.

⁴² Ebd.

⁴³ Ebd.

⁴⁴ Ebd.

⁴⁵ OVG NRW, Urteil vom 13.06.2007 – 10 A 2439/06.

⁴⁶ OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05.

nur ausgewählte Stadt- oder Ortsteile bzw. kleinere Einzugsbereiche mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.⁴⁷

Aus der Literatur lassen sich folgende weitere Hinweise zur Identifikation und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ableiten:

- Die für die Funktion eines Zentrums relevanten Nutzungen können auch zu einem gewissen Teil durch andere Nutzungen, insbesondere Wohnnutzung, durchmischt sein.⁴⁸
- Nebenzentren sollten 1.000 qm und mehr Verkaufsfläche aufweisen.⁴⁹

Für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Wickede wird ein Zentrenkonzept vorgeschlagen, das nach versorgungsstrukturellen Einheiten differenziert ist. In Anlehnung an § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) Nordrhein-Westfalen wird im Folgenden für die Gemeinde Wickede anhand verschiedener Kriterien dargestellt, dass in der Gemeinde Wickede mit dem Ortskern nur ein Zentrum vorhanden ist, das die Kriterien eines Hauptzentrums erfüllt. Insgesamt ist für Hauptzentren neben der Größe des Einzugsbereichs eine gewisse Besatzdichte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben charakteristisch. Je breiter der Angebots- und Nutzungsmix strukturiert ist, umso höher sind die Versorgungsqualität und damit die Attraktivität des Zentrums. Daher können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche städtebaulich-funktional vertretbare Potenzialflächen für Erweiterungszwecke berücksichtigt werden.

Um eine fundierte Grundlage für zukünftige Beurteilungen im politischen Raum und im planungsrechtlichen Sinne zu erhalten, wurden umfangreiche handelswirtschaftliche und städtebauliche Analysen durchgeführt. Diese geben Aufschluss über Stärke, Ausstrahlung und Bedeutung des Hauptzentrums bzw. des zentralen Versorgungsbereichs und der parzellenorientierten Abgrenzung. Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse zur zentralörtlichen Bedeutung und der Erfüllung der aufgeführten Anforderungskriterien aufgezeigt.

⁴⁷ OVG NRW, Urteil vom 13.06.2007 – 10 A 2439/06; OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05..

⁴⁸ Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel. Mai 2007, S. 80.

⁴⁹ ebd.

9 Hauptzentrum Wickede Ortskern

In der Gemeinde Wickede besteht im Ortskern ein breites und tiefes Warenangebot in vielen Bedarfsbereichen. Neben Einzelhandelsangeboten finden sich im Ortskern auch Angebote aus dem Dienstleistungssektor wie z. B. Bankfilialen, Ärzte und Frisöre. Der Ortskern ist als Hauptzentrum der Gemeinde Wickede zu definieren und übernimmt auch eine wichtige Nahversorgungsfunktion.

9.1 Einzelhandelsausstattung und Nutzungsstruktur

Innerhalb der Gemeinde Wickede übernimmt das Hauptzentrum die wesentlichen Versorgungsfunktionen für das Gemeindegebiet. Es stellt mit einem differenzierten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz – ergänzt um Gastronomie – das einzige Versorgungszentrum der Gemeinde Wickede dar. Somit kommt dem Hauptzentrum eine große Versorgungsbedeutung zu.

Tabelle 17 Einzelhandelssituation im Hauptzentrum Wickede

Sortimentsgruppe	Betriebe	Betriebe (in %)	Verkaufsfläche (in qm)	Verkaufsfläche (in %)
Nahversorgungsrelevant	18	38	3.985	50
Zentrenrelevant	28	60	2.990	37
Nicht zentrenrelevant	1	2	1.000	13
Gesamt	47	100	7.975	100

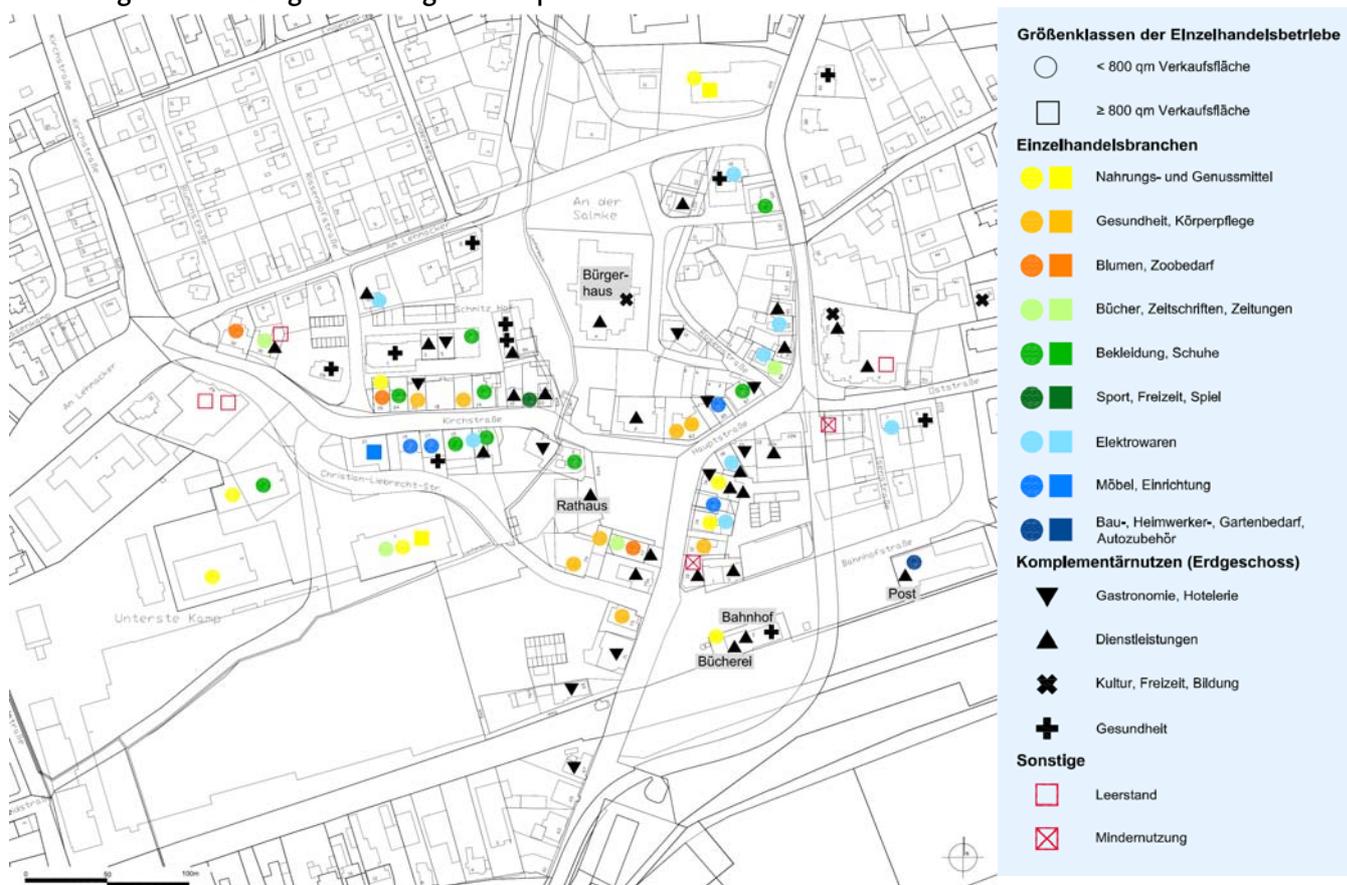
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2009, Zuordnung der Verkaufsfläche nach dem Angebotschwerpunkt des Betriebs, Erhebungsstand November 2008. ggf. Rundungsdifferenzen.

Insgesamt sind im Hauptzentrum 47 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks ansässig (ca. 72 % aller Betriebe der Gemeinde Wickede), die mit ca. 7.975 qm Verkaufsfläche einen Anteil von ca. 59 % an der im Gemeindegebiet durch den Einzelhandel genutzten Fläche darstellen.

Der Angebotsschwerpunkt im Hauptzentrum liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, auf die ca. 38 % der Betriebe und ca. 50 % der Verkaufsfläche entfallen. Die zentrenrelevanten Sortimente sind mit ca. 60 % der Betriebe und 37 % der Verkaufsfläche vertreten. Lediglich ein Betrieb im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich führt schwerpunktmäßig nicht zentrenrelevante Sortimente. Trotz der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Wickede beruht die Ausstrahlungskraft des Ortskerns nicht nur auf nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sondern auf einem nahezu gleichwertigen Teil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente, die sowohl mittel- bis langfristige Bedarfssparten umfassen.

Gleichwohl liegt eine Angebotsstruktur im Einzelhandel vor, die nur begrenzte Ausstrahlungskraft über die Gemeindegrenzen hinaus entfalten kann.

Abbildung 16 Nutzungskartierung des Hauptzentrums



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2009, Erhebungsstand November 2008, Kartengrundlage: Gemeinde Wickede.

Im Hauptzentrum befinden sich zwei großflächige Lebensmittelmärkte, ein Lebensmitteldiscounter (nicht großflächig) und ein Textilfachmarkt als Magnetbetriebe.⁵⁰ Die genannten Magnetbetriebe beabsichtigen jeweils eine Erweiterung am jeweiligen Standort bzw. im Standortumfeld, wobei auch der Lebensmitteldiscounter die Großflächigkeit beibehalten wird.

An der Attraktionswirkung dieser Magnetbetriebe partizipiert eine Reihe kleinstrukturierter Einzelhandelsfachgeschäfte in der Hauptstraße und Kirchstraße. Jedoch liegen die Magnetbetriebe in gewisser Entfernung südwestlich bzw. nordöstlich des historisch gewachsenen Einzelhandelsbesatzes in der Kirchstraße.

Unter dem Aspekt der Angebotskonzentration und der daraus resultierenden Frequenzwirkung weist der Ortskern gegenwärtig dennoch geeignete Rahmenbedingungen für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur auf, weil die kleinstrukturierten Fachgeschäfte in fußläufiger Entfernung zu den Magnetbetrieben liegen. Ergänzt werden die Einzelhandelsangebote durch eine

⁵⁰ Die vom Lebensmitteldiscounter belegte Verkaufsfläche war zum Zeitpunkt der Bestandserhebung nicht großflächig.

Vielzahl unterschiedlicher Komplementärnutzungen, die ebenfalls als wichtige Frequenzbringer für das Hauptzentrum anzusehen sind.

Tabelle 18 Komplementärnutzungen und Leerstände im Hauptzentrum Wickede

Sortimentsgruppe	Anzahl der Betriebe		Ausgewählte Angebote
	gesamt	davon EG*	
Gastronomie, Hotellerie	9	9	(Eis-)Cafés, Restaurant, Imbiss
Dienstleistungen	27	23	Bank/Sparkasse, Versicherungen, Frisöre, Fahrschule
Kultur, Freizeit, Bildung	1	1	Bürgerhaus
Gesundheit	9	7	Zahn-, Facharzt, Physiotherapie
Gesamt	46	40	
Leerstände	3	3	
Mindernutzungen	1	1	Spielhalle

* Erdgeschoss

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2009, Erhebungsstand Dezember 2008.

Insgesamt befinden sich im Hauptzentrum Wickede 88 Erdgeschossnutzungen, davon 47 Einzelhandelsbetriebe, 40 Komplementärnutzungen und eine Mindernutzung (Spielhalle). Des Weiteren wurden zum Zeitpunkt der Erhebung 3 Leerstände festgestellt. Hieraus ergibt sich eine Leerstandsquote von ca. 3 %, die als unterdurchschnittlich bezeichnet werden kann.⁵¹

9.2 Funktionale Zuordnung und Anforderungen des LEPro

Anhand der bereits allgemein dargestellten Prüfkriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen lässt sich der Ortskern von Wickede v. a. vor dem Hintergrund der Größe des Einzugsbereichs, der Besatzdichte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben und der Struktur des Einzelhandelsbesatzes als Hauptzentrum abgrenzen.

⁵¹ Nach Erfahrungswerten der Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH ist bei einer Leerstandsquote von bis zu ca. 8 % von einer „normalen“ Geschäftsfrequenz auszugehen.

Tabelle 19 Bewertung des Hauptzentrums Wickede

Kriterien nach § 24a LEPro	Gegebenheiten	Bewertung
Verflechtungsbereich	Gemeinde Wickede (12.220 EW)	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Differenziertes Nahversorgungsangebot, umfassende Angebotsergänzungen von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten	√
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	öffentliche + private Versorgungseinrichtungen mit gesamtgemeindlicher Bedeutung, vielseitiges Dienstleistungs- und Gastronomieangebot	√
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines ASB	√
ÖPNV-Anbindung	Bahnhof Wickede (Ruhr) und weitere ÖPNV-Haltepunkte liegen vor	√

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2009, Einwohnerzahlen Stand 31.12.2007.

9.3 Räumliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums Wickede ergibt sich aus den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen (z. B. Bestand, Leerstände, städtebauliche Anbindung) sowie aufgrund planerischer Konzeptionen zur Entwicklung des Standorts (z. B. Einbezug von Entwicklungsflächen). Räumlich begrenzt wird das Hauptzentrum Wickede im Wesentlichen durch folgende Gegebenheiten:

- Städtebauliche Barrieren, die eine funktionsfähige Verknüpfung mit der Einzelhandelshauptlage verhindern
- Topographische Gegebenheiten, die fußläufige Verbindungen beeinflussen
- Bereiche ohne Nutzungsdichte und Nutzungsvielfalt
- Bereiche ohne funktionale Verknüpfung und fußläufige Anbindung an die Einzelhandelshauptlage.

Die Hauptlage des Einzelhandels erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Kirchstraße und der Hauptstraße zwischen Einmündung Rosenstraße und Christian-Liebrecht-Straße. Der dichteste Einzelhandelsbesatz findet sich dabei in der Kirchstraße westlich des Rathaus sowie entlang der Hauptstraße und um den Martplatz. An der Christian-Liebrecht-Straße sind ein großflächiger Lebensmittel-

supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Textilfachmarkt angesiedelt, die über großzügige Parkmöglichkeiten verfügen. Die Christian-Liebrecht-Straße trennt diese vom gewachsenen Ortskern. Aufgrund der geringen Entfernungen sind fußläufige Verbindungen und Rundgänge grundsätzlich möglich, werden aber durch die derartige Gestaltung erschwert.

Ein zweiter großflächiger Lebensmittelsupermarkt findet sich an der Straße Am Lehmacker. Zwischen diesem Betrieb und der Hauptlage befinden sich das Bürgerhaus sowie einzelne Einzelhandelsbetriebe und Komplementärnutzungen. Aufgrund der topographischen Situation sind die fußläufigen Wegebeziehungen auch zwischen diesen Magnetbetrieben beeinträchtigt.

Die Bundesstraße B63 tritt als deutliche städtebauliche Barriere in Erscheinung; so finden sich östlich der Bundesstraße lediglich zwei Einzelhandelsbetriebe, einzelne Komplementärnutzungen, ein Leerstand und eine Mindernutzung (Spielhalle) entlang der Oststraße.⁵² Die Nutzungsdichte bricht insofern mit der Bundesstraße ab.

Insgesamt existieren nur sehr wenige Mindernutzungen oder Leerstände im Bereich des Wickeder Ortskerns. Allerdings belegen eine Vielzahl von Dienstleistungsbetrieben, die auch in Obergeschossen anzutreffen sind, Ladenlokale im Erdgeschoss.

Im Hinblick auf die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten gilt es daher zu berücksichtigen, dass einzelne derzeit un- oder minder genutzter Flächen perspektivisch für eine Einzelhandelsnutzung zur Verfügung stehen. Hierbei handelt es sich insbesondere um

- das ausgedehnte ehemalige Mannesmann-Gelände, das sich südlich an die Einzelhandelsbetriebe an der Christian-Liebrecht-Straße anschließt,
- ein Grundstück an der Kirchstraße westlich des Rathaus,
- und Flächen um den Lebensmittelsupermarkt an der Straße Am Lehmacker.⁵³

Aufgrund des insgesamt begrenzten ökonomischen Entwicklungsspielraums wird empfohlen, nur die unmittelbar im bisher schon durch Einzelhandel belegten Bereich gelegenen Flächen in den zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen. Damit ergibt sich unter Berücksichtigung der aktuellen Situation und der Entwicklungsoptionen folgende Abgrenzung:

- Im Norden erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums Wickede nördlich der heute durch den Einzelhandel genutzten Flächen an der Straße Am Lehmacker. Dabei wird die nördliche Straßenseite bis auf Höhe des Lanferbachs

⁵² Ein Einzelhandelsbetrieb ist nicht in Abb. 17 berücksichtigt, da sich der Standort außerhalb des Kartenausschnitts befindet.

⁵³ vgl. hierzu auch die Ausführungen im Kapitel „Prüfstandorte für die Weiterentwicklung des Einzelhandels“ ab Seite 76.

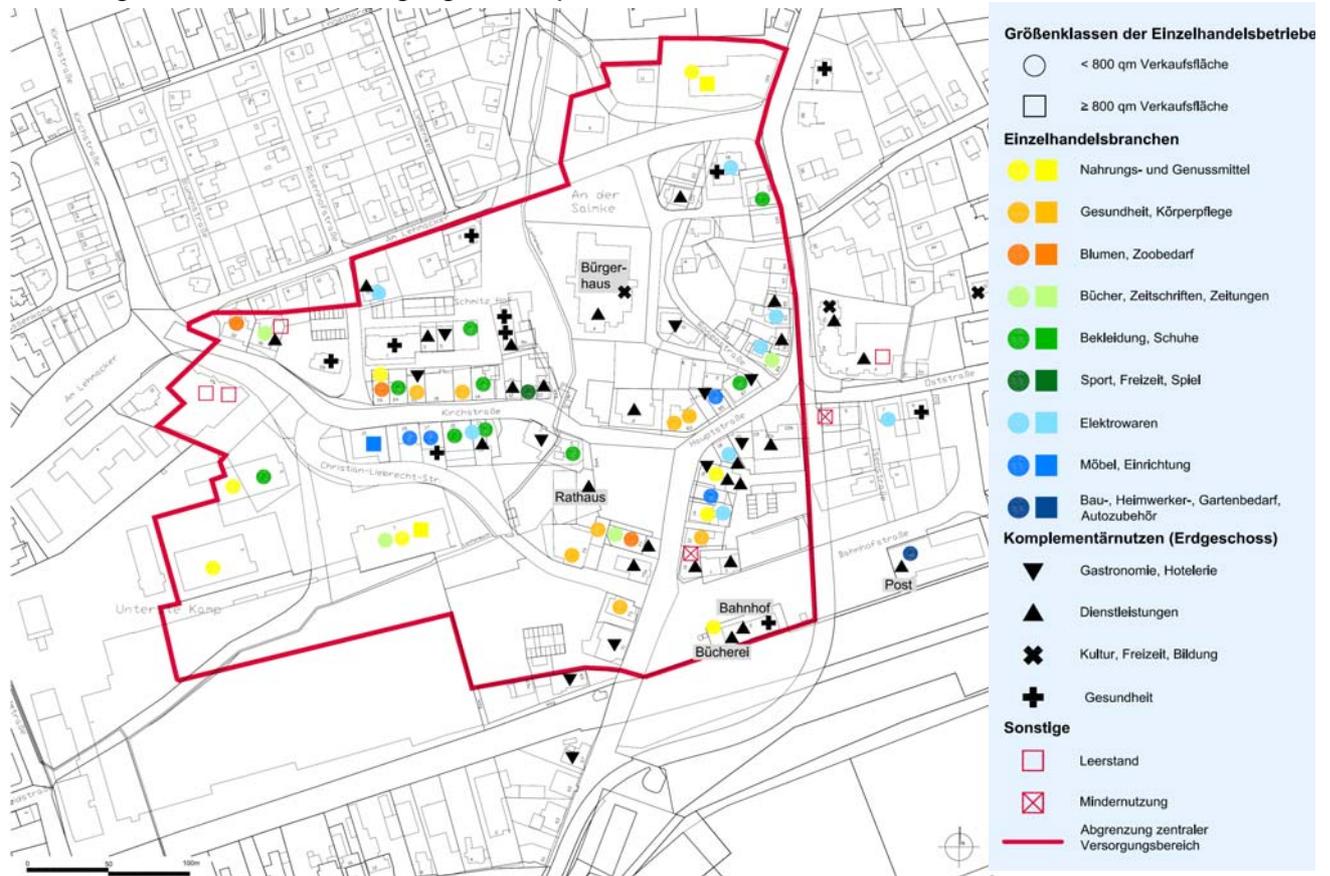
einbezogen, da hier u. U. eine Vergrößerung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters sinnvoll ist. Südlich schließt sich der Bereich um das Bürgerhaus an. Die Abgrenzung verläuft weiter an der südlichen Straßenseite der Straße Am Lehmacker bis zur Rissenhofstraße. Von der Rissenhofstraße verläuft die Abgrenzung hinter den Einzelhandelsnutzungen an der Kirchstraße.⁵⁴

- Im Süden reicht der zentrale Versorgungsbereich bis an den Bahnhof. Im Südwesten verläuft die Abgrenzung durch die ehemalige Mannesmannfläche und umschließt die bestehenden Einzelhandelsnutzungen an der Christian-Liebrecht-Straße. Aufgrund der zwar vorhandenen, aber begrenzten handelswirtschaftlichen Entwicklungspotenziale sollte sich die exakte Grenzziehung an den im Zuge der Erweiterung belegten Flächen orientieren und keinesfalls eine weitere Ausdehnung ermöglichen, da ansonsten die Gefahr der Entwicklung (bzw. Abkoppelung) eines eigenständigen Geschäftsbereichs zu Lasten des gewachsenen Geschäftsbereichs in der Kirchstraße (und angrenzend) besteht.⁵⁵
- Im Osten begrenzt die Bundesstraße den zentralen Versorgungsbereich, weil diese als deutliche städtebauliche Barriere in Erscheinung tritt und die Nutzungsdichte deutlich abfällt.

⁵⁴ Beide Abgrenzungen sollten sich an den tatsächlich vorgenommenen Erweiterungen bzw. Ergänzungen orientieren; der Umfang eines verträglichen Verkaufsflächenzuwachses ist durch eine Städtebauliche Wirkungsanalyse festzustellen, wenn der in diesem Konzept vorgegebene Entwicklungsspielraum überschritten werden soll.

⁵⁵ Beide Abgrenzungen sollten sich an den tatsächlich vorgenommenen Erweiterungen bzw. Ergänzungen orientieren; der Umfang eines verträglichen Verkaufsflächenzuwachses ist durch eine Städtebauliche Wirkungsanalyse festzustellen, wenn der in diesem Konzept vorgegebene Entwicklungsspielraum überschritten werden soll.

Abbildung 17 Räumliche Festlegung des Hauptzentrums



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2009, Erhebungsstand November 2008, Kartengrundlage: Stadt Preußisch Oldendorf.

9.4 Gestaltung des öffentlichen Raums

Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums Wickede ist geprägt durch den gewachsenen Ortskern mit Rathaus und Marktplatz und zum anderen durch die Einzelhandelsansiedlungen südlich der Christian-Liebrecht-Straße. Die Aufenthaltsqualität ist im gewachsenen Ortskern in der Kirchstraße und auf dem Marktplatz hoch. Die als Einbahnstraße eingerichtete Kirchstraße bietet beidseitig Parkmöglichkeiten in Längsrichtung. Die einzelnen Parkbuchten sind durch alten Baumbestand und Pflanzbeete aufgelockert. Der Straßenbelag ist gepflastert, wobei die Parkflächen farblich abgesetzt sind. Auch im Bereich Marktplatz und Bürgerhaus laden vielen Grünflächen zum Verweilen ein.

Durch die Führung der Bundesstraße B63 über die den Ortskern umfahrende Brücke konnte die Hauptstraße ebenfalls verkehrsberuhigt und als Einbahnstraße eingerichtet werden. Jedoch dominieren die Stellplätze das Erscheinungsbild und der Eingangsbereich zum Ortskern ist nicht einladend gestaltet. Die vorhandene Außengastrono-



mie verfügt nur über wenig Fläche und ist zudem beeinträchtigt durch die hohe Verkehrsbelastung der naheliegenden Bundesstraße.

An der Christian-Liebrecht-Straße ist die Aufenthaltsqualität auf Grund der vorhandenen Einzelhandelszweckbauten und den großen Stellplatzflächen gering. Die Breite der Straße und das Verkehrsaufkommen führen dazu, dass die Christian-Liebrecht-Straße als deutliche Barriere zwischen dem gewachsenen Ortskern und den Einzelhandelsbetrieben in Erscheinung tritt.

Die Kunden nehmen diese Rahmenbedingungen für Wickede vergleichsweise kritisch wahr; dies belegen die Ergebnisse der Bürgerbefragung. So bewerten ca. 22 % der Befragten die Gestaltung der Einkaufslage und ca. 25 % die Einkaufsatmosphäre mit ausreichend/mangelhaft. Hier zeigt sich insofern Handlungsbedarf in der Gestaltung der Einkaufslage zur Verbesserung der Einkaufsatmosphäre. Die Verkehrsbelastung wird auch von den Bürgern deutlich negativ bewertet, hier muss offen bleiben, ob dieses auf die hohe Verkehrsbelastung der Bundesstraße B 63 zurückzuführen ist oder ob nicht auch die Christian-Liebrecht-Straße zu dem Befragungsergebnis beigetragen hat. Hingegen werden die Parkplatzsituation und die Fußgängerfreundlichkeit mehrheitlich positiv bewertet.

9.5 Erscheinungsbild gewerblicher Nutzungen

Zur negativen Einschätzung der Gestaltung der Einkaufslage und der Kritik an der Einkaufsatmosphäre trägt auch das Erscheinungsbild einzelner gewerblicher Nutzungen bei. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die nahezu durchgängige Belegung mit zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern und die zahlreichen attraktiven und ortsbildprägenden Gebäude geeignete Rahmenbedingungen für die Herausbildung einer hohen Einkaufsatmosphäre darstellen.

Allerdings lässt das Erscheinungsbild einzelner Geschäftshäuser auf einen Investitionsstau schließen. Dagegen ist die Mehrheit der Einzelhandelsbetriebe attraktiv gestaltet und setzt teilweise positive Akzente. Hierbei handelt es sich um Fachgeschäfte mit hoher Kompetenz. Diese Betriebe dokumentieren ein hohes Maß an Kreativität und Investitionsbereitschaft, signalisieren damit aber auch eine hohe Leistungsfähigkeit. In der Überprüfung dieser Betriebe bestätigt sich aber auch, dass sie im Markt mit zeitgemäßen und individuellen Konzepten vertreten sind.

9.6 Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung der Angebots- und Standortqualitäten des Hauptzentrums Wickede ergeben sich folgende prägenden Stärken:

- + Gewachsener Ortskern mit identifikationsstiftender Bebauung
- + Marktgerechte Standorte der Lebensmittel-SB-Betriebe

- + Potenzialflächen zur Ergänzung des Einzelhandels vorhanden
- + Platzbereiche/Gehwegbreiten, die Außengastronomie ermöglichen
- + Zahlreiche frequenzerzeugende öffentliche Einrichtungen
- + Fachgeschäfte mit hoher Kompetenz
- + Wochenmarkt
- + hoher Organisationsgrad der Gewerbetreibenden in der Ortsmitte
- + Potenzial durch Radtourismus.

Hingegen lassen sich folgende Schwächen feststellen, deren Effekte derzeit die Stärken zu überlagern scheinen:

- Einzelhandelsbezogene Schwerpunktbildung im Westen der Ortsmitte
- Trennwirkung der Christian-Liebrecht-Straße
- Fehlende Magnetbetriebe aus dem Nonfood-Sektor
- Öffnungszeiten in der Kritik.

9.7 Handlungsempfehlungen

Für die künftige Weiterentwicklung des Einzelhandels in Wickede wird eine Konzentration der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf den zentralen Versorgungsbereich empfohlen, damit optimale Verbundwirkungen entstehen und Erledigungen im Rahmen des fußläufigen Einkaufs getätigt werden können. Auch im Hinblick auf die Verbraucherwünsche erscheint eine solche Angebotsbündelung sinnvoll und notwendig, damit unnötige Verkehrsvorgänge vermieden und eine größtmögliche Angebotsvielfalt in fußläufiger Erreichbarkeit innerhalb des Hauptzentrums ermöglicht wird.

Das bedeutet, dass die aufgezeigten möglichen Angebotsergänzungen bei den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hauptzentrum von Wickede realisiert werden sollten (vgl. Kapitel 6 „Prognose des Verkaufsflächenbedarfs bis 2020“). Orientiert man sich an dem moderaten Szenario (B+), das auf der Annahme eines Bevölkerungsrückgangs und steigenden Marktanteilen beruht, so sind folgende Entwicklungen zur Arrondierung des Angebots innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs sinnvoll:

- Vergrößerungen bestehender Lebensmittel-SB-Anbieter oder die Neuansiedlung eines zweiten Lebensmitteldiscounters
- Geringfügige Ausweitung des Angebots im Bereich Gesundheit und Körperpflege
- Umfassende Angebotsergänzungen bei Bekleidung und Schuhe sowie Sport (den beiden anderen Branchen gegenüber allerdings aufgrund des geringeren Kaufkraftpotenzials nachgeordnet)
- Geringfügige Ausweitung des Angebots bei Spiel und Freizeit, bei Elektrowaren (Erweiterung oder Ansiedlung eines Fachanbieters, z. B. Handyshop) bei Hausrat, Geschenkartikeln, Haus- und Heimtextilien, ggf. Kunst/Antiquitäten.

Es sollte die Zielsetzung verfolgt werden, in den innerstädtischen Schlüsselbranchen (hier: Textil, Schuhe) nicht nur kleinteilige Betriebe anzusiedeln oder auszuweiten, sondern auch größere Betriebseinheiten mit Magnetwirkung zu platzieren.

Es ist darauf zu verweisen, dass eine erfolgreiche Realisierung dieser Marktchancen auch kundenorientierte und zeitgemäße Betriebskonzepte voraussetzt. Zudem sollten einzelbetriebliche Marketingaktivitäten (z. B. Unterstützung örtlicher Vereine durch einen Sportanbieter) genutzt werden, um die Marktausschöpfung zu verbessern und die Kundenanbindung zu intensivieren.

Der gesamte Verkaufsflächenergänzungsbedarf für das Hauptzentrum Wickede ist unter Berücksichtigung von Szenario B+ mit ca. 1.500 qm anzusetzen. Dieser Wert versteht sich als Orientierungshilfe, insbesondere im Hinblick auf die Einordnung von Ergänzungsstandorten und die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Grundsätzlich sind innerhalb des abgegrenzten Raums alle mit LEPro 24 a vereinbaren Möglichkeiten zur Ausweitung des Handelsbesatzes gegeben, damit auch Ansiedlungen oder Erweiterungen, die über die in Abschnitt 6 aufgezeigten Dimensionierungen hinausgehen. Damit verbunden wäre dann aber entweder ein stärkerer Verdrängungseffekt gegenüber den Wettbewerbsbetrieben im Umland oder den Konkurrenzbetrieben in Wickede. Insofern sollten die zu erwartenden Effekte auf den bestehenden Einzelhandel in der Kommune und im Umland ggf., insbesondere bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben, durch eine Wirkungsanalyse geprüft werden.

In Ergänzung des Angebotsausbaus ist eine qualitative Verbesserung der Versorgung anzustreben, um die Attraktivität des Hauptzentrums zu steigern. Nur wenn sich die bestehenden Betriebe neu positionieren, wird es ihnen gelingen, an der Impulswirkung neuer Angebote zu partizipieren.

Neben den Veränderungen im Einzelhandelsbestand sind folgende Aufwertungsmaßnahmen zu empfehlen:

- Magnetbetriebe (Lebensmittel, Textil, Schuhe) auf der Potenzialfläche ansiedeln
- Abbau der Trennwirkung der Christian-Liebig-Straße
- Harmonisierung der Öffnungszeiten
- Nutzung touristischer Potenziale
- Gemeinsame Aktionen und Veranstaltungen.

10 Nahversorgungskonzept

10.1 Bedeutung der Nahversorgung für die städtebauliche Planung

Unter „Nahversorgung“ wird die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden. Zu Grund- und Nahversorgung zählen in erster Linie Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks sowie Drogerie- und Kosmetikwaren. Die Nahversorgung umfasst im weiteren Sinne auch Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wie Postdienste, Geldinstitute, Gastronomieangebote.

Die Nahversorgung ist ein wichtiger Bestandteil der gesellschaftlichen Teilhabe. Ihre Sicherstellung gewährleistet die im Grundgesetz geforderte „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“. Fehlen Möglichkeiten der täglichen Versorgung, ist zumeist der übrige Bestand an Dienstleistungen und Einrichtungen gefährdet, weil Kundenfrequenzen sich verringern und die Leerstandsquote zunimmt. Diese Abhängigkeiten nehmen mit der Größe und Leistungsfähigkeit eines Lebensmittel-SB-Betriebs als Frequenzträger zu, da der umliegend kleinteilig strukturierte ergänzende Handels- und Dienstleistungsbereich i. d. R. keine ausreichende Publikumswirkung entfaltet. Die Zentren verlieren mit dem Weggang ihres Frequenzträgers ihre Funktion als Knotenpunkt des Handels, der Dienstleistungen, der Wirtschaft sowie als Orte der Kommunikation (Sozialfunktion der Nahversorgung). Das Wegbrechen von Versorgungsstrukturen geht daher mit einem Verlust an Lebensqualität einher. Entscheidend für die Funktionsfähigkeit von Nahversorgungszentren sind eine integrierte Lage mit städtebaulicher Qualität sowie die gute Erreichbarkeit. Nur in integrierter Lage sind Nahversorgungsangebote auch für weniger mobile Bevölkerungsteile zu erreichen. Je nach städtebaulicher Qualität des Standorts nimmt die Attraktivität der Erreichbarkeit ab oder zu. Gerade ältere Bevölkerungsteile oder junge Familien sind neben der fußläufigen Erreichbarkeit insbesondere auf eine gute Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs angewiesen.

Für die Bewertung der Nahversorgungssituation ergeben sich folgende Kriterien:

- Verkaufsflächenausstattung
- Vielfalt des Angebots, unterschiedliche Betriebsformen
- Erreichbarkeit
- Integrierte Lage und städtebauliche Qualität

Die Bewertung konzentriert sich auf die Lebensmittelbranche, da sie Leitfunktion für die Nahversorgungsqualität und die Funktionsfähigkeit von Nahversorgungslagen übernimmt. Zudem kann in diesem Sektor auf bundesweite Vergleichsdaten zurückgegriffen werden.

Für die Nahversorgungssituation in Wickede ist charakteristisch, dass alle bedeutsamen Lebensmittelanbieter im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums liegen. Hierbei handelt es sich um die Lebensmittelsupermärkte REWE und Edeka und den Lebensmittel-discounter Aldi.

10.2 Exkurs: Standortentscheidungen und Tragfähigkeit von frequenzstarken Nahversorgungsbetrieben

Das Ziel einer flächendeckenden und differenzierten Grundversorgung ist mit den heutigen Standortanforderungen großer Lebensmittel-SB-Anbieter immer schwieriger in Einklang zu bringen.

Galten früher ca. 3.500 Einwohner als Untergrenze der Tragfähigkeit für einen Lebensmittelmarkt, so sind es heute mindestens 5.000 Einwohner. Im Discountbereich liegt der betriebswirtschaftliche Zielwert oftmals darüber. Dabei überlagern sich die Einzugsbereiche bestehender Betriebe zum Teil erheblich, was sich zu Lasten der Tragfähigkeit neuer Märkte auswirkt.

Eine Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung ohne gravierende Beeinträchtigung gewachsener Versorgungslagen wird von Seiten der Landesplanung Nordrhein-Westfalen dann angenommen, wenn - von besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen abgesehen - der voraussichtliche Gesamtumsatz des Vorhabens ca. 35 % der im Nahbereich vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft nicht übersteigt und in diesem Bereich derzeit noch keine Wettbewerber ansässig sind. Der Nahbereich umfasst in städtisch dicht besiedelten Gebieten üblicherweise die Einwohner in einem Radius von 700 m um das Vorhaben, variiert allerdings entsprechend der vorhandenen Einwohnerdichte in ländlicheren, dünn besiedelten Räumen bis zu einem Radius von 1.000 m. Bei der Umsatzschätzung sind die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten je nach Betriebsformen zu differenzieren. So liegt die Flächenproduktivität bei einem Vollsortimenter bei durchschnittlich ca. 4.000 EUR/qm, während bei Discountern die durchschnittliche Produktivität deutlich höher liegt und je nach Anbieter mehr als 8.000 EUR/qm (Aldi Süd) erreichen kann.⁵⁶

Die Größe der Betriebseinheiten, die im Wechselspiel mit der gestiegenen Tragfähigkeit steht, hat sich in den letzten Jahren enorm gesteigert. Neue Lebensmitteldiscounter fordern heute eine Verkaufsfläche von 800 bis 1.200 qm, 5.000 qm Grundstücksfläche und die Lage an einer Hauptverkehrsstraße mit umfangreichem Parkplatzangebot. Vollsortimenter werden aktuell meist in Größenordnungen zwischen 1.200 qm und 2.500 qm Verkaufsfläche realisiert. Für diese Betriebsgrößen ist es zunehmend schwierig geworden, adäquate Entwicklungsflächen in den gewachsenen Zentren zu fin-

⁵⁶ EHI: Handel aktuell 2008/2009, S. 201.

den. Dies betrifft auch mögliche Erweiterungsflächen bestehender Betriebe.

Derzeit verlaufen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel folgende vier Entwicklungstrends parallel:

Große Vollsortimenter

Das Ernährungs- und Einkaufsverhalten der Verbraucher ist im Umbruch. Immer mehr Anbieter profilieren sich mit hochwertigem Food-Service für den Sofortverzehr mit einer so genannten Markt-Gastronomie. Lebensmittelvollsortimenter belegen Verkaufsflächen bis 2.800 qm, wobei einige Konzepte Nonfood-Anteile (ohne Drogerie) unter 10 % vorsehen.

Neue Konzepte für innerstädtische Supermärkte

Auch bei den Vollsortimentern werden innovative Konzepte erprobt. Neue City-Märkte werden auf einer Verkaufsfläche von ca. 500 bis 1.000 qm etwa 8.000 Artikel anbieten, darunter ein sehr reiches Angebot an Obst, Gemüse und Convenience-Produkten. Auch Bedientheken für Fleisch, Wurst und Käse werden wieder eingeführt. Das Unternehmen Rewe sieht in Deutschland ein Potenzial von 400 innerstädtischen Supermärkten. Derzeit ist die Expansionsstrategie für diese Betriebstypen auf hoch verdichtete Innenstadtlagen ausgerichtet; es bleibt abzuwarten, ob vergleichbare Konzepte für den ländlichen Raum entwickelt werden.

Nachbarschaftsläden

Aufgrund der zunehmend nachlassenden Nahversorgungsqualität wurde eine Reihe von Ansätzen konzipiert, um in Standortbereichen, in denen keine Tragfähigkeit für einen Lebensmittelvollsortimenter gesichert ist, die gewünschte Nahversorgung mit so genannten Nachbarschaftsläden für die weniger mobilen Bewohner zu sichern. Erfolgreich sind solche Modelle dann, wenn ein hohes (vielfach in Teilen ehrenamtliches) Engagement der Betreiber gegeben ist, eine Ergänzung des Nahrungsmittelangebots durch Kooperation mit Ladenhandwerkern erfolgt und ergänzende Leistungen wie Postagentur, Reinigungsannahme, Pflegedienst, Bankautomaten, Lotto- und Totoannahme, Dienstleistungen der Stadt- und Kreisverwaltung bereitgestellt werden. Funktionierende Beispiele belegen, dass die Konzepte immer auf die jeweilige örtliche Situation zugeschnitten und angepasst werden müssen.⁵⁷

Drogeriemärkte

In Ergänzung oder alternativ zu Lebensmittel-SB-Betrieben erreichen auch Drogeriemärkte eine wichtige Funktion für die Angebots-sicherung und Frequenz von Nahversorgungslagen. Während die

⁵⁷ DSSW-Leitfaden, Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen weg brechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen, DSSW-Schriften 56, Berlin 2007

Verkaufsstellen der Fachdrogerien von ca. 12.500 im Jahr 1975 auf ca. 3.400 im Jahre 2006 gesunken sind, ist die Anzahl der Drogeriemärkte im Zeitraum von 1980 bis 2006 von fast 1.500 auf 14.300 angestiegen. Gleichzeitig haben sich aber auch die Anforderungen an die Flächengröße deutlich verändert. So sieht z. B. das Anforderungsprofil der leistungsstarken Drogeriemarktkette dm 20.000 Einwohner im Einzugsbereich, Nahversorgungszentren mit Geschäften des täglichen Bedarfs, eine Mindestgröße von ca. 300 qm ebenerdiger Verkaufsfläche zuzüglich 80 bis 100 qm Nebenfläche vor. Dagegen wählt der Betreiber Schlecker für seine Kleinflächenkonzepte Standorte ab ca. 130 qm mit Einzugsbereichen ab ca. 2.000 Einwohnern.

10.3 Nahbereich bzw. fußläufige Erreichbarkeit

Neben der Verkaufsflächenausstattung und dem Angebot verschiedener Vertriebstypen ist v. a. die Erreichbarkeit ein Qualitätskriterium der wohnungsnahen Versorgung. Periphere Standorte leisten nur bedingt eine wohnungsnah Grundversorgung, da sie für eine hohe Anzahl von Kunden nur schwierig zu erreichen sind.

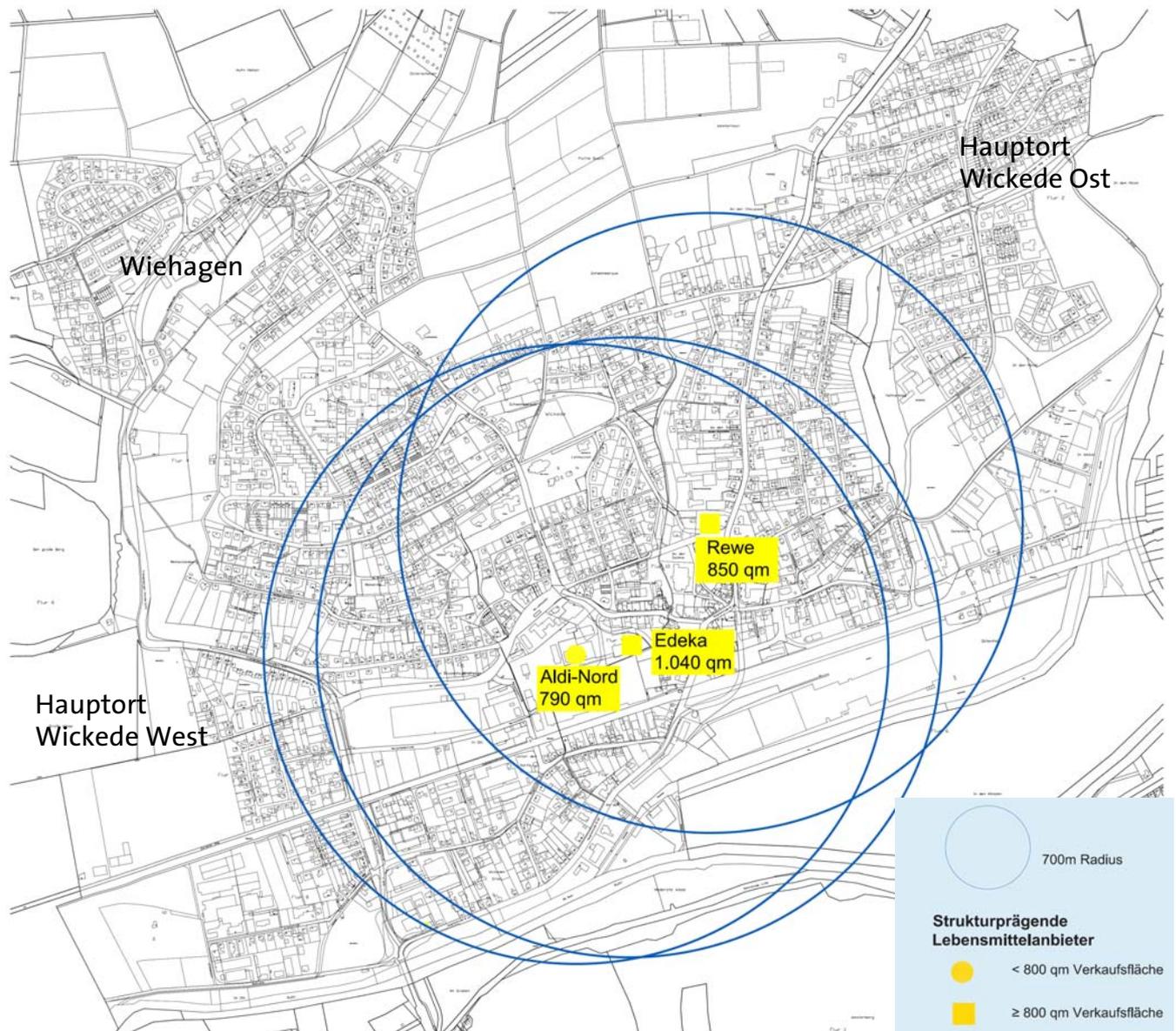
In der Gemeinde Wickede wird ein 700 m-Radius als maximal zumutbare fußläufige Entfernung zu einem Lebensmittelanbieter definiert, dies entspricht ca. 10-15 Gehminuten. Der tatsächliche Zeitaufwand hängt dabei auch vom Alter, gesundheitlichen Zustand der Kunden und den tatsächlichen Wegebeziehungen ab. In Wickede ist darüber hinaus die Topographie zu beachten, so überwinden z.B. die Hauptstraße oder die Kirchstraße erhebliche Höhenunterschiede.

In der folgenden Karte sind die 700 m-Radien aller strukturprägenden Lebensmittelanbieter dargestellt, um die Nahversorgungsangebote unter Entfernungsaspekten bewerten zu können.

Deutlich wird, dass die Standorte der Lebensmittel-SB-Anbieter nicht alle Siedlungsbereiche des Hauptorts Wickede fußläufig abdecken. Dies ist dadurch bedingt, dass sich der zentrale Versorgungsbereich mit den ansässigen Lebensmittel-SB-Anbietern im südlichen Bereich des Hauptortes Wickede befindet.⁵⁸

⁵⁸ Topografische Aspekte bleiben in dieser Betrachtung ausgeklammert.

Abbildung 18 Nahbereiche der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Wickede



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2009.
Kartengrundlage: Gemeinde Wickede.

Aufgrund der räumlichen Nähe der drei Betriebe überschneidet sich ihr fußläufiges Einzugsbereich erheblich, jedoch bleiben sowohl im Nordosten als auch im Westen des Hauptortes sowie der anschließende Ortsteil Wiehagen fußläufig nicht abgedeckt. In den in der Karte zur besseren Übersichtlichkeit mit Hauptort Wickede-West bzw. Hauptort Wickede-Ost bezeichneten Siedlungsbereichen wohnen ca. 1.330 (Hauptort Wickede-West) bzw. ca. 1.780 Einwohner (Hauptort Wickede-Ost). Ebenfalls besteht für die Einwohner der übrigen Ortsteile Echthausen, Wimbern und Schückingen keine fußläufige Nahversorgung. Demnach verfügen ca. 7.090 Einwohner bzw. ca. 58 % der Gesamtbevölkerung von der Gemeinde Wickede

über keinen „wohnungsnahen“ Lebensmittelanbieter.⁵⁹ Diese Größenordnung liegt deutlich über den Durchschnittswert der Kommunen in Nordrhein-Westfalen, der mit ca. 15 % anzusetzen ist.⁶⁰

Diese Daten verdeutlichen die kleinräumigen Unterschiede in der wohnungsnahen Grundversorgung im Gemeindegebiet. Ortsteile ohne Lebensmittel-SB-Anbieter in fußläufiger Entfernung sind Wiehagen, Echthausen, Wimbern und Schückingen. Hinzukommen die nicht abgedeckten Siedlungsbereiche im Hauptort Wickede. Die genannten Ortsteile als auch die genannten Siedlungsbereiche des Hauptortes weisen jeweils eine Einwohnerzahl von deutlich unter 5.000 Einwohnern auf, so dass die Tragfähigkeitsschwelle eigenständiger Nahversorgungsangebote nicht gegeben ist.

⁵⁹ Kleine Kioske, Spezialanbieter, Drogerie- und Getränkemärkte und Tankstellen ausgenommen.

⁶⁰ Vgl. Rainer Kahnert: Zur Situation der Lebensmittel-Nahversorgung in Nordrhein-Westfalen. In: ILS NRW: Einzelhandel – stadt- und regionalverträglich am 10./11. Juni 2002, Dortmund 2002, S. 36.

11 Prüfstandorte für die Weiterentwicklung des Einzelhandels

Bei der Bewertung zukünftiger Einzelhandelsstandorte kommt der Novellierung des Landesentwicklungsprogramms NRW (LEPro § 24 a) und des Baugesetzbuchs (insbesondere §§ 34(3) und 2(2)) eine zentrale Bedeutung zu. So sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, d. h. in der Regel Betriebe mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche, mit zentrenrelevantem Kernsortiment künftig in Wickede nur noch in Hauptzentrum zulässig (betrifft Ansiedlungen und Erweiterungen). Die Dimensionierung der Betriebe hat sich an der Kaufkraft der Einwohner im Verflechtungsbereich zu orientieren. Zudem können großflächige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 qm Geschossfläche bzw. 800 qm Verkaufsfläche gemäß Einzelhandelserlass NRW vom 22. September 2008 grundsätzlich auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass keine wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind; die Bedingungen hierfür sind jedoch nach gutachterlicher Einschätzung im Gemeindegebiet von Wickede derzeit nicht gegeben.⁶¹

Um zu verhindern, dass bestehende großflächige Einzelhandelsstandorte mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgeweitet werden oder von der Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Frequenzbringer profitieren, wird die Abgrenzung von Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche geprüft, die sich aus handelswirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht für die Ansiedlung von insbesondere großflächigen Einzelhandel potenziell eignen.

Bei der Bewertung der Eignung von Potenzialstandorten für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung sind in der Gemeinde Wickede zudem folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Für die Gemeinde Wickede konnte nur ein begrenzter Verkaufsflächenbedarf von maximal 2.280 qm (Szenario-A+) bis zum Jahr 2020 errechnet werden, so dass eine Begrenzung der Ausweisung neuer Einzelhandelsstandorte erfolgen sollte. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Empfehlungen um Prognosedaten einer Modellrechnung handelt, die den Entwicklungsrahmen grob abstecken sollen. So sind v. a. im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente die ermittelten Verkaufsflächenbedarfe dann auszuweiten, wenn damit eine deutliche (jedoch mit der landesplanerisch zugewiesenen Funktion als Grundzentrum zu vereinbarende) Stärkung der Marktbedeutung des Wickeder Einzelhandels zu erwarten ist. Auch bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird der ermittelte Ver-

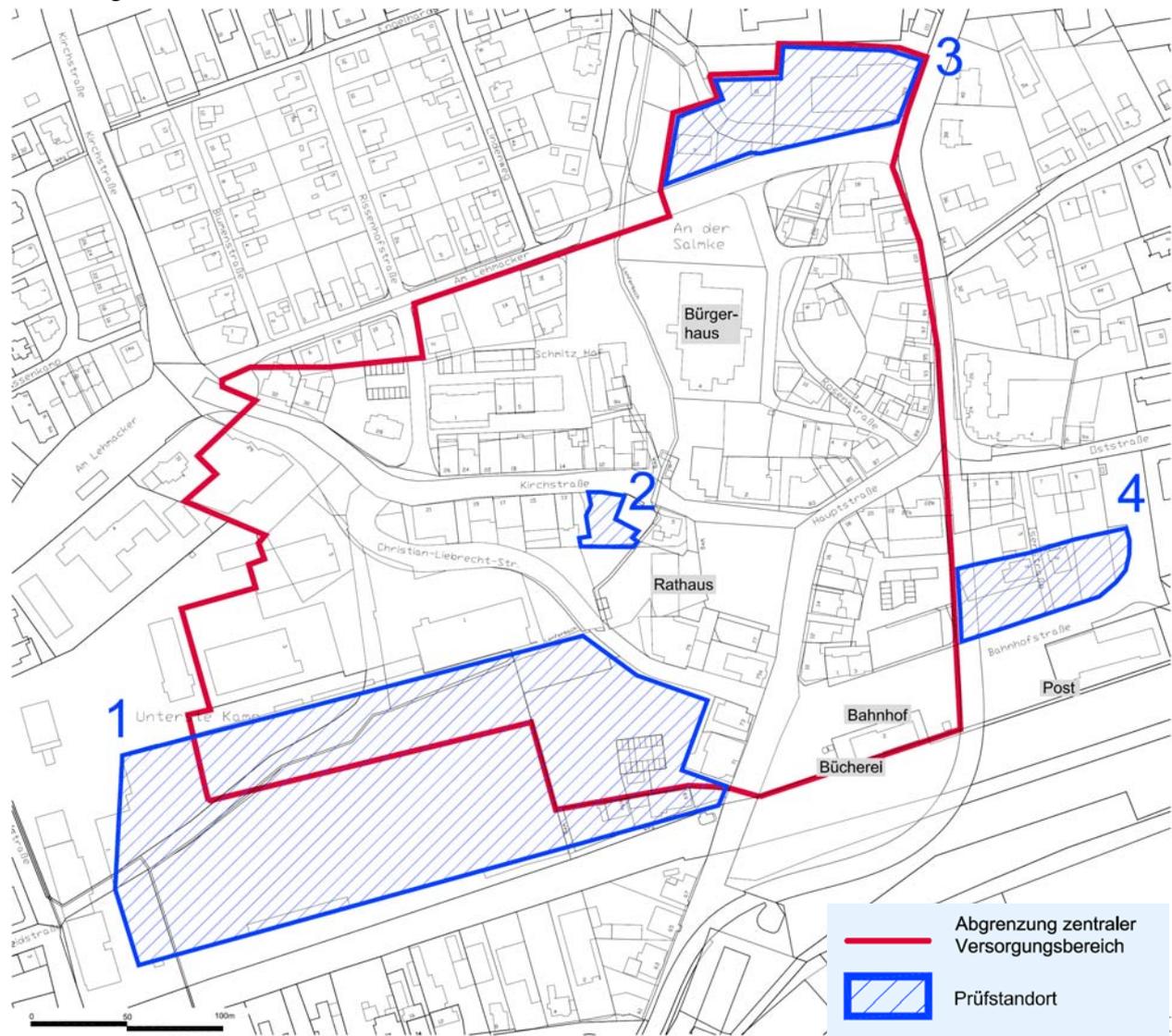
⁶¹ Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können großflächige Nahversorgungsbetriebe im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie bestimmte Kriterien erfüllen: Ausschöpfung höchstens 35 % der Kaufkraft im Einzugsbereich (700 - 1.000 m), höchstens 10 % nicht nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche, städtebaulich integrierte Lage, u. Ä.

kausflächenzusatzbedarf von unternehmerischen Zielkriterien (u. a. marktstrategische Überlegungen, Spezialisierungen innerhalb von Warengruppen, Einzugsbereich) beeinflusst, so dass im Einzelfall eine Betriebsansiedlung oder die Erweiterung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment wirtschaftlich und für den Einzelhandelsstandort Wickede strategisch sinnvoll sein kann, auch wenn hierdurch die prognostizierten Entwicklungsspielräume überschritten werden. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass über die Prognosewerte hinausgehende Erweiterungen ggf. stärkere Umverteilungseffekte bei ansässigen Betrieben auslösen können, so dass für größere Ansiedlungsvorhaben eine Wirkungsanalyse heranzuziehen ist.

- Zudem sollte vor einer Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe kritisch hinterfragt werden, ob eine Erweiterung bereits ansässiger Einzelhandelsbetriebe nicht sinnvoller wäre, um diesen Betrieben im Rahmen der Bestandssicherung ggf. eine aus marktwirtschaftlichen Gründen Betriebssicherung zu ermöglichen.

In Abstimmung mit der Gemeinde Wickede werden nachfolgend eine Reihe von Standorten im Hinblick auf ihre Standorteignung für Einzelhandelsnutzungen bewertet (vgl. nachfolgende Karte und Tabelle), da diese derzeit leer stehen, mindergenutzt sind oder von Investorensseite angefragt wurden. Die Standortbewertung zielt darauf ab, der Gemeinde Wickede ein Schema zur Überprüfung der Standorteignung bzw. der städtebaulichen Zuordnung von Einzelhandelsstandorten an die Hand zu geben, wobei die tatsächliche Verfügbarkeit bei konkreten Ansiedlungsanfragen zu prüfen ist. Die nachfolgende qualitative Bewertung der Prüfstandorte ersetzt jedoch keine Einzelfallprüfung eines Ansiedlungsvorhabens.

Abbildung 19 Prüfstandorte



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2009.
 Kartengrundlage: Gemeinde Wickede.



Tabelle 20 Zusammenfassende Bewertung der Prüfstandorte in der Gemeinde Wickede

Standort-Nr./ Straße	Geschäftslage	Verkehrliche Erreichbarkeit + Außenwirkung	derzeitige Grundstücksnutzung + Planungsrecht	Nutzungen in der Nachbarschaft	Eignung für Einzelhandelsnutzungen	alternative Nutzungen	Fazit/ Empfehlungen
1. ehemaliges Mannesmann-Gelände (nördlicher Teilbereich)	südlich angrenzend an bestehenden Geschäftsbesatz an der Christian-Liebrechtstraße	Rückwärtige Lage, derzeit zu erreichen über Marscheidstraße, derzeit keine Einsehbarkeit von der Christian-Liebrecht-Straße (Topographie)	gültiger B-Plan zu Vorläufernutzung setzt Industriegebiet (Röhrenherstellung) fest → Planverfahren erforderlich	Lebensmittel-SB-Betriebe (ein Betrieb großflächig), Textilfachmarkt	aufgrund der Größe, der Nähe zu bestehenden Einzelhandelsbetrieben und der städtebaulich integrierten Lage grundsätzlich für Einzelhandelsnutzungen geeignet	Wohnen, Büro	Ergänzung großflächiger, zentren- oder nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen könnte zum Ausbau des Angebotes beitragen und Verbundeffekte mit den benachbarten Lebensmittel-SB-Märkten und dem ansässigen Fachmarkt auslösen, sinnvoll wäre eine gemeinsame Erschließung mit den bestehenden Betrieben, Vergrößerung bestehender Betriebe oder Neuansiedlung möglich
2. Kirchstraße (Grundstück zwischen Kirchstraße 7 und 13)	Haupteinkaufslage im gewachsenen Ortskern	direkt an der Kirchstraße gelegen mit hoher Außenwirkung	unbebaut (in Teilen als Parkplatz genutzt) B-Plan für Ortsmitte/MK	öffentliche und private Versorgungseinrichtungen, Wohnen	aufgrund der Lage im Hauptzentrum umfassende Wechselwirkungen zu benachbarten Einzelhandels- / Dienstleistungsnutzungen, geeignet für kleinere Einzelhandelsnutzung	Beibehaltung Wohn- und Geschäftsnutzungen	Ergänzung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen würde zum Ausbau des Hauptzentrums beitragen und hohe Verbundeffekte mit den benachbarten Versorgungseinrichtungen auslösen Mögliche Arkaden- / Passagenlösung könnte Verknüpfung des Ortskerns mit Christian-Liebrecht-Straße und den südwestlich ansässigen Einzelhandelsbetrieben verbessern
3. Am Lehmacker (bestehender Einzelhandelsstandort und angrenzende Flächen)	Nördliche Randlage im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums	unmittelbare Lage der Bundesstraße B 63 bietet günstige verkehrliche Erschließung des Standortes und gute Sichtbarkeit	B-Plan setzt Mischgebiet fest	Wohnen, öffentliche und private Versorgungseinrichtungen	aufgrund Größe und städtebaulich integrierten Lage für Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich geeignet,	bestehender Einzelhandel und Wohnen	Angrenzende Flächen könnten zur Bestandssicherung (Erweiterung) des bestehenden Lebensmittelmarktes genutzt werden Ergänzung kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe hingegen weniger sinnvoll
4. Bahnhofstraße / Isenstraße	südöstlich außerhalb des Hauptzentrums	Erschließung über die Bahnhofstraße	Öffentliche Verkehrsfläche, B-Plan setzt teilweise Mischgebiet fest	Grünes Warenhaus, Gewerbebetriebe	aufgrund Größe und städtebaulich integrierten Lage für Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich geeignet,		nicht großflächige Einzelhandelsnutzung mit Bezug zum Bahnhof und touristischen Zielgruppen u. U. sinnvoll (z. B. Fahrradhandel)

Die Bewertung potenzieller Ansiedlungsstandorte insbesondere für größere bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Wickede verdeutlicht, dass ausreichende Flächen zur Abdeckung des Ergänzungsbedarfs (= Ansiedlungen und ggf. Verlagerungen) zur Verfügung stehen, die sowohl unter städtebaulichen wie auch versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten für die Ansiedlung von größeren bzw. großflächigen Einzelhandelsbetrieben geeignet sind.

Der Prüfstandort an der Kirchstraße innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist dabei aus gutachterlicher Sicht in besonderem Maße für einzelhandelsbezogene Nutzungen geeignet und könnte zu einer Verknüpfung der überwiegend kleinstrukturierten Betriebe im Ortskern mit den größeren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben an der Christian-Liebrecht-Straße beitragen.

Im Rahmen der Standortprüfung wurde davon ausgegangen, dass die o. g. Standorte für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Wickede zur Verfügung stehen. Sollte im Fall der Standortsuche für ein Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben ein gutachterlicherseits positiv bewerteter Standort dennoch nicht zur Verfügung stehen, sind die bereits geprüften Standorte neu zu bewerten bzw. ggf. weitere Alternativstandorte zu prüfen. Der Katalog der in der Tabelle 20 „Zusammenfassende Bewertung der Prüfstandorte in der Gemeinde Wickede“ geprüften Standorte und der abgegebenen Bewertungen ist insofern als ein Schema zu verstehen, in das auch weitere Prüfstandorte eingestellt werden können. Umgekehrt ergeben sich aus der Standortbeschreibung und den als geeignet eingestuften Kriterien Anforderungsprofile für die Suche nach Alternativflächen.

12 Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung in der Gemeinde Wickede

12.1 Einzelhandelssteuerung als ein Instrument der Konzeptumsetzung

Die Formulierung von Zielvorstellungen und strategischen Ausrichtungen für die Gemeinde Wickede ist Grundlage für die weitere funktionale und räumliche Entwicklung des Einzelhandels und damit für die Standort- und Zentrenkonzeption sowie deren Umsetzung. Dabei ist zu klären, wie sich die Gemeinde bezüglich ihrer Handelslandschaft entwickeln will und welche faktischen und realistischen Handlungsspielräume zur Umsetzung dieser Ziele bestehen. Um das neue Instrumentarium, das sich aus der Novellierung des § 24 LEPro, dem überarbeiteten Einzelhandelserlass sowie aus dem neuen § 9 Abs. 2 a BauGB ergibt, erfolgreich einsetzen zu können, wurden folgende Schritte erarbeitet:

- Die Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum wurden formuliert.
- Eine räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Wickede ist nicht nur unter Einzelhandelsaspek-

ten, sondern auch unter Berücksichtigung der komplementären Dienstleistungsangebote/Infrastruktur und der städtebaulichen Situation erfolgt.

- Die „Wickeder Liste“ mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, die vorrangig im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Wickede anzusiedeln sind, wurde erstellt.

Aufbauend auf diesen Arbeitsgrundlagen sollte die systematische Umsetzung des Konzepts erfolgen. Hierzu zählen:

- Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs in handelswirtschaftlicher, nutzungsstruktureller und städtebaulicher Hinsicht, um die gewünschte Konzentration zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente zu erzielen,
- die Bereitstellung geeigneter Flächen für Verlagerungen oder Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten,
- Einsatz des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums zur Verhinderung unerwünschter Entwicklungen im Gemeindegebiet,
- und die Beobachtung der Einzelhandelsentwicklung und Einzelhandelsplanungen im Umland sowie die Nutzung der dabei gegebenen Einflussmöglichkeiten.

Der Handlungsbedarf im zentralen Versorgungsbereich wurde dargestellt. In Ergänzung sind nun Potenzialflächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zu benennen sowie die Bereiche zu definieren, in denen Steuerungsbedarf aufgrund akuten Ansiedlungsdrucks oder perspektivischem Handlungsdruck gegeben ist.

12.2 Potenzielle Standorte für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten müssen entsprechend der landesplanerischen Vorgaben innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegen. Der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente darf 10 % der Verkaufsfläche, maximal 2.500 qm bei einem Betrieb und 5.000 qm an einem Standort nicht überschreiten.

Diese Größenordnung kommt in der Gemeinde Wickede nicht zum Tragen, da sich auch die Maßstäblichkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an der verfügbaren sortimentsbezogenen Kaufkraft im Gemeindegebiet auszurichten hat. In Anbetracht von Einwohnerzahl und Pro-Kopf-Ausgaben stehen somit perspektivisch allenfalls ein großflächiger Möbel- oder ein Bau- und Gartenfachmarkt zur Diskussion.

In jedem Fall ist dafür zu plädieren, den Standortbereich im Gewerbegebiet Ostenfeld zu wählen, um die Siedlungsdichte für die Erschließung des Einzugsgebiets und die Zentralität des Kernorts zu

nutzen und Synergien mit dem dort bereits vorhandenen Einzelhandel und ggf. dem Hauptzentrum aufzubauen.

12.3 **Schwerpunktbereiche für eine restriktive Einzelhandelssteuerung in der Gemeinde Wickede**

Ungeachtet der erfolgten Einzelbeurteilung von Prüfstandorten benennt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch Standortlagen, in denen eine Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wickede zukünftig grundsätzlich nicht als sinnvoll eingestuft wird (sog. Tabu-Bereiche). Dies betrifft in erster Linie Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Sollte die Einzelhandelssteuerung auch bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf eine räumliche Schwerpunktbildung, z. B. am hierfür vorgeschlagenen Standortbereich Gewerbegebiet Ostenfeld ausgerichtet werden, ist auch deren Ausschluss an anderen Standorten u. U. sinnvoll.

Aufgrund der grundzentralen Versorgungsfunktion des Wickeder Einzelhandels, den begrenzten Entwicklungspotenzialen im Einzelhandel und der aktuellen Situation im zentralen Versorgungsbereich wird angeraten, den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an den folgend zu benennenden Standortbereichen auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit vorzunehmen, da negative städtebauliche Auswirkungen auch von einem oder mehreren Betrieben mit weniger als 800 qm Verkaufsfläche ausgelöst werden können. Für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment ist diese konsequente Ausrichtung nur dann zu empfehlen, wenn die Flächenverfügbarkeit (und Preisentwicklung) größere Spielräume ermöglicht.

Die bundesweite Standortentwicklung, aber auch die Einzelhandelsentwicklung und die Investitionsanfragen der letzten Jahre in der Gemeinde Wickede lassen erkennen, dass sich insbesondere in drei Kategorien von Standortbereichen Handlungsbedarf ergibt, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die in diesem Rahmen sinnvolle Einzelhandelssteuerung verfolgt werden. Dies sind Standorte

- im direkten Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche
- und entlang der Hauptverkehrsachsen.

12.3.1 **Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche**

Um die Versorgungsfunktionen des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Wickede zu sichern, ist die Einzelhandelsentwicklung auf den abgegrenzten Bereich zu konzentrieren. Nur dort können Synergieeffekte umfassend genutzt werden. Es besteht die Gefahr, dass angrenzende Standorte für den Einzelhandel genutzt werden, die keine Synergien mit vorhandenen Betrieben benötigen, und im Extrem unerwünschte Veränderungen des Standortgefüges auslösen. Daher ist in der Gemeinde Wickede zu prüfen, welche Stand-

ortbereiche im Umfeld des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs als Gebiete mit so hohem Ansiedlungsdruck einzustufen sind, dass eine Überplanung notwendig ist. Die Bewertung der Prüfstandorte gibt hierzu erste Hinweise.

12.3.2 Lage an der Hauptverkehrsachse

Zu den wichtigsten Standortanforderungen von Lebensmittel-SB-Märkten und Fachmärkten zählt die Pkw-Verkehrsgunst. Aus diesem Grunde ist zu prüfen, welche Bereiche an der Hauptverkehrsachse B63 (mit Ausnahme der im zentralen Versorgungsbereich gelegenen Grundstücke) einem unerwünschten Ansiedlungsdruck unterliegen, dem rechtzeitig entgegen gesteuert werden sollten.

12.4 Allgemeine planungsrechtliche Empfehlungen

Die Bebauungspläne der Standortbereiche, die als potenziell gefährdend eingestuft wurden, sollten auf ihre einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten überprüft werden. Insbesondere Bereiche mit GE-Festsetzungen und BauNVO vor 1990 sollten möglichst kurzfristig im vereinfachten Verfahren auf die aktuelle BauNVO umgestellt werden.

- In Gewerbegebieten sollte grundsätzlich von der Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels Gebrauch gemacht werden, um auch keine bodenrechtlichen Spannungen hervorzurufen. Die Skala der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten reicht vom völligen Ausschluss über die ausnahmsweise Zulässigkeit zur Versorgung der dort Beschäftigten (Kiosk oder Tankstellen-shop) bis zur Zulässigkeit räumlich und funktional untergeordneten Einzelhandels.
- Festgesetzte Kerngebiete sollten dahin gehend überprüft werden, ob sie der gesteuerten Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und anderen kerngebietstypischen Nutzungen dienen sollen.
- Unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB, die einem potenziellen Ansiedlungsdruck aufgrund ihrer Lage oder wegen des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands unterliegen, sollten auf planerischen Handlungsbedarf, insbesondere bei Ansiedlungsvorhaben und die Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen des § 9 a Abs 2 BauGB überprüft werden.

13 Anhang I: „Wickeder Liste“

Nahversorgungsrelevante Sortimente		
Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008 (Anmerkung)
Nahrungs- und Genussmittel	47.11.1	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken u. Tabakwaren ohne ausgeprägten Schwerpunkt
	47.2.0	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken u. Tabakwaren
Gesundheit, Körperpflege	47.75.0	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
	47.78.9	sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (<u>hier</u> nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren und Kerzen)
	47.73.0	Apotheken
<u>Blumen</u>	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (<u>hier</u> nur Blumen)
<u>Zeitungen, Zeitschriften</u>	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zentrenrelevante Sortimente		
Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008 (Anmerkung)
<u>Bücher</u>	47.61.0	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
<u>Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel sowie Künstler- und Bastelbedarf</u>	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
	47.78.9	sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (<u>hier</u> nur Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
Sanitätswaren/ orthopädische Artikel	47.74.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
<u>Optik, Hörgeräteakustik</u>	47.78.1	Augenoptiker (<u>hier</u> zzgl. Akustiker)
<u>Bekleidung (inkl. Sport-, Arbeitsschutz- und Berufsbekleidung)</u>	47.71.0	Einzelhandel mit Bekleidung
<u>Schuhe (inkl. Sportschuhe), Lederwaren</u>	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen
	47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck

Zentrenrelevante Sortimente

Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008 (Anmerkung)
sonst. Bekleidung, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handar- beiten	47.79.9 47.51.0	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren (<u>hier</u> nur Bekleidung) Einzelhandel mit Textilien (<u>hier</u> nur Kurzwaren, Schneiderei- u. Hand- arbeitsbedarf, Meterware für Bekleidung)
<u>Uhren/Schmuck</u>	47.77.0	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
<u>Sportartikel</u>	47.64.2 47.64.1	Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel (<u>hier</u> ohne Campingartikel u. Sportgroßgeräte) Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen u. -zubehör
Freizeit, <u>Spielwaren</u>	47.65.0 47.78.9 47.64.2 47.78.3	Einzelhandel mit Spielwaren sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt (<u>hier</u> nur Ein- zelhandel mit Handelswaffen u. Munition) Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel (<u>hier</u> nur Anglerbedarf) Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (<u>hier</u> nur Briefmarken u. Münzen)
<u>Elektrokleingeräte</u>	47.59.3 47.54.0	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (<u>hier</u> nur Elektro- kleingeräte)
<u>Unterhaltungselektronik,</u> <u>Musik, Video</u>	47.43.0 47.63.0	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Leuchten, Lampen	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (<u>hier</u> nur Leuchten, Lampen)
Computer und Zubehör	47.41.0	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
<u>Foto</u>	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- u. optischen Erzeugnissen (<u>hier</u> ohne Augenop- tiker)
<u>Telekommunikationsartikel</u>	47.42.0	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten

Zentrenrelevante Sortimente

Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008 (Anmerkung)
<u>Haushaltswaren</u> (inkl. GPK, Geschenkartikel)	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (<u>hier</u> ohne Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln u. Grillgeräten für Garten u. Camping, Kohle-, Gas- u. Ölöfen)
	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen u. Glaswaren
	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerbl. Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (<u>hier</u> nur Geschenkartikel)
<u>Haus-/ Bett-/ Tischwäsche</u>	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien (<u>hier</u> nur Haus-/ Bett-/ Tischwäsche)
<u>Heimtextilien/ Gardinen,</u> (inkl. abgepasste Teppiche und Läufer)	47.53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten
	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien (<u>hier</u> nur Möbel- und Dekorationsstoffe u. Ä.)
<u>Wohneinrichtungsbedarf,</u> <u>Kunst, Antiquitäten</u> (ohne Möbel)	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (<u>hier</u> nur Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse)
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (<u>hier</u> nur Holz-, Kork-, Flecht- oder Korbwaren)
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008 (Anmerkung)
Bau- und Gartenmarktsortimente	47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt
	47.52.3	Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	47.53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (<u>hier</u> nur Fußbodenbeläge und Tapeten)
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (<u>hier</u> nur: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln u. Grillgeräten für Garten u. Camping, Kohle-, Gas- u. Ölöfen)
	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (<u>hier</u> nur Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln)
Kfz und Kraftradzubehör	45.32.0	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40.0	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (<u>hier</u> nur Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Zoologischer Bedarf	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf u. lebenden Tieren (inkl. Tiernahrung)
Sport- und Campinggroßgeräte	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel (<u>hier</u> nur Sport- u. Campinggroßgeräte ohne kleinteilige Sportartikel)
Elektrogroßgeräte	47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (<u>hier</u> nur Elektrogroßgeräte)
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln (inklusive Büromöbel)
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (<u>hier</u> nur Garten- u. Campingmöbel)
	47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren (<u>hier</u> nur Möbel)
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (<u>hier</u> nur Möbel)
	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien (<u>hier</u> nur Matratzen und Bettwaren wie z. B. Oberbetten und Kopfkissen)

14 Anhang II: Glossar

Betriebsform/ -typ

Betriebsformen/-typen des Einzelhandels werden im institutionellen Sinne mit Bezug auf die von ihnen eingesetzten absatzpolitischen Instrumente (z. B. Bedienungsform), Branche, Fläche und Standort definiert. So gibt es deutliche Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen stark voneinander unterscheiden. Durch eine Dynamik in den Betriebsformen entstehen neue Betriebsformen während alte ausscheiden. Zu den Betriebsformen im Einzelhandel zählen z. B. das Fachgeschäft, das Spezialgeschäft, der Fachmarkt, das Warenhaus, das Kaufhaus, der Discounter, der Supermarkt, der Verbrauchermarkt und das SB-Warenhaus.

Einkaufslagen

Einkaufslagen werden u. a. nach folgenden Kriterien abgegrenzt:

- Passantenfrequenz
- Besatzdichte
- Attraktivität des Besatzes
- Branchen- und Betriebstypenmix
- Ladenleerstandsquote, nichtadäquate Nutzungen u. Ä.

Einzelhandel

Im funktionalen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Im institutionellen Sinne umfasst der Einzelhandel jene Institutionen, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzurechnen sind. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist als aus sonstigen Tätigkeiten.

Fachgeschäft

Das Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsbetrieb, der ein branchenspezifisches oder bedarfsspezifisches Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen anbietet. Entscheidender Unterschied zu Fachmärkten sind die hier angebotenen ergänzenden Serviceleistungen (z. B. Kundendienst). Die Verkaufsfläche liegt i. d. R. deutlich unter 800 qm.

Fachmarkt

Der Fachmarkt ist ein meist großflächiger und im allgemeinen ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortimentsangebot aus einem Warenbereich (z. B. Bekleidungsfach-

markt, Elektrofachmarkt), einem Bedarfsbereich (z. B. Sportfachmarkt, Baufachmarkt) oder einem Zielgruppenbereich (z. B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für designorientierte Kunden) in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigen bis mittlerem Preisniveau anbietet. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogeriewaren), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Die Größenordnung variiert je nach Fachmarkttyp (z. B. Drogeriefachmärkte ca. 800 qm, Elektrofachmärkte 1.500 bis 4.000 qm, Möbelmarkt bis zu 50.000 qm).

Filialunternehmen

Ein Filialunternehmen (Filialbetrieb) verfügt über (mindestens fünf) unter einheitlicher Leitung stehenden Verkaufsfilialen an unterschiedlichen Standorten. Bei 10 und mehr Filialen gilt das Unternehmen als Großbetriebsform des Einzelhandels.

Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Der Begriff der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben orientiert sich am § 11 Abs. 3, Satz 3, BauNVO 1990. Bei einer Geschossfläche von mehr als 1.200 qm werden in der hierin enthaltenen Vermutungsregel Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung unterstellt. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 ist die Großflächigkeit eines Handelsbetriebs über 800 qm Verkaufsfläche gegeben.

Kaufhaus

Ein Kaufhaus ist ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen, davon wenigstens eine Branche in tiefer Gliederung, anbietet. Am stärksten verbreitet sind Kaufhäuser mit Textilien, Bekleidung und verwandten Bedarfseinrichtungen. Im Vergleich zum Warenhaus erfolgt eine stärkere Konzentration auf ausgewählte Warengruppen, wobei ein größeres Lebensmittelangebot i. d. R. nicht vorhanden ist. Die Verkaufsfläche liegt bei mehr als 1.000 qm.

Kaufkraft

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

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in dieser Region im hier ansässigen Einzelhandel ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile von außerhalb der Region zufließen; ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb ausgegeben wird.

Kaufkraftkennziffer

Die Kaufkraftkennziffer stellt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dar. Übersteigt die örtliche Kaufkraftkennziffer den Bundesdurchschnitt von 100, verfügt die Kommune über ein um den entsprechenden Prozentsatz höheres Kaufkraftniveau und umgekehrt.

Ladenhandel

Der Ladenhandel umfasst alle Ladengeschäfte des institutionellen Einzelhandels ohne Berücksichtigung der Branchen „Kraftstoffe, Fahrzeuge und Brennstoffe“; hinzu kommen Geschäfte des Ladenhandwerks wie Bäcker, Fleischer, Optiker/Akustiker (hier nur die reine Verkaufsfläche ohne Café oder Werkstatt) und Apotheken und Sanitätshäuser/Orthopädietechnik, Tankstellenshops, Kioske und Hofläden.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter bieten ein spezialisiertes, auf raschen Umschlag ausgerichtetes Sortiment zu niedrigen Preisen an. Bei hoher Werbeintensität ähnelt die Angebotsstrategie einer permanenten Sonderangebotsstrategie. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, funktionale Ladenausstattung und aggressive Marketingstrategien. Die Verkaufsfläche liegt pro Betrieb in der Regel bei 500-800 qm mit steigender Tendenz. Der Umsatzanteil mit Nonfood-Artikeln liegt zwischen 10 und 15 %.

SB-Warenhaus

Das SB-Warenhaus ist ein großflächiger und meist ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb. Das Sortiment ist umfassend und bietet im Bereich des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf bis zu 100.000 Artikel an. Der Umsatzschwerpunkt liegt mit mindestens 50 % im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel. Der Nonfood-Anteil beim Umsatz liegt bei ca. 35-50 %, bei der Verkaufsfläche bei ca. 60-75 %. Das SB-Warenhaus bietet seine Waren ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst mit hoher Werbeaktivität in Sonderangebotspreispolitik an. Der Standort ist grundsätzlich autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Die Verkaufsfläche liegt nach der amtlichen Statistik bei mindestens 3.000 qm.⁶²

⁶² Laut Definition des EHI, Handel aktuell 2007/08, liegt die Verkaufsfläche eines SB-Warenhauses bei mindestens 5.000 qm.

Supermarkt

Der Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren (z. B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbietet. Nach der amtlichen Statistik hat der Supermarkt höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 qm, wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.⁶³

Trading-Down

Beim Trading-Down handelt es sich um Maßnahmen, durch die sich ein Handelsbetrieb geänderten Präferenzen der Konsumenten (z. B. aufgrund eines konjunkturellen Nachfragerückgangs) anpassen kann. Zu den Maßnahmen zählen u. a. Senkung des Qualitäts- und Preisniveaus, Reduzierung der Auswahl und Dienstleistungen, Verminderung der Mitarbeiterzahl als Voraussetzung für niedrigere Kosten und möglicherweise eine niedrigere Handelsspanne.

Weiterhin ist der Begriff im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklung von Einkaufslagen zu gebrauchen. Hier bezeichnet Trading-Down den Trend zum Ersatz hoch- bzw. höherwertiger und durch niedrigpreisige Anbieter. Damit verbunden ist die Verflachung des Angebots, der Warenpräsentation, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwirkung im Hinblick auf die Werbung.

Verbrauchermarkt

Der Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet; häufig wird entweder auf eine Dauerniedrigpreispolitik oder auf eine Sonderangebotspolitik abgestellt. Die Verkaufsfläche liegt nach der amtlichen Statistik bei mindestens 1.000 qm.⁶⁴ Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder in Alleinlage oder innerhalb von Einzelhandelszentren.

Verkaufsfläche

Das Bundesverwaltungsgericht hat den Begriff *Verkaufsfläche* für diejenigen Fälle präzisiert, in denen in der verbindlichen Bauleitplanung keine Begriffsbestimmung erfolgte. Nach dem Urteil des BVerwG (4 C 10.04 vom 24. November 2005) umfasst die Verkaufsfläche die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die

⁶³ Laut Definition des EHI, Handel aktuell 2007/08, liegt die Verkaufsflächenobergrenze eines Supermarkts bei mindestens 1.500 qm.

⁶⁴ Laut Definition des EHI, Handel aktuell 2007/08, liegt die Verkaufsfläche eines Verbrauchermarkts bei mindestens 1.500 qm.

vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf. Zusätzlich zu der durch die Kunden zu betretenden reinen Flächen umfasst die Verkaufsfläche die Flächen für Warenpräsentation, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (z. B. Thekenbereiche). Zudem sind der Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und der Windfang zur Verkaufsfläche zu zählen. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen und Flächen, die der Vorbereitung/Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc.

Warenhaus

Das Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der in der Regel auf mehreren Etagen breite und überwiegend tiefe Sortimente mehrerer Branchen mit tendenziell hoher Serviceintensität und eher hohem Preisniveau an Standorten in der Innenstadt oder in Einkaufszentren anbietet. Die Warensortimente umfassen überwiegend Nichtlebensmittel der Bereiche Bekleidung, Heimtextilien, Sport, Hausrat, Möbel, Einrichtung, Kosmetik, Drogeriewaren, Schmuck, Unterhaltung sowie oft auch Lebensmittel. Dazu kommen Dienstleistungssortimente der Bereiche Gastronomie, Reisevermittlung und Finanzdienstleistungen.

Zentrale Versorgungsbereiche

In Anlehnung an die Rechtsprechung (z. B. § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO) sind zentrale Versorgungsbereiche gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung. Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen die Innenstadt-, Neben-, Stadtteil- oder Ortsteilzentren und die Nahversorgungszentren.

Zentralität

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. Werte über 100 % weisen bei Städten auf eine Anziehungskraft hin, die diese auf ihr Umland ausübt und dessen Bewohner stärker zum Einkauf in ihrem Einzelhandel bewegt als umgekehrt die eigene Bevölkerung ihre Kaufkraft nach außen trägt.



15 Anhang III: Fragebogen Haushaltsbefragung

Einzelhandelskonzept Wickede

HAUSHALTSBEFRAGUNG ZUM EINKAUFSVERHALTEN



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation in Wickede brauchen wir Informationen zu Ihrem Einkaufsverhalten, aber auch zu Ihren Wünschen und Verbesserungsvorschlägen. Wir bitten Sie deshalb, den beiliegenden Fragebogen auszufüllen und an die Gemeinde Wickede zurückzuschicken. Mit Ihren Antworten tragen sie dazu bei, die Einkaufsqualität in unserer Stadt zu verbessern.

- | | |
|---|---|
| <p>1. Wie <i>häufig</i> kaufen Sie im Wickeder Ortskern ein oder machen hier Besorgungen?</p> <p>Bitte nur eine Angabe ankreuzen!</p> | <p><input type="checkbox"/> täglich</p> <p><input type="checkbox"/> mehrmals wöchentlich</p> <p><input type="checkbox"/> einmal wöchentlich</p> <p><input type="checkbox"/> alle 1-2 Wochen</p> <p><input type="checkbox"/> alle 1-2 Monate</p> <p><input type="checkbox"/> seltener / nie</p> <p><input type="checkbox"/> keine Angabe möglich</p> |
| <p>2. Welches Verkehrsmittel benutzen Sie überwiegend für Einkäufe im Ortskern von Wickede?</p> <p>Bitte nur eine Angabe ankreuzen!</p> | <p><input type="checkbox"/> Pkw</p> <p><input type="checkbox"/> Motorrad</p> <p><input type="checkbox"/> Bus</p> <p><input type="checkbox"/> Fahrrad/Mofa</p> <p><input type="checkbox"/> zu Fuß</p> |
| <p>3. Suchen Sie den Ortskern von Wickede für Einkäufe im Vergleich zu vor fünf Jahren häufiger, seltener oder unverändert oft auf?</p> <p>Bitte nur eine Angabe ankreuzen!</p> | <p><input type="checkbox"/> häufiger</p> <p><input type="checkbox"/> seltener</p> <p><input type="checkbox"/> unverändert</p> |
| <p>4. Wenn Sie seltener im Wickeder Ortskern einkaufen, erledigen Sie stattdessen Ihre Einkäufe nun häufiger in den Umlandstädten? Wenn ja, welche Städte sind das?</p> <p>Bitte ankreuzen und Umlandstadt/-städte benennen!</p> | <p><input type="checkbox"/> ja</p> <p><input type="checkbox"/> nein</p> <p>Umlandstadt/-städte:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> |
| <p>5. Wie oft kaufen Sie <u>außerhalb</u> von Wickede ein?</p> <p>Bitte nur eine Angabe ankreuzen!</p> | <p><input type="checkbox"/> täglich</p> <p><input type="checkbox"/> mehrmals wöchentlich</p> <p><input type="checkbox"/> einmal wöchentlich</p> <p><input type="checkbox"/> alle 1-2 Wochen</p> <p><input type="checkbox"/> alle 1-2 Monate</p> <p><input type="checkbox"/> seltener / nie</p> <p><input type="checkbox"/> keine Angabe möglich</p> |



Einzelhandelskonzept Wickede
HAUSHALTSBEFRAGUNG ZUM EINKAUFsverhalten



Stadt- und Regionalplanung
 Dr. Jansen GmbH

6. In welchem *Ort* kaufen Sie die folgenden Waren *hauptsächlich* ein oder machen Ihre Besorgungen?

Bitte je Sortiment nur jeweils *nur einen Einkaufsort* ankreuzen bzw. eintragen!

Einkaufsort	Wickede	Neheim	Menden	Werl	Hamm/Dortmund	Soest	Fröndenberg	Ense	Internet oder Versand	sonstiger Ort Bitte Name eintragen!
Sortiment										
Lebensmittel (inkl. Getränke)										
Drogerie-, Parfümerie-, Apothekenwaren										
Optik, Hörgeräteakustik										
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf										
Zeitungen, Zeitschriften										
Bücher										
Schreibwaren										
Bekleidung										
Schuhe, Lederwaren										
Uhren, Schmuck										
Sport-, Freizeitartikel										
Spielwaren										
Elektrowaren, Unterhaltungselektronik										
Computer, Telekommunikation, Foto										
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik										
Möbel										
Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen										
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf										

7. Wie beurteilen Sie die *Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten* im Wickeder Ortskern? ① ② ③ ④ ⑤ ⊗
- Bitte jeweils eine Note ankreuzen! ① ② ③ ④ ⑤ ⊗
- | | | | |
|------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------|
| 1 = sehr gut | 4 = ausreichend | Preis-/Leistungsverhältnis | ① ② ③ ④ ⑤ ⊗ |
| 2 = gut | 5 = mangelhaft | qualifizierte Beratung | ① ② ③ ④ ⑤ ⊗ |
| 3 = befriedigend | x = keine Angabe möglich | Bedienungsfreundlichkeit | ① ② ③ ④ ⑤ ⊗ |
| | | Serviceleistungen | ① ② ③ ④ ⑤ ⊗ |
| | | Einkaufsatmosphäre | ① ② ③ ④ ⑤ ⊗ |
| | | Gestaltung der Einkaufslage | ① ② ③ ④ ⑤ ⊗ |
| | | Angebotsvielfalt | ① ② ③ ④ ⑤ ⊗ |
| | | Ladenöffnungszeiten | ① ② ③ ④ ⑤ ⊗ |



Einzelhandelskonzept Wickede
HAUSHALTSBEFRAGUNG ZUM EINKAUFsverHALTEN



Stadt- und Regionalplanung
 Dr. Jansen GmbH

8. Welche *Angebote* vermissen Sie im Wickeder Ortskern? Wie könnte das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot *verbessert* werden?

Bitte eintragen

9. Wenn Sie an die Verkehrs- und Parkplatzsituation im Wickeder Ortskern denken, wie beurteilen Sie nebenstehende Punkte?

Erreichbarkeit mit Pkw	① ② ③ ④ ⑤ ⊗
Erreichbarkeit mit Bus/Bahn	① ② ③ ④ ⑤ ⊗
Verkehrsbelastung	① ② ③ ④ ⑤ ⊗
Parkplatzangebot	① ② ③ ④ ⑤ ⊗
Lage der Parkplätze zu den Geschäften	① ② ③ ④ ⑤ ⊗
Ausschilderung der Parkmöglichkeiten	① ② ③ ④ ⑤ ⊗
Fußgängerfreundlichkeit	① ② ③ ④ ⑤ ⊗
Fahrradfreundlichkeit	① ② ③ ④ ⑤ ⊗

Bitte jeweils eine Note ankreuzen!
 1 = sehr gut 4 = ausreichend
 2 = gut 5 = mangelhaft
 3 = befriedigend x = keine Angabe möglich

10. Wie häufig suchen Sie den Wochenmarkt im Ortskern auf?
 Bitte ankreuzen

- jede Woche
- alle 2 Wochen
- seltener
- nie

11. Und wie bewerten Sie die Ausstattung des Wickeder Ortskerns mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben?
 Bitte jeweils eine Note ankreuzen!

Bank/Sparkasse	① ② ③ ④ ⑤ ⊗
Frisör	① ② ③ ④ ⑤ ⊗
Reisebüro	① ② ③ ④ ⑤ ⊗
Allgemeinmediziner	① ② ③ ④ ⑤ ⊗
Fachärzte	① ② ③ ④ ⑤ ⊗
(Eis-)Café	① ② ③ ④ ⑤ ⊗
Restaurant	① ② ③ ④ ⑤ ⊗

1 = sehr gut 4 = ausreichend
 2 = gut 5 = mangelhaft
 3 = befriedigend x = keine Angabe möglich

12. Welche sonstigen Anregungen haben Sie, um die Einkaufssituation in der Gemeinde Wickede zu verbessern?
 Bitte eintragen!

Einzelhandelskonzept Wickede
HAUSHALTSBEFRAGUNG ZUM EINKAUFsverhalten



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Abschließend bitten wir Sie um einige persönliche Angaben, die wir zur Auswertung der Ergebnisse benötigen.

Bitte ankreuzen!

- | | | |
|-----------------|--|--|
| Geschlecht: | <input type="checkbox"/> männlich | <input type="checkbox"/> Weiblich |
| Altersgruppe: | <input type="checkbox"/> 18 - 30 Jahre | <input type="checkbox"/> 46 – 64 Jahre |
| | <input type="checkbox"/> 31 – 45 Jahre | <input type="checkbox"/> 65 Jahre und älter |
| Haushaltsgröße: | <input type="checkbox"/> 1 Person | <input type="checkbox"/> 3 Personen |
| | <input type="checkbox"/> 2 Personen | <input type="checkbox"/> 4 Personen und mehr |
| Wohnort: | <input type="checkbox"/> Ortskern | <input type="checkbox"/> Ortsteile |

Wir bedanken uns herzlich für Ihre Mitwirkung!

Bitte schicken Sie den ausgefüllten Fragebogen in beiliegendem Freiumschlag

bis zum 24. November 2008

an die Gemeinde Wickede zurück.