

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Leopoldshöhe

erstellt im Auftrag der

Gemeinde Leopoldshöhe

Projektbearbeitung:

Corinna Küpper

Köln, im Januar 2011

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung 6
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung 6
1.2	Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen 8
2	Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung 10
2.1	Lage im Raum und Verkehrsanbindung 10
2.2	Demographische Entwicklung 11
2.3	Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Gemeinde Leopoldshöhe 13
3	Einzelhandelssituation in der Gemeinde Leopoldshöhe 16
3.1	Einzelhandelsausstattung nach Ortsteilen 16
3.2	Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten 18
3.3	Einkaufsorientierung der Bürger 21
3.4	Einkaufshäufigkeit 26
3.5	Einzelhandelszentralität 29
3.6	Einzelhandelsentwicklung seit 2002 34
3.7	Standortanalyse des Ortskerns Leopoldshöhe 36
3.7.1	Städtebauliche Situation 36
3.7.2	Einzelhandelsangebot 39
3.8	Standortanalyse des Ortskerns Asemissen 41
3.8.1	Städtebauliche Situation 41
3.8.2	Einzelhandelsangebot 43
3.8.3	Kundeneinzugsgebiet 44
4	Wohnungsnahе Versorgung in der Gemeinde Leopoldshöhe 47
5	Standorte des großflächigen Einzelhandels 49
6	Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie Schlussfolgerungen für die Konzeptentwicklung 51
7	Grundlegende Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung nach Warengruppen 52
8	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Leopoldshöhe 54
8.1	Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung 54
8.2	Leitziele und Standortkonzept 58

8.3	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Leopoldshöhe	61
8.4	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Asemissen	64
8.5	Empfehlungen zur Entwicklung der wohnungsnahen Grundversorgung und Bewertung des Standortes Schuckenbaum als Ergänzungsstandort für einen Lebensmittel-SB-Markt	66
8.6	Empfehlungen zur Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels	69
8.7	Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	70
8.7.1	Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente	70
8.7.2	Steuerung des Einzelhandels mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten	75
8.7.3	Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels	76
8.7.4	Festsetzungen zur Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels	80
8.7.5	Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten	80
8.7.6	Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten	81
8.7.7	Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich	82
8.8	Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts durch die Bauleitplanung – Zusammenfassung der Empfehlungen	83

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Einwohner der Gemeinde Leopoldshöhe nach Ortsteilen	11
Abbildung 2:	Bevölkerungsentwicklung in Leopoldshöhe und Vergleichsräumen (2000 - 2025)	12
Abbildung 3:	Altersstruktur der Bevölkerung in Leopoldshöhe (2010 – 2025)	12
Abbildung 4:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Gemeinde Leopoldshöhe und in Nachbarkommunen	13
Abbildung 5:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Leopoldshöhe	14
Abbildung 6:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Warengruppen	15
Abbildung 7:	Gemeinde Leopoldshöhe - Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Ortsteile	16
Abbildung 8:	Räumliche Verteilung des Einzelhandels	17
Abbildung 9:	Verkaufsflächen und Umsätze in der Gemeinde Leopoldshöhe nach Sortimenten	19
Abbildung 10:	Bevorzugte Einkaufsorte für Lebensmittel	21
Abbildung 11:	Bevorzugte Einkaufsorte für Oberbekleidung	22
Abbildung 12:	Bevorzugte Einkaufsorte für Unterhaltungselektronik	23
Abbildung 13:	Bevorzugte Einkaufsorte für Bau- und Heimwerkerbedarf	23
Abbildung 14:	Bevorzugte Einkaufsorte für Wohnmöbel	24
Abbildung 15:	Vermisste Einzelhandelsangebote	25
Abbildung 16:	Einkaufshäufigkeit an ausgewählten Standorten	26
Abbildung 17:	Einkaufshäufigkeit in Leopoldshöhe	27
Abbildung 18:	Einkaufshäufigkeit in Asemissen	27
Abbildung 19:	Umsatz-Kaufkraft-Relation – nahversorgungsrelevante Sortimente	29
Abbildung 20:	Umsatz-Kaufkraft-Relation – zentrenrelevante Leitsortimente	30
Abbildung 21:	Umsatz-Kaufkraft-Relation – optional zentrenrelevante Sortimente	31
Abbildung 22:	Umsatz-Kaufkraft-Relation – nicht-zentrenrelevante Sortimente	31
Abbildung 23:	Umsatz-Kaufkraft-Relation	32
Abbildung 24:	Verkaufsflächenentwicklung 2002 - 2010	34
Abbildung 25:	Nutzungsstruktur im Ortskern Leopoldshöhe	37
Abbildung 26:	Verkaufsflächen und Umsätze im Ortskern Leopoldshöhe	39
Abbildung 27:	Nutzungsstruktur im Ortskern Asemissen	42
Abbildung 28:	Verkaufsflächen und Umsätze im Ortskern Asemissen	43
Abbildung 29:	Herkunft der Kunden des Einzelhandels in Leopoldshöhe	44
Abbildung 30:	Kerneinzugsgebiet	46
Abbildung 31:	Verkaufsfläche der Lebensmittel-SB-Geschäfte / -Märkte nach Ortsteilen	48
Abbildung 32:	Wohnungsnah Grundversorgung	48
Abbildung 33:	Großflächiger Einzelhandel	50

Abbildung 34:	Zentrenkonzept	60
Abbildung 35:	Zentraler Versorgungsbereich Leopoldshöhe	63
Abbildung 36:	Zentraler Versorgungsbereich Asemissen	65
Abbildung 37:	Planstandort Schuckenbaum zur Ergänzung der Nahversorgung	68
Abbildung 38:	Leopoldshöher Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente	73
Abbildung 39:	Verkaufsflächenanteile nach Standortbereichen	75

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Nach Abschluss der Ortskernsanierung soll die Einzelhandelsstrukturuntersuchung aus dem Jahre 2002 aktualisiert werden. Dabei fließen die Strukturveränderungen im Einzelhandel und die aktuellen planungsrechtlichen Vorgaben ein. Die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes soll einerseits als Grundlage für die bauplanerische Absicherung insbesondere großflächiger Einzelhandelsbetriebe dienen. Andererseits soll die Untersuchung Entwicklungsperspektiven für die Gemeinde als Einzelhandelsstandort aufzeigen. Dabei ist ein Schwerpunkt auf die Weiterentwicklung der Ortskerne Leopoldshöhe und Asemissen zu legen.

Als mögliche Entwicklungsfläche zum Ausbau der Nahversorgung ist darüber hinaus ein Standort am Rande der Siedlungsfläche von Schuckenbaum zu bewerten.

Im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes sind insbesondere folgende Fragestellungen zu thematisieren:

- Wie ist die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Leopoldshöhe seit dem Jahr 2002 im Hinblick auf wesentliche Leistungsparameter wie z. B. Verkaufsflächenbestand, Betriebsgrößen und Umsatzleistung insgesamt und differenziert nach Sortimenten und Standorten zu beurteilen?
- Wie stellt sich die Nachfragesituation in Leopoldshöhe derzeit und perspektivisch in Bezug auf das Kaufkraftniveau und die Kaufkraftbindung dar?
- Bestehen im Gemeindegebiet Entwicklungspotenziale für den Ausbau der vorhandenen Angebotsstrukturen?
- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche abzugrenzen und welche Sortimente sind als zentren- und nicht-zentrenrelevant einzustufen?
- Welche Standorte kommen als potenzielle Entwicklungsflächen für den Ausbau und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in Betracht?
- Welche Standortbereiche sind als Ergänzungsstandorte für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als geeignet anzusehen?
- Welche Handlungsempfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels können ausgesprochen werden?

Diese Untersuchung kann aufbauen auf den Erhebungsergebnissen der Einzelhandelsstrukturuntersuchung, die die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Jahre 2002 im Auftrag der Gemeinde Leopoldshöhe erarbeitet hat.

Bei der Erarbeitung von Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung werden die Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels (§ 24a Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen – im Folgenden LEPro NRW) in Verbindung mit der aktuellen Rechtsprechung und dem Einzelhandelserlass NRW berücksichtigt.

In Orientierung an die im § 24 a LEPro NRW fixierten zentrenrelevanten Leitsortimente und unter Berücksichtigung der spezifischen Angebotsstrukturen und Entwicklungspotenziale sind in diesem Zusammenhang auch die Sortimente zu bestimmen, die für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Leopoldshöhe von besonderer Bedeutung sind („Leopoldshöher Liste der zentrenrelevanten Sortimente“).

1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen

Die Untersuchung basiert auf folgenden Erhebungen und Datenquellen:

Betriebsstättenerhebung

Im Juli 2010 wurde von der BBE eine Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe¹ und leerstehenden Ladenlokale durchgeführt. Dabei wurden die Verkaufsflächen der Betriebe nach 29 Warengruppen differenziert erhoben. Darüber hinaus wurden in den Ortskernen Leopoldshöhe und Asemissen die publikumsintensiven sonstigen Nutzungen (private Dienstleistungen, Freie Berufe, Gastronomie, Spielhallen, öffentliche Einrichtungen) erfasst. Unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern wurde die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe eingeschätzt.

Nachfrageanalyse

Die Daten zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Leopoldshöhe wurden von der BBE-Marktforschung ermittelt.

Zur Ermittlung der räumlichen Einkaufsorientierung wurden im September 2010 in der Gemeinde Leopoldshöhe 500 telefonische Interviews durchgeführt.

Die Befragten wurden im Rückgriff auf elektronische Telefonverzeichnisse nach einem statistischen Zufallsverfahren und unter Berücksichtigung der räumlichen Bevölkerungsverteilung ausgewählt. Abgefragt wurden die bevorzugten Einkaufsorte für fünf ausgewählte Leitbranchen (Lebensmittel, Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Baumarktartikel und Möbel), die Einkaufshäufigkeit in ausgewählten Einkaufsorten (Leopoldshöhe, Asemissen, Bielefeld, Bad Salzuflen und Lage) sowie die vermissten Einzelhandelsangebote.

Kundenwohnerhebung

Um das Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandorts Leopoldshöhe zu quantifizieren, wurde durch ausgewählte Einzelhandelsbetriebe eine Erfassung der Kundenwohnorte in einem zweiwöchigen Zeitraum im September 2010 durchgeführt. Insgesamt haben sich 37 Betriebe an der Kundenwohnerhebung beteiligt und es wurden ca. 18.250 Kundenwohnorte erfasst.

¹ Als Einzelhandelsbetriebe werden die Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Dabei werden auch Ladenhandwerksbetriebe berücksichtigt (Bäckereien, Konditoren, Metzgereien). Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölzeugnissen (außer größere Verkaufsräume in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

Weitere Grundlagen

Für die Konzeptentwicklung wurde auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen sowie einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE Marktforschung zurückgegriffen. Vorliegende Planungsunterlagen der Gemeinde Leopoldshöhe sowie die Einzelhandelsstrukturuntersuchung aus dem Jahre 2002 wurden ebenfalls ausgewertet.

Alle Erhebungsprogramme wurden mit dem Auftraggeber abgestimmt, die Datenschutzbestimmungen sind bei dieser Untersuchung gewährleistet.

2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

2.1 Lage im Raum und Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Leopoldshöhe ist dem Kreis Lippe zugeordnet und liegt an dessen Grenze zur Stadt Bielefeld. Die sonstigen Nachbarstädte sind Bad Salzuflen im Norden, Lage im Osten und Oerlinghausen im Süden. Die Gemeinde gliedert sich in 8 Ortsteile.

Der Landesentwicklungsplan NRW stuft die Gemeinde Leopoldshöhe als Grundzentrum im ländlichen Raum ein. Der Gemeinde kommt in erster Linie die Aufgabe zu, die Versorgung der Wohnbevölkerung der Stadt mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher zu stellen.

Die Bundesstraße 66 und die Landesstraße 751 stellen die wichtigsten Verkehrsachsen dar, die die Gemeinde mit den benachbarten Städten und der Autobahn 2 verbinden. Der öffentliche Personenverkehr wird über RegionalExpress- und Regionalbahnlinien von Bielefeld nach Detmold und Lemgo mit Haltepunkten in Asemissen und Helpup (Stadt Oerlinghausen), über eine Ortsbuslinie („Pendel-Leo“) und verschiedene Regionalbuslinien sichergestellt.

2.2 Demographische Entwicklung

Die Gemeinde Leopoldshöhe weist aktuell ca. 16.320 Einwohner auf, die sich auf 8 Ortsteile verteilen.² Die höchsten Einwohnerzahlen weisen die Ortsteile Leopoldshöhe und Asemissen auf.

Abbildung 1: Einwohner der Gemeinde Leopoldshöhe nach Ortsteilen

Ortsteil	Einwohner	
	abs.	in %
Asemissen	3.298	20,2
Bechterdissen	2.083	12,8
Bexterhagen	594	3,6
Greste	2.879	17,6
Krentrup	783	4,8
Leopoldshöhe	4.121	25,3
Nienhagen	669	4,1
Schuckenbaum	1.895	11,6
Gemeinde Leopoldshöhe gesamt	16.322	100,0

Quelle: Gemeinde Leopoldshöhe, Stand: 17.02.2010 (nur Hauptwohnsitze)

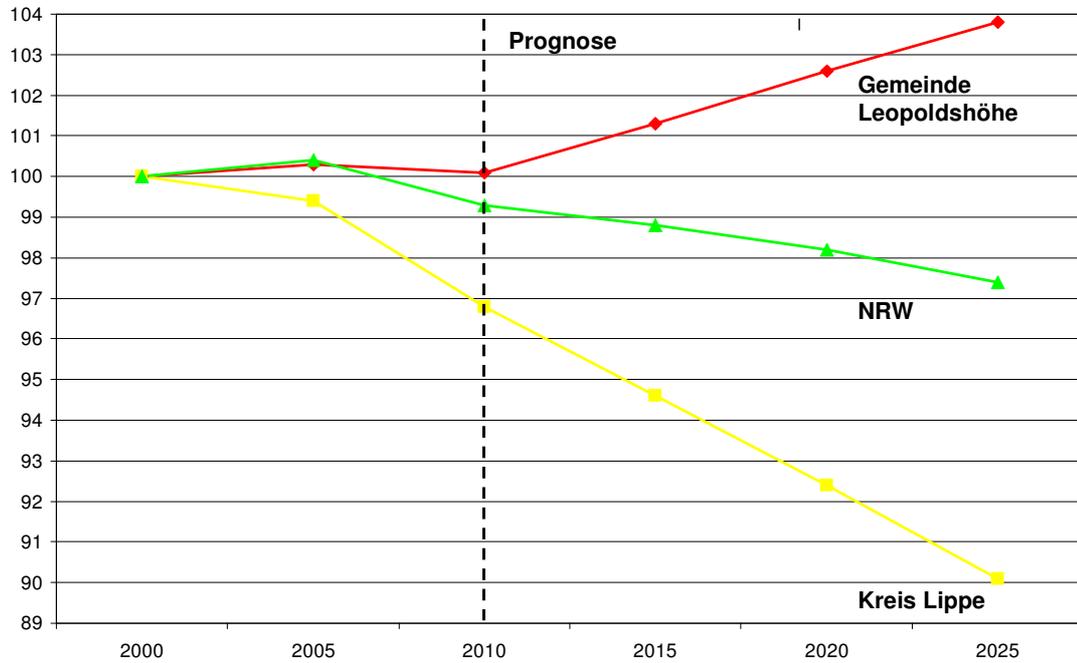
Die Gemeinde Leopoldshöhe verzeichnet im Zeitraum 2000 - 2010 eine stabile Bevölkerungsentwicklung, während die Bevölkerung kreisweit um ca. 10 % und landesweit um 3 % abgenommen hat (vgl. Abbildung 2).

Die **Bevölkerungsprognose** des IT NRW lässt für die Gemeinde Leopoldshöhe aufgrund einer aktiven Wohnungspolitik eine positive Bevölkerungsentwicklung (+ 4 %) erwarten, während sich für den Kreis Lippe und das Land Nordrhein-Westfalen der Trend einer negativen Bevölkerungsentwicklung auch weiterhin fortsetzen wird.

Die Folgen des demographischen Wandels sind jedoch auch in der Gemeinde Leopoldshöhe in den Veränderungen der Alterszusammensetzung der Bevölkerung ablesbar. So werden im Jahre 2025 ca. 25 % der Leopoldshöher Bürger das 65. Lebensjahr erreicht oder überschritten haben (2010: 19 %), während gleichzeitig der Anteil der Kinder und Jugendlichen von heute 23 % auf künftig 18 % sinken wird (vgl. Abbildung 3).

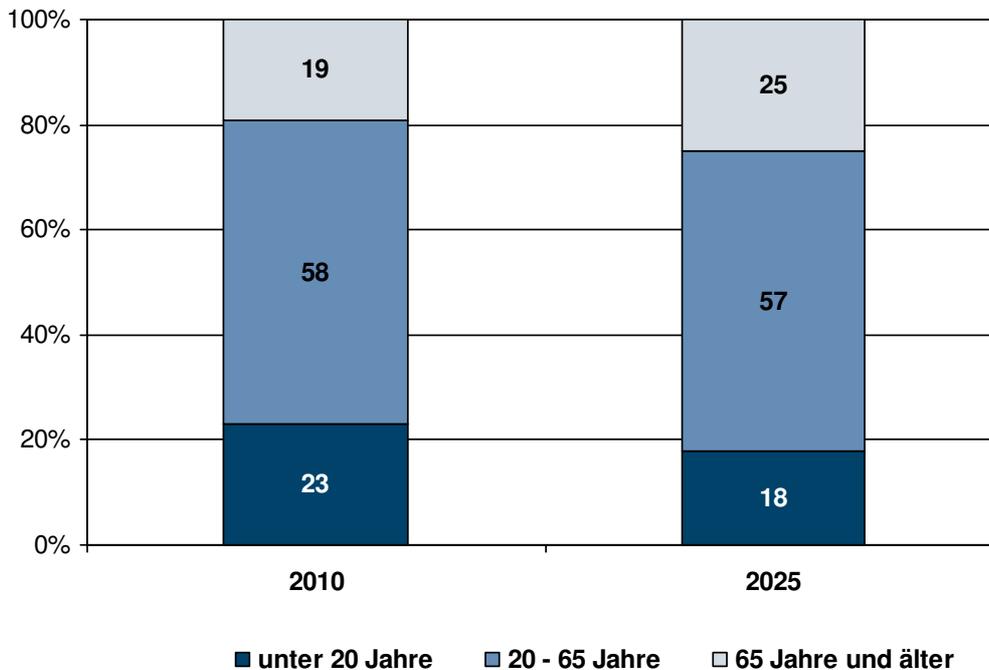
² Quelle: Einwohnermeldeamt der Gemeinde Leopoldshöhe, Stand: 01.01.2010 (Hauptwohnsitze)

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Leopoldshöhe und Vergleichsräumen (2000 - 2025)



Quelle: IT NRW, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes und Bevölkerungsvorausberechnung (Modellrechnung 2008 - 2030)

Abbildung 3: Altersstruktur der Bevölkerung in Leopoldshöhe (2010 – 2025)



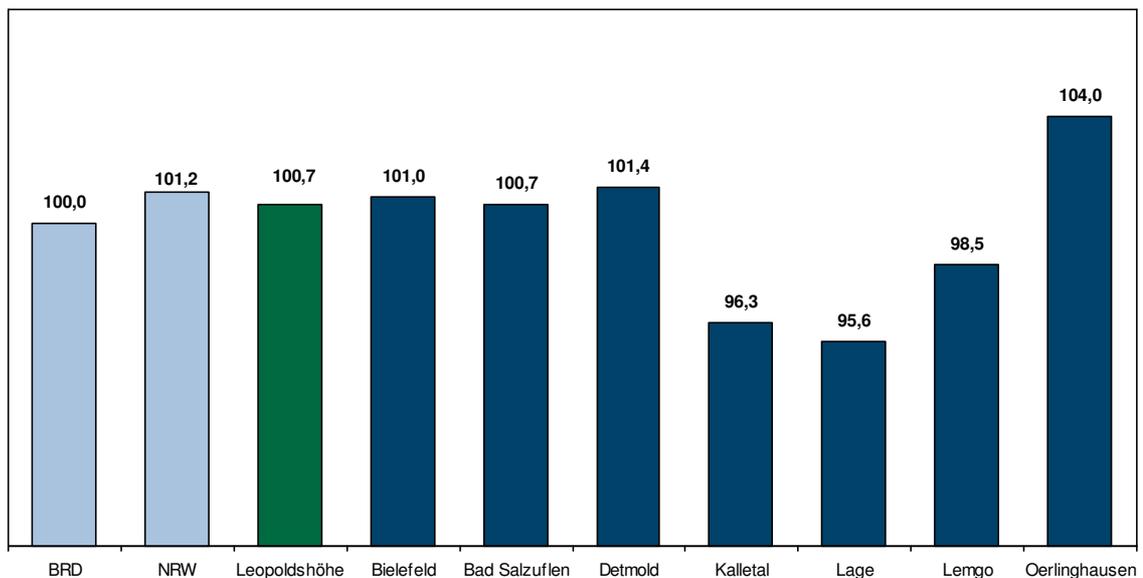
Quelle: IT NRW, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes und Bevölkerungsvorausberechnung (Modellrechnung 2008 - 2030)

2.3 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Gemeinde Leopoldshöhe

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind demnach für das Jahr 2010 pro Kopf insgesamt 5.399 € einzelhandelsrelevant.³

Die BBE!CIMA!MBR!-Marktforschung weist für die Gemeinde Leopoldshöhe ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von 100,7 % im Jahr 2010 aus. Dieses liegt somit knapp 1 %-Punkt über dem Bundesdurchschnitt. Im regionalen Vergleich ist das Kaufkraftniveau der Gemeinde Leopoldshöhe als durchschnittlich einzustufen (vgl. Abbildung 4). In den benachbarten Kommunen liegen die Kaufkraftwerte zwischen 100 und 104 %. Nur die Städte Lage und Lemgo erreichen mit 95,6 bzw. 96,3 ein deutlich geringeres Kaufkraftniveau.

Abbildung 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Gemeinde Leopoldshöhe und in Nachbarkommunen



Quelle: BBE!CIMA!MBR-Kaufkraftkennziffern 2010

Auf der Grundlage der BBE-Kennzahlen ergeben sich für die Gemeinde Leopoldshöhe jährliche Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von 5.430 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl, lässt sich ein einzel-

³ Jährliche Pro-Kopf-Ausgaben, die dem Einzelhandel zufließen, unberücksichtigt bleiben die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen sowie die Erstattungsbeträge der gesetzlichen und privaten Krankenkassen für Arzneimittel und Sanitätsartikel.

handelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von insgesamt 88,6 Mio. € für das Jahr 2010 errechnen.

Abbildung 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Leopoldshöhe

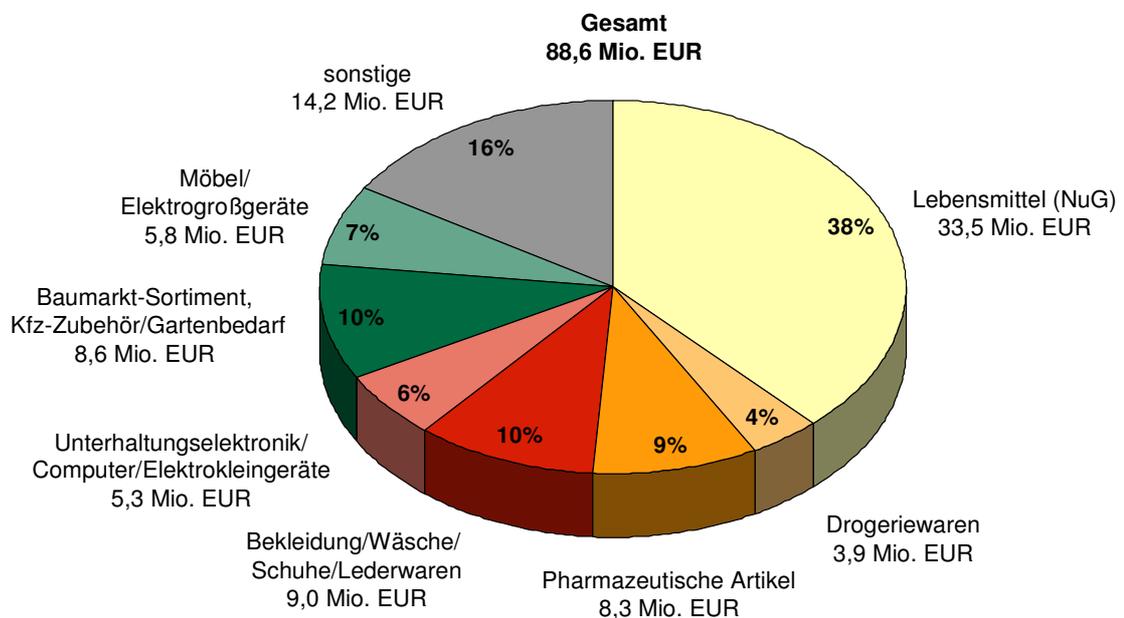
Sortiment	Pro-Kopf-Ausgaben 2010 Deutschland	Pro-Kopf-Ausgaben 2010 Leopoldshöhe	Kaufkraftpotenzial Leopoldshöhe
	in €	in €	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel/Bäcker/Metzger	2.043	2.053	33,5
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	236	238	3,9
Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel	511	511	8,3
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	2.790	2.802	45,7
Papier, Büro, Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	190	192	3,1
Bekleidung/Wäsche	435	439	7,2
Schuhe/Lederwaren	109	109	1,8
Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltsgegenstände	67	68	1,1
Heimtextilien/Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz	51	52	0,8
Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	106	107	1,7
Sportartikel	57	58	1,0
Elektrokleingeräte	37	37	0,6
Unterhaltungselektronik/Computer/Kommunikation	284	286	4,7
Foto/Optik/Akustik	104	105	1,7
Uhren/Schmuck	49	49	0,8
Zentrenrelevante Sortimente gesamt	1.489	1.502	24,5
Schnittblumen	47	47	0,8
Fahrräder	20	20	0,3
Einrichtungszubehör insgesamt*	116	117	1,9
Optional zentrenrelevante Sortimente	183	184	3,0
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	58	58	1,0
Baumarkt-Sortiment	369	370	6,0
Kfz-Zubehör	76	76	1,2
Pflanzen/Gartenbedarf (o. G-Möbel), Camping	83	84	1,4
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel), Kinderwagen	274	276	4,5
Elektrogroßgeräte	77	78	1,3
Nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt	937	942	15,4
Gesamt	5.399	5.430	88,6

* Teppiche, Bettwaren, Lampen/Leuchten, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, sonst. Geschenkartikel, Antiquitäten
Quelle: BBE-Marktforschung 2010

Mit rund 38 % entfällt ein großer Teil des Kaufkraftpotenzials auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Zusammen mit Drogerie-, Parfümeriewaren und pharmazeutischen Artikel bezieht sich gut die Hälfte des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Für die zentrenrelevanten Leitbranchen Bekleidung / Schuhe und Unterhaltungselektronik stehen im Gemeindegebiet zusammen ca. 14,3 Mio. € zur Verfügung. Die jährlichen Ausgaben für Baumarktbedarf und Möbel / Elektrogroßgeräte addieren sich auf ca. 14,4 Mio. €, die sonstigen Warengruppen umfassen auch ca. 14,2 Mio. € bzw. ca. 16 % des Gesamtvolumens (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Warengruppen



Quelle: BBE-Marktforschung 2010

3 Einzelhandelssituation in der Gemeinde Leopoldshöhe

3.1 Einzelhandelsausstattung nach Ortsteilen

In der Gemeinde Leopoldshöhe sind insgesamt 88 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe ansässig, die insgesamt über eine Verkaufsfläche von ca. 26.360 m² verfügen und einen Umsatz in Höhe von ca. 70,8 Mio. € erwirtschaften. Zum Erhebungszeitpunkt waren im Gemeindegebiet 11 Leerstände vorhanden.⁴

Zur Bewertung kann man die Einzelhandelsverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl (ca. 16.300 Einwohner) beziehen. Es ergibt sich ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von 1,6 m² je Einwohner. Verglichen mit dem Bundesdurchschnitt von ca. 1,5 m² je Einwohner verzeichnet die Gemeinde Leopoldshöhe einen leicht überdurchschnittlichen Flächenbesatz. Dies resultiert einerseits aus dem großen Möbelmarkt am Rande des Gemeindegebietes und andererseits aus einer umfangreichen Nahversorgungsausstattung in den beiden Hauptsiedlungsbereichen Leopoldshöhe und Asemissen.

Abbildung 7: Gemeinde Leopoldshöhe - Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Ortsteilen

Ortsteil	Betriebe		Umsatz		Verkaufsfläche	
	absolut	in %	in Mio. €	in %	in m ²	in %
Leopoldshöhe	35	40	30,7	43	7.800	30
Asemissen	38	43	36,9	52	16.990	64
Greste	6	7	2,6	4	1.350	5
Sonstige Ortsteile*	9	10	0,6	1	220	1
Gemeinde Leopoldshöhe gesamt	88	100	70,8	100	26.360	100

* Weniger als vier Einzelhandelsbetriebe, kein Ausweis aus Datenschutzgründen
Quelle: Eigene Erhebungen / Berechnungen

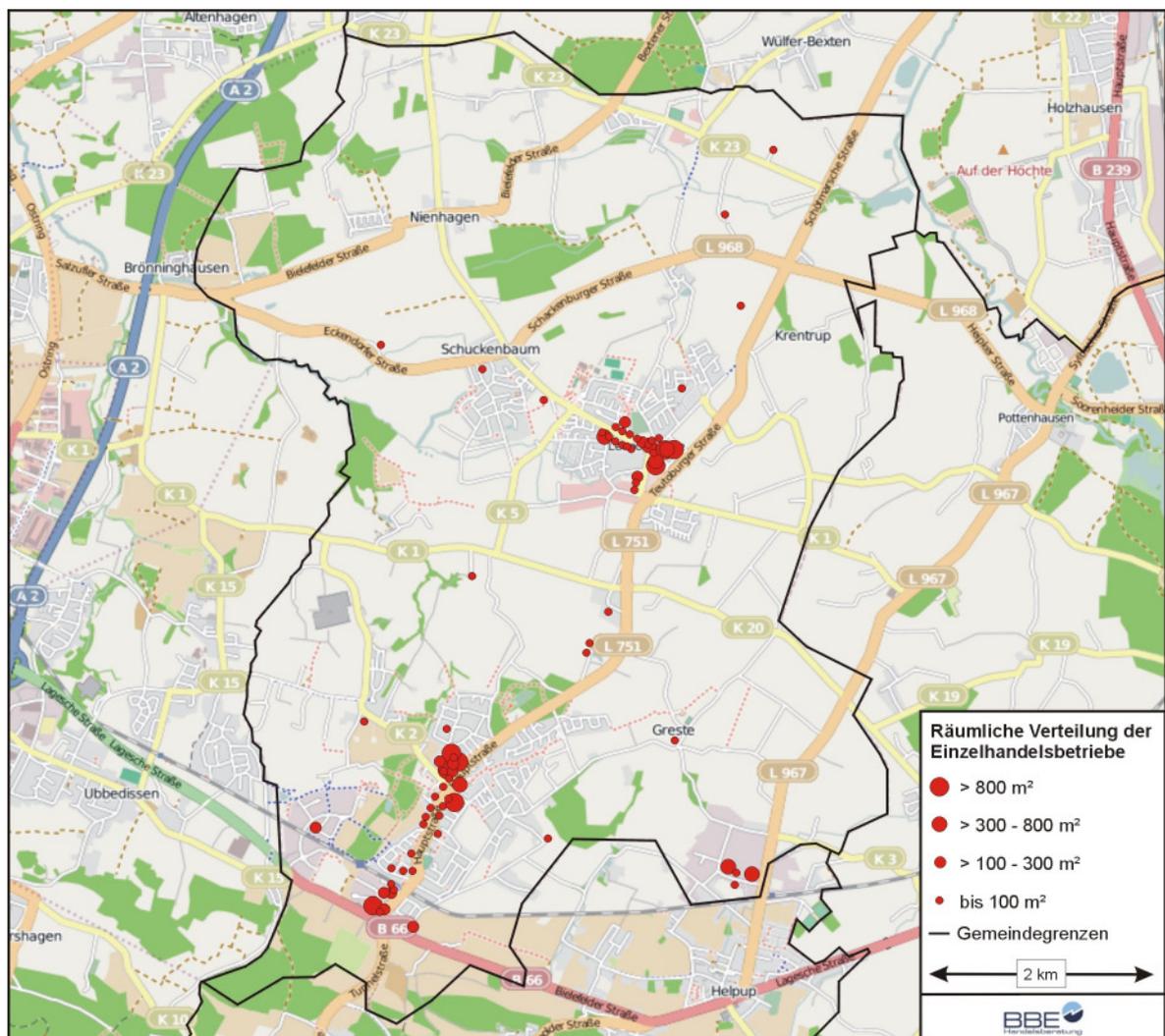
Das Einzelhandelsangebot der Gemeinde beschränkt sich im Wesentlichen auf die Ortsteile Leopoldshöhe und Asemissen. Das Gewerbegebiet Greste weist sechs ergänzende Einzelhandelsbetriebe auf (vgl. Abbildung 7). Der Einzelhandelsbesatz in Leopoldshöhe ist im Wesentlichen auf den Ortskern konzentriert. In Asemissen ist neben der innerörtlichen Geschäftslage eine Streuung von Betrieben entlang der Hauptstraße und dezentral gelegener Betriebe im Gewerbegebiet Alleestraße / Hansastraße festzustellen (vgl. Abbildung 8). Der Möbelmarkt Roller mit knapp 10.000 m² Verkaufsfläche stellt den größten Einzelhandelsbetrieb in einer südlichen Randlage dar. Ohne diesen

⁴ Als Leerstände wurden diejenigen Objekte aufgenommen, die augenscheinlich auch weiterhin als Ladenflächen genutzt werden sollen.

Betrieb ist für die Ortsteile Leopoldshöhe und Asemissen eine annähernd gleiche flächenmäßige Einzelhandelsausstattung gegeben.

Die peripheren Ortsteile Bechterdissen, Bexterhagen, Krentrup und Schuckenbaum weisen einzelne kleinteilige Betriebe der wohnungsnahen Grundversorgung auf, in Nienhagen ist kein Einzelhandel vorhanden.

Abbildung 8: Räumliche Verteilung des Einzelhandels



Quelle: Eigene Erhebungen

3.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Das Einzelhandelsangebot der Gemeinde Leopoldshöhe lässt sich differenzieren in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente.⁵ Hierzu wurde die Verkaufsfläche der Betriebe differenziert nach Sortimenten erhoben (vgl. Abbildung 9).

Zu den **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** zählen die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Ladenhandwerksbetriebe), Drogerie / Parfümerie / Kosmetik sowie pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel. Insgesamt entfällt auf diese Warengruppen eine Verkaufsfläche von über 9.000 m². Dies entspricht einem Anteil von ca. 35 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Mit ca. 7.940 m² Verkaufsfläche liegt der Angebotsschwerpunkt in der Branche Nahrungs- und Genussmittel.

Als wichtigste Anbieter fungieren im Ortsteil Leopoldshöhe die Lebensmittelsupermärkte Rewe (ca. 1.180 m² Verkaufsfläche – im Folgenden abgekürzt mit „VKF“) und Edeka Böers (ca. 890 m² VKF), die Lebensmitteldiscountmärkte Lidl (ca. 980 m² VKF) und Aldi (ca. 700 m² VKF) sowie ein Getränkemarkt (ca. 400 m² VKF).

Im Ortsteil Asemissen wird die Lebensmittelversorgung durch die großflächigen Lebensmittelsupermärkte Rewe (inkl. Getränkemarkt ca. 1.730 m² VKF) und Edeka Brinkmann (ca. 1.190 m² VKF) sowie den Lebensmitteldiscountmarkt Aldi (ca. 850 m² VKF) sichergestellt.

Im Drogeriewarenbereich sind im Ortskern von Leopoldshöhe die Firmen Schlecker⁶ und Rossmann ansässig, während Asemissen über keinen Drogerieanbieter verfügt. In der Gemeinde Leopoldshöhe sind 3 Apotheken ansässig.

Insgesamt wird in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Jahresumsatz in Höhe von ca. 41 Mio. € erwirtschaftet. Dies entspricht einem Anteil von 58 % des Gesamtumsatzes. Dies belegt die hohe Bedeutung der Nahversorgungsfunktionen der Gemeinde Leopoldshöhe.

⁵ Im Rahmen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente anhand der ortsspezifischen Strukturen zu bestimmen (vgl. Kapitel 8.7.1). Ausgangspunkt sind dabei die in der Anlage zum § 24 a des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) NRW aufgeführten Leitsortimente, die von den nordrhein-westfälischen Kommunen bei der Festlegung ihrer gemeindlichen Sortimentslisten grundsätzlich als zentrenrelevant zu betrachten sind.

⁶ Nach Angaben der Gemeinde Leopoldshöhe wird die Firma Schlecker den Betrieb am Standort Herforder Straße zum Ende des Jahres 2010 einstellen.

Abbildung 9: Verkaufsflächen und Umsätze in der Gemeinde Leopoldshöhe nach Sortimenten

Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- u. Genussmittel/Bäcker/Metzger	7.940	30	32,9	46
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	1.030	4	3,5	5
Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel	160	1	5,0	7
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	9.130	35	41,4	58
PBS*/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	480	2	1,2	2
Bekleidung/Wäsche	1.780	7	3,8	5
Schuhe/Lederwaren	110	*)	0,2	*)
GPK**/Haushaltsgegenstände	1.650	6	2,4	3
Heimtextilien/Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz/	560	2	1,2	2
Spielwaren, Hobby, Basteln, Instrumente	290	1	0,6	1
Sportartikel	110	*)	0,4	1
Unterhaltungselektronik/Computer/Kommunikation, Elektrokleingeräte	430	2	1,6	2
Foto/Optik/Akustik, Uhren/Schmuck	90	*)	0,4	1
Zentrenrelevante Leitsortimente gesamt	5.500	21	11,8	17
Schnittblumen	140	*)	0,4	1
Fahrräder	40	*)	0,1	*)
Einrichtungszubehör insgesamt***	700	3	1,5	2
Optional zentrenrelevante Sortimente	880	3	2,0	3
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	480	2	0,9	1
Baumarkt-Sortiment	1.700	6	2,8	4
Kfz-Zubehör	150	1	0,6	1
Pflanzen/ Gartenbedarf (o. G-Möbel), Camping	540	2	0,8	1
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel), Elektrogroßgeräte, Kinderwagen	7.980	30	10,5	15
Nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt	10.850	41	15,6	22
Sortimente gesamt	26.360	100	70,8	100

* PBS: Papier-, Büro- und Schreibwaren

** GPK: Glas, Porzellan, Keramik

*** Teppiche, Bettwaren, Lampen/Leuchten, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, sonst. Geschenkartikel, Antiquitäten

Quelle: Eigene Erhebungen / Berechnungen

Die zentrenrelevanten Leitsortimente nach § 24 a LEPro nehmen in Leopoldshöhe ca. 5.500 m² der Verkaufsfläche (ca. 21 %) ein. Hiervon entfallen nur knapp 1.900 m² auf die Warengruppen Be-

kleidung / Wäsche sowie Schuhe / Lederwaren, die als zentrenrelevante Leitbranchen zu bewerten sind. Der Elektrobereich ist mit ca. 430 m² nur durch kleinere und mittlere Computerfachgeschäfte und durch Randsortimentsangebote in den SB- und Fachmärkten abgedeckt. Flächenintensiv ist dagegen das Angebot in den Sortimentsbereichen GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel und Heimtextilien / Gardinen (zusammen ca. 2.200 m² VKF), die vor allem durch das Angebot von Roller, den Sonderpostenmärkten Magowsky und T€DI sowie wenigen kleinteiligen Fachgeschäften geprägt werden.

Gemäß des Einzelhandelserlasses NRW vom 22.09.2008 bedürfen insbesondere Teilsortimente aus der Warengruppe Einrichtungszubehör einer ortsspezifischen Betrachtung hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz. Zu diesen **optional zentrenrelevanten Sortimenten** gehören die Warengruppen Teppiche, Lampen / Leuchten / Leuchtmittel, Matratzen / Bettwaren, Bilder / Bilderrahmen / Spiegel sowie Tapeten. Insgesamt entfallen in der Gemeinde Leopoldshöhe auf diese Sortimente knapp 700 m² Verkaufsfläche, die überwiegend der Firma Roller zuzurechnen sind.

Darüber hinaus sind die Sortimente Fahrräder (ca. 40 m² VKF) und Schnittblumen (ca. 140 m² VKF) als optional zentrenrelevant zu bewerten. Eine detaillierte Bewertung der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente erfolgt unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten in der Gemeinde Leopoldshöhe in Kapitel 8.7.1.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente werden auf einer Verkaufsfläche von ca. 10.850 m² angeboten, davon entfallen über drei Viertel auf den Möbelmarkt Roller. Darüber hinaus sind in den spezialisierten Sortimenten Baustoff- und Farbenhandel, Pflanzen und Tierbedarf Einzelhandelsangebote festzustellen.

Die Gemeinde Leopoldshöhe verfügt damit insgesamt über eine umfangreiche Nahversorgungsausstattung, während nach wie vor in den zentrenrelevanten Sortimenten nur ein ausschnittsweises Angebot vorhanden ist. Auch bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist ein spezialisiertes Einzelhandelsangebot prägend. Der Möbelmarkt übernimmt wesentliche Versorgungsfunktionen für die benachbarte Stadt Bielefeld und die Region.

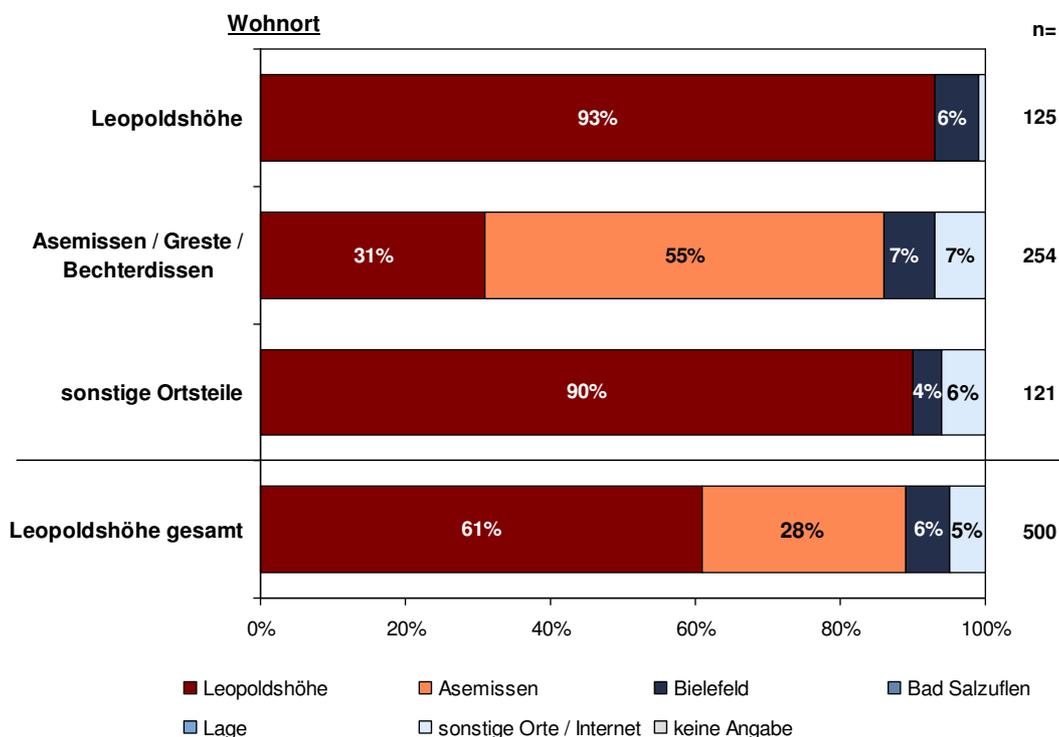
3.3 Einkaufsorientierung der Bürger

Im Rahmen einer telefonischen Haushaltsbefragung wurden im September 2010 insgesamt 500 Bürger per Zufallsstichprobe ausgewählt und nach ihren bevorzugten Einkaufsorten und der Einkaufshäufigkeit an ausgewählten Standorten befragt.

Beim Lebensmittelkauf orientieren sich ca. 89 % der befragten Bürger auf ihren Heimatort (Leopoldshöhe / Asemissen), während die Nachbarstadt Bielefeld und sonstige Einkaufsorte in der Gesamtbetrachtung nur eine untergeordnete Versorgungsbedeutung haben (vgl. Abbildung 10).

Auch die Differenzierung nach Wohnorten innerhalb der Gemeinde zeigt eine gleichmäßig hohe Nahversorgungsorientierung für die Gemeinde, so dass sich die Abwanderung der Bürger im Wesentlichen auf arbeitsplatzbezogene und sonstige persönliche Beziehungen beschränkt. Auch im Zeitvergleich gegenüber den Ergebnissen der Bürgerbefragung aus dem Jahre 2002 (ca. 81 % der Befragten) konnte eine Steigerung der lebensmittelbezogenen Einkaufsorientierung auf den Wohnort festgestellt werden.

Abbildung 10: Bevorzugte Einkaufsorte für Lebensmittel

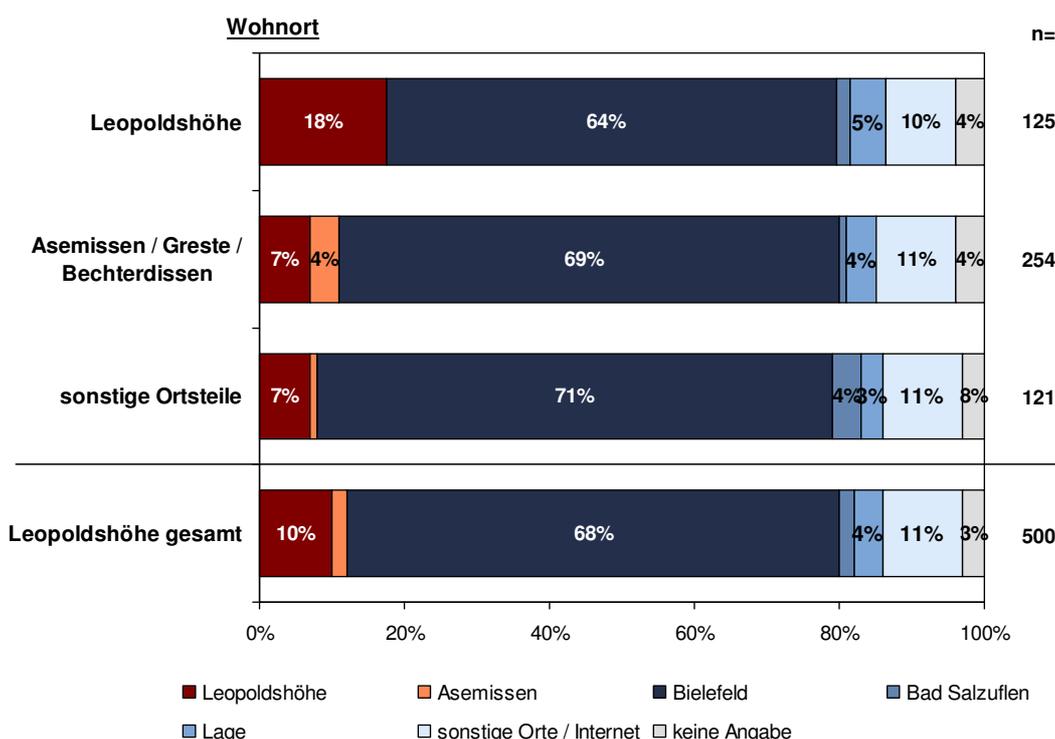


Quelle: Eigene Telefonbefragung, in % der Befragten

Das Sortiment Bekleidung kaufen zwei Drittel der Befragten vorzugsweise in Bielefeld ein. Das Bekleidungsangebot in Leopoldshöhe und Asemissen wird von ca. 12 % der Wohnbevölkerung aufgesucht. Für die sonstigen benachbarten Einkaufsstädte (u. a. Lage, Bad Salzuflen) sind nur geringe Einkaufsverflechtungen festzustellen. Der Internet- / Versandanteil liegt bei ca. 6 %. Zwischen den Wohnorten innerhalb des Gemeindegebietes sind keine wesentlichen Unterschiede in der Einkaufsorientierung festzustellen (vgl. Abbildung 11).

Die geringe Einkaufsorientierung für Leopoldshöhe bei Oberbekleidung zeigt, dass die Gemeinde nach wie vor nur eine ausschnittsweise Versorgung ihrer Bevölkerung in diesem Segment sicher stellen kann. Gleichwohl hat sich die Einkaufsorientierung für die Gemeinde Leopoldshöhe gegenüber den Ergebnissen aus dem Jahre 2002 nahezu verdoppelt, so dass durch die zusätzlichen Fachmarktansiedlungen eine höhere Akzeptanz des Einkaufsortes erreicht werden konnte.

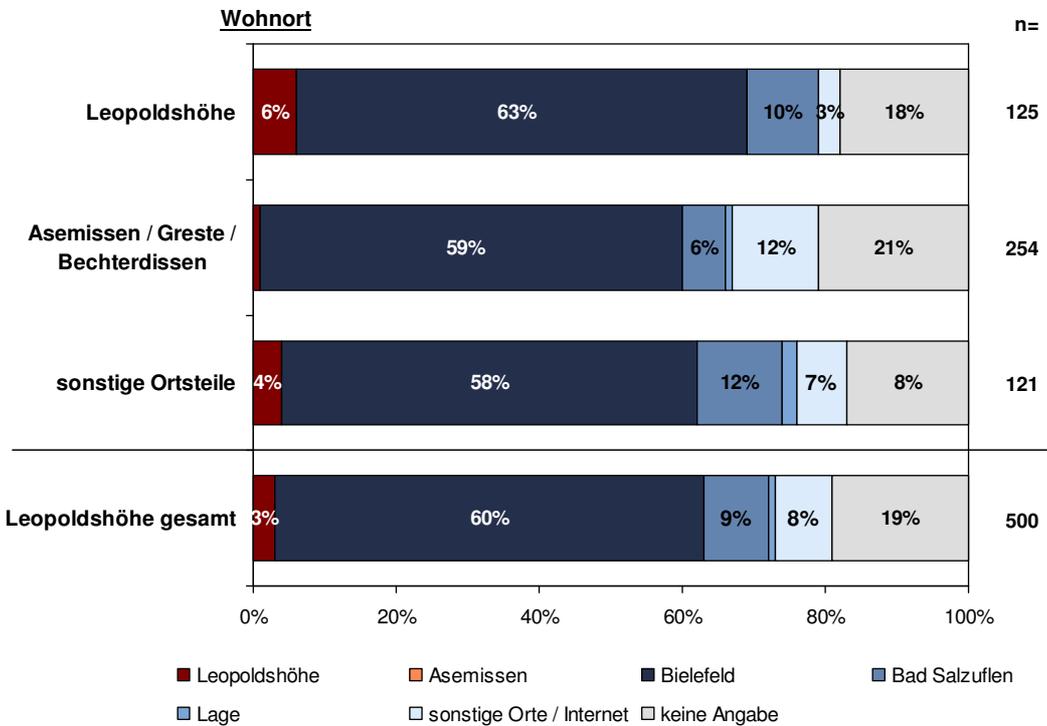
Abbildung 11: Bevorzugte Einkaufsorte für Oberbekleidung



Quelle: Eigene Telefonbefragung, in % der Befragten

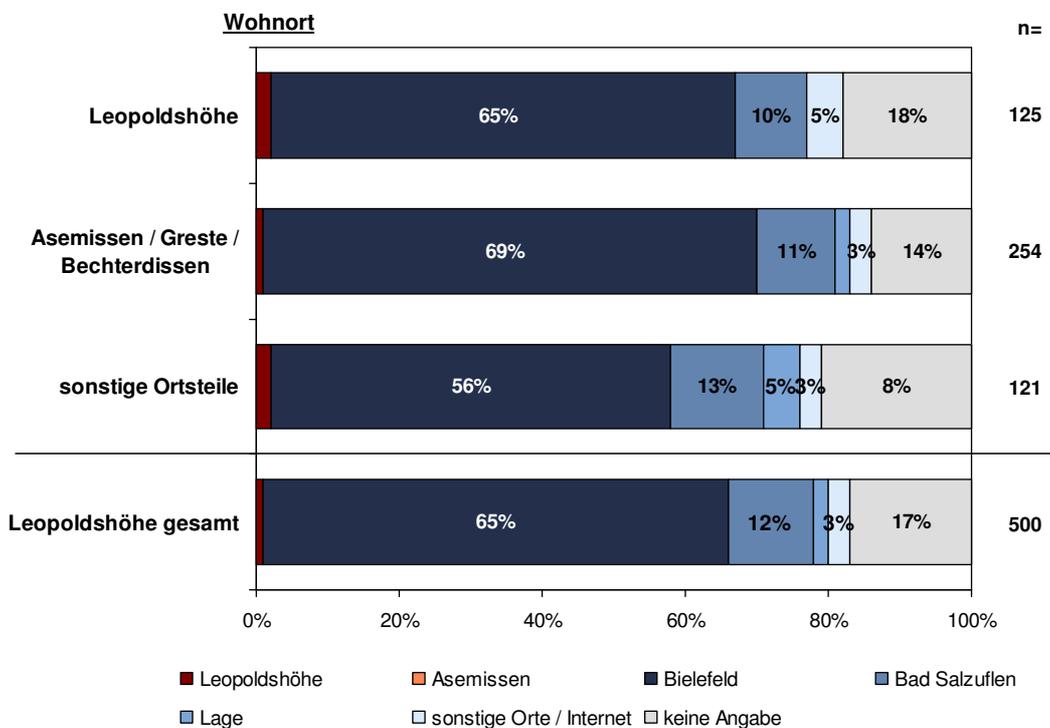
Mit deutlichem Abstand ist der bevorzugte Einkaufsort im Bereich der Unterhaltungselektronik die Stadt Bielefeld mit einer differenzierten kleinteiligen und fachmarktbezogenen Einzelhandelsausstattung. Die Stadt Bad Salzuflen steht mit einer Einkaufsorientierung von ca. 9 % auf dem zweiten Rang. Die Wohnbevölkerung präferiert nur zu 3 % das örtliche Elektroangebot, so dass ein hoher sortimentsbezogener Abfluss abzulesen ist (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 12: Bevorzugte Einkaufsorte für Unterhaltungselektronik



Quelle: Eigene Telefonbefragung, in % der Befragten

Abbildung 13: Bevorzugte Einkaufsorte für Bau- und Heimwerkerbedarf

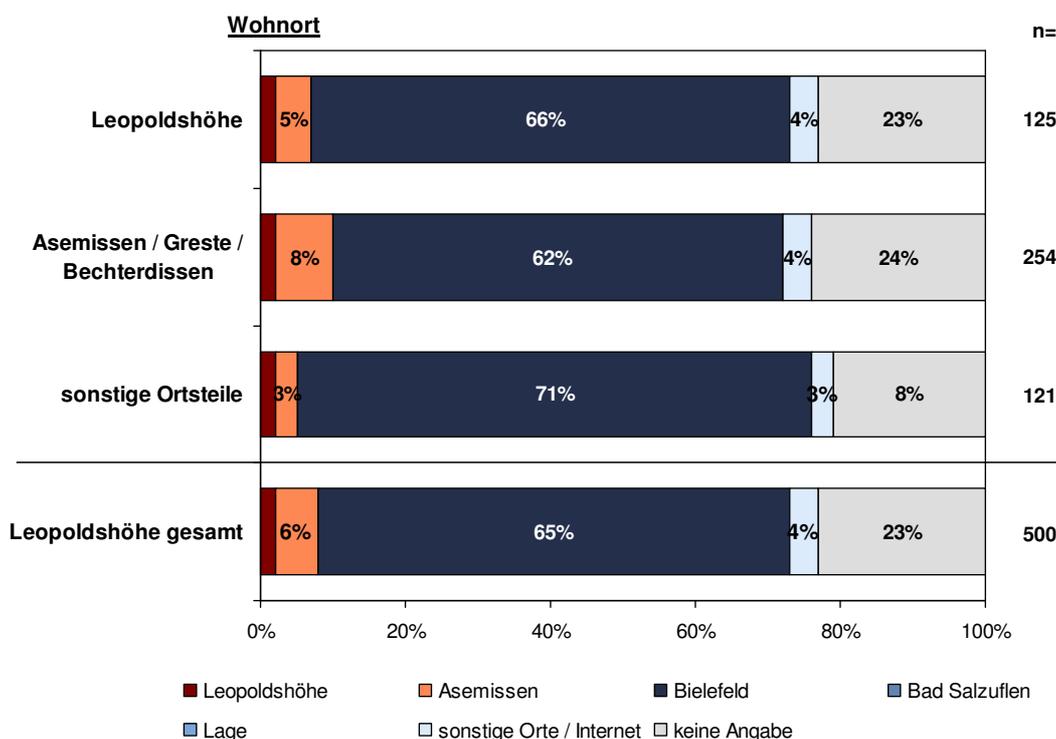


Quelle: Eigene Telefonbefragung, in % der Befragten

Im Bereich des Bau- und Heimwerkerbedarfs wird Leopoldshöhe von ca. 3 % der befragten Bürger als wichtigster Einkaufsort genannt, so dass kein bedarfsgerechtes Einzelhandelsangebot vorhanden ist. Die Versorgung der Bevölkerung erfolgt in erster Linie über das Baummarktangebot der Stadt Bielefeld (vgl. Abbildung 13). Rund 17 % der Befragten gaben „keine Angabe“ oder „kaufe diese Ware nie“ als Antwort an. Insgesamt ist für Leopoldshöhe ein relativ hoher Kundenabfluss abzulesen.

Das örtliche Einzelhandelsangebot bei Wohnmöbeln kann eine Einkaufsorientierung von ca. 8 % der Bevölkerung auf sich binden. Auch hier steht das differenzierte Bielefelder Einzelhandelsangebot im Vordergrund (vgl. Abbildung 14). Knapp ein Viertel der Befragten haben keine Angabe zum bevorzugten Möbeleinkaufsort gemacht.

Abbildung 14: Bevorzugte Einkaufsorte für Wohnmöbel



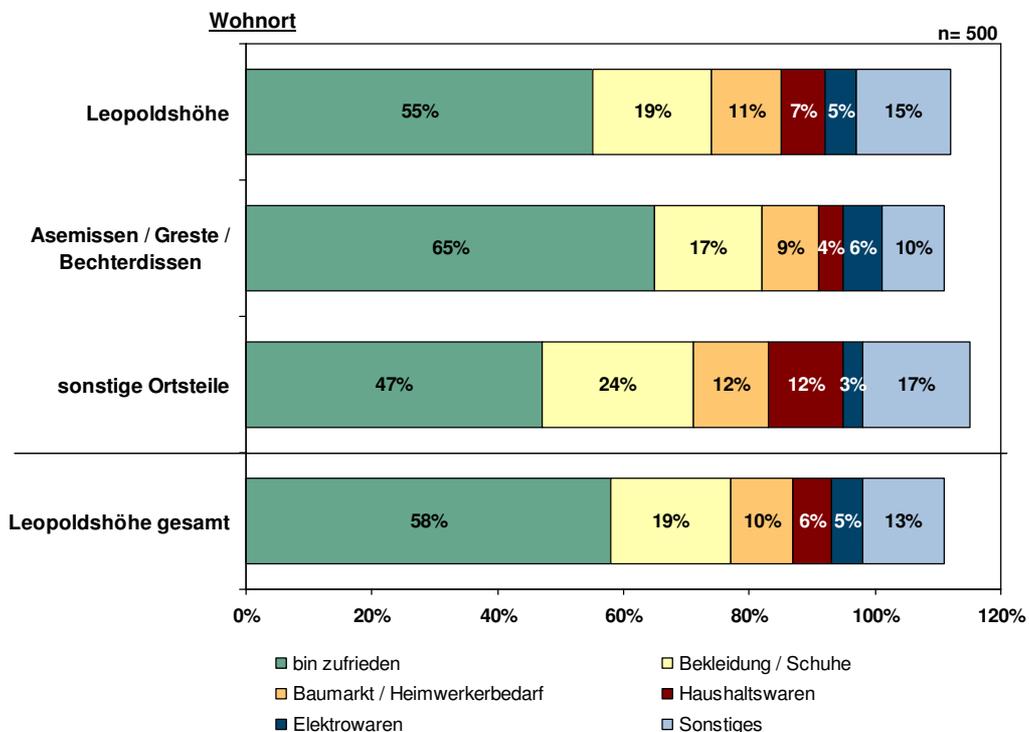
Quelle: Eigene Telefonbefragung, in % der Befragten

Im Ergebnis lassen die Einkaufsorientierungen eindeutige Tendenzen erkennen. Im Bereich des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel) sind die befragten Bürger überwiegend auf die Versorgung in Wohnortnähe ausgerichtet, wobei gleichermaßen in Leopoldshöhe und in Asemissen eine angemessene wohnungsnaher Versorgung gegeben ist.

Für die untersuchten Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs stellt die benachbarte Stadt Bielefeld den wichtigsten Versorgungsstandort dar. Im Bereich der Oberbekleidung kann gegenüber den Befragungsergebnissen aus dem Jahre 2002 tendenziell eine höhere Akzeptanz des Einzelhandelsangebotes im Ortsteil Leopoldshöhe festgestellt werden, wenngleich die Einkaufsorientierung auf die eigene Wohnortgemeinde nach wie vor relativ gering ist.

Über die Hälfte der Bürger der Gemeinde Leopoldshöhe sind mit dem örtlichen Einzelhandelsangebot grundsätzlich zufrieden. Einzelhandelsangebote, die vermisst werden, sind vor allem Bekleidung, Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Haushaltswaren (vgl. Abbildung 15).

Abbildung 15: Vermisste Einzelhandelsangebote

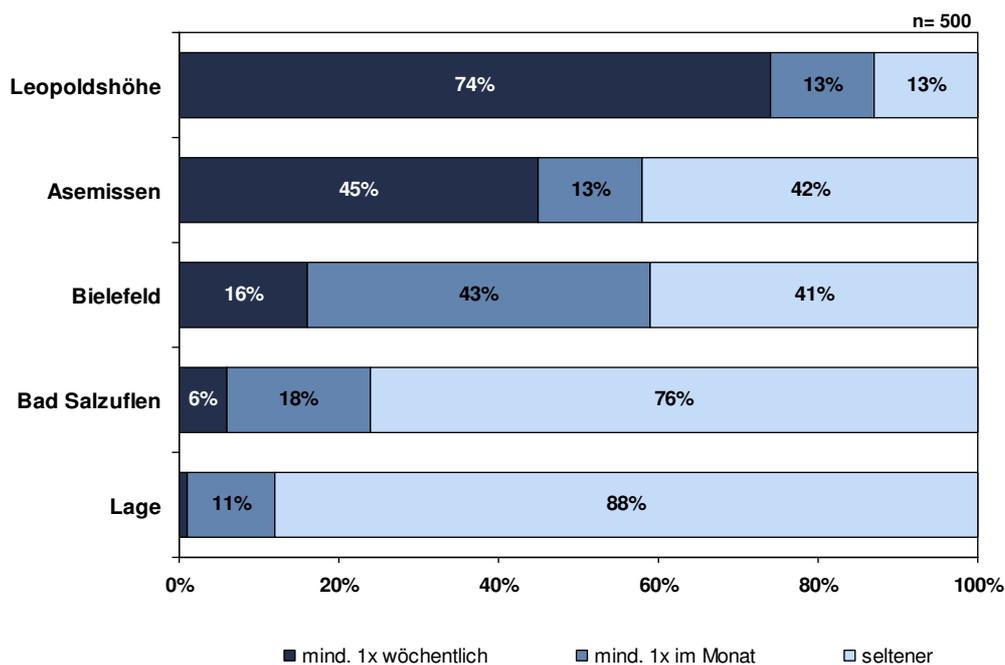


Quelle: Eigene Telefonbefragung, in % der Befragten

3.4 Einkaufshäufigkeit

Die Probanden wurden nach der Einkaufshäufigkeit in den Ortsteilen Leopoldshöhe und Asemissen sowie in den umliegenden Städten Bielefeld, Bad Salzuflen und Lage befragt, um die Intensität der Einkaufsverflechtungen zu bewerten.

Abbildung 16: Einkaufshäufigkeit an ausgewählten Standorten

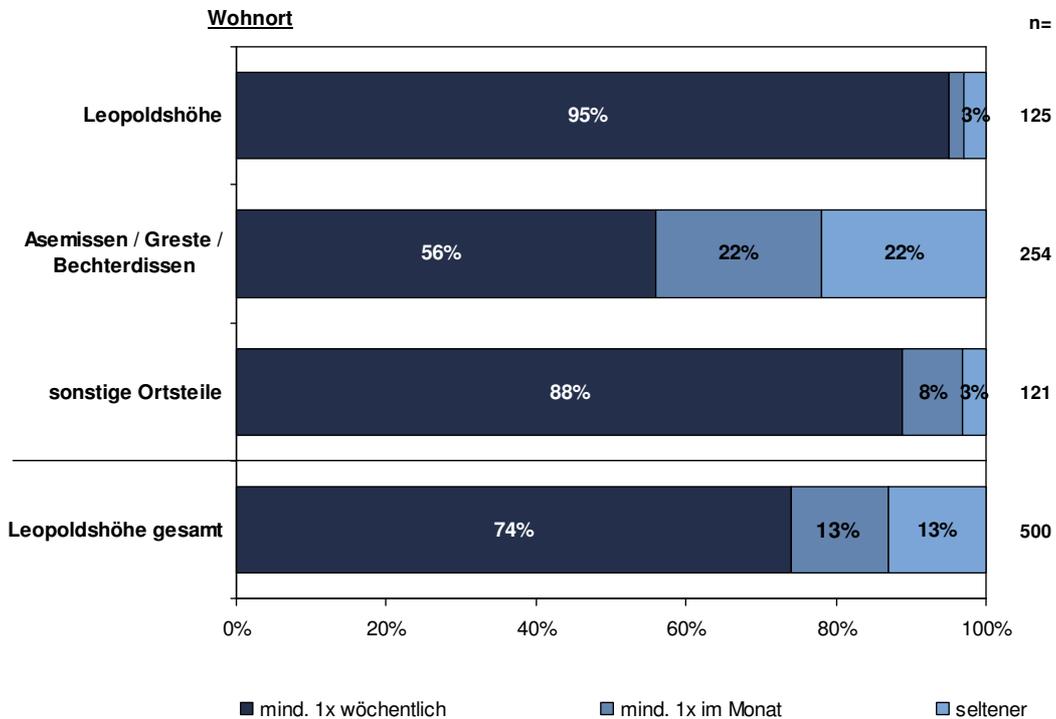


Quelle: Eigene Telefonbefragung, in % der Befragten

Der Ortsteil Leopoldshöhe weist mit einem „Stammkundenanteil“ (Einkauf mind. 1x wöchentlich) von ca. 74 % eine hohe Einkaufsorientierung auf. Der Ortsteil Asemissen wird von knapp der Hälfte der Bürger regelmäßig in kurzen Zeitabständen zum Einkaufen besucht. Die Nachbarstadt Bielefeld übernimmt eine wichtige Ergänzungsfunktion, die sich in einer Einkaufsorientierung von einmal im Monat und häufiger von über der Hälfte der Befragten widerspiegelt. Dagegen ist die Einkaufsintensität für Bad Salzuflen und Lage gleichermaßen relativ gering und beschränkt sich auf sporadische Einkäufe (vgl. Abbildung 16).

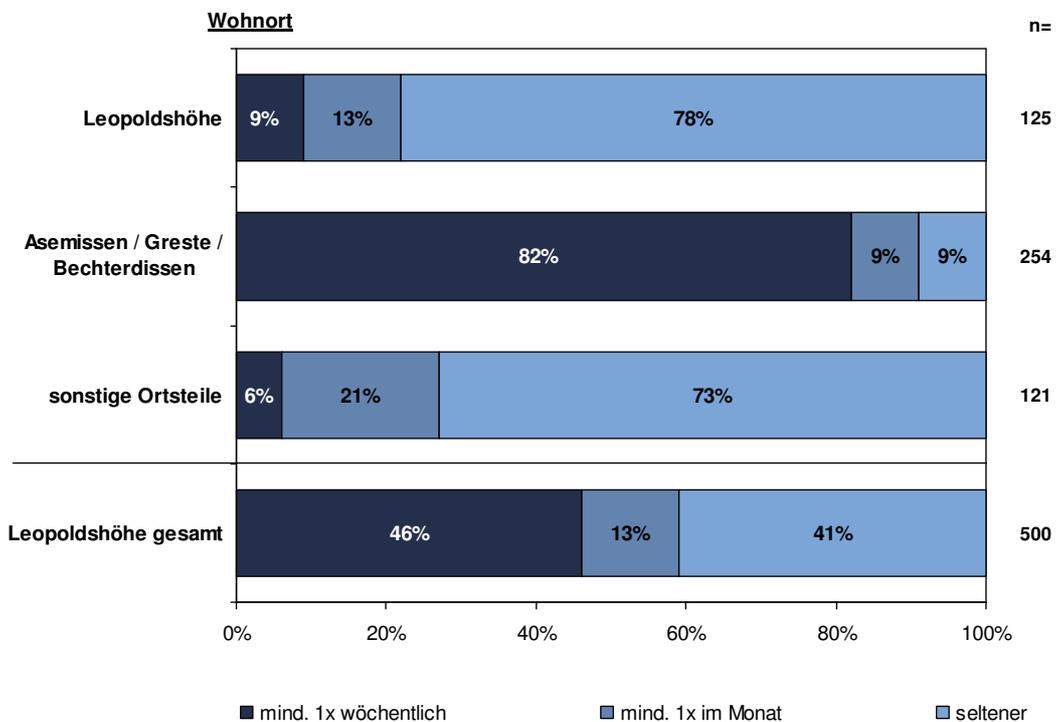
Der Ortsteil Leopoldshöhe wird insbesondere von den Befragten mit Wohnort im nördlichen Gemeindegebiet aufgesucht, gleichzeitig sucht auch gut die Hälfte der Bürger aus Asemissen, Greste und Bechterdissen mindestens einmal pro Woche die Ortsmitte von Leopoldshöhe auf (vgl. Abbildung 17), so dass dem Geschäftsbereich nach wie vor eine gesamtgemeindliche Versorgungsbedeutung zukommt.

Abbildung 17: Einkaufshäufigkeit in Leopoldshöhe



Quelle: Eigene Telefonbefragung, in % der Befragten

Abbildung 18: Einkaufshäufigkeit in Asemissen



Quelle: Eigene Telefonbefragung, in % der Befragten

Der Ortsteil Asemissen wird dagegen überwiegend von der Bevölkerung der südlichen Ortsteile regelmäßig besucht und weist damit eine Nahversorgungsfunktion insbesondere für die Ortsteile Asemissen, Greste und Bechterdissen auf (vgl. Abbildung 18).

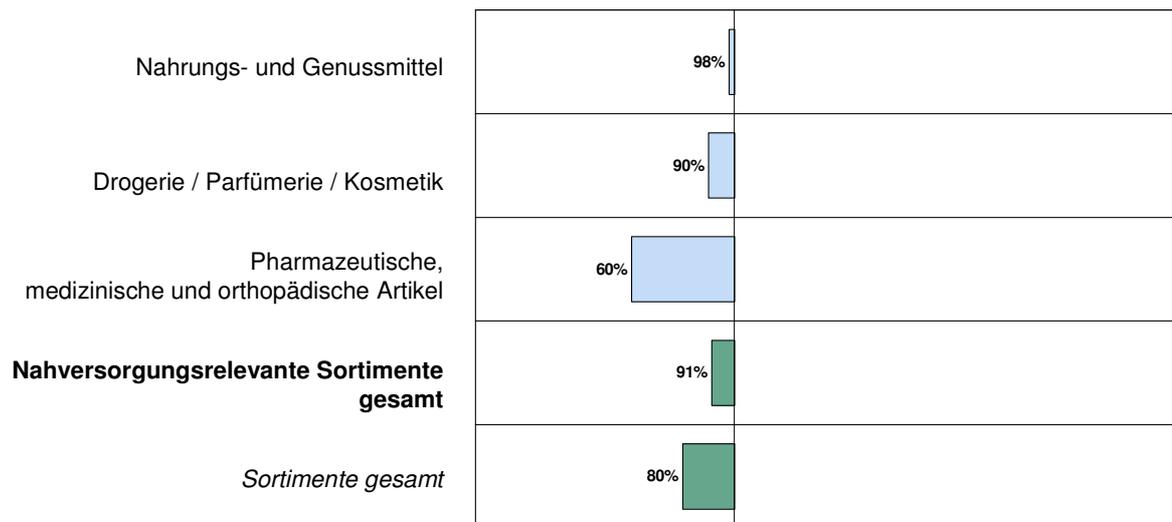
Tendenziell ist für die Einkaufsorte Bielefeld und Bad Salzuflen eine höhere Einkaufshäufigkeit bei den jüngeren Befragten festzustellen. Entsprechend bundesweiter Erfahrungswerte nimmt die Einkaufsmobilität mit zunehmendem Alter auch bei den Befragten der Gemeinde Leopoldshöhe ab.

3.5 Einzelhandelszentralität

Aufbauend auf den Ergebnissen der Angebots- und Nachfrageanalyse lässt sich die funktionale Bedeutung des Einzelhandels mit Hilfe der Einzelhandelszentralität bewerten, die auch Aussagen zum Ausstattungsgrad im Einzelhandel zulässt. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des ansässigen Einzelhandels und dem örtlichen Kaufkraftpotenzial dar. Für die Gemeinde Leopoldshöhe liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei ca. 80 %, so dass der erwirtschaftete Gesamtumsatz ca. 20 %-Punkte unter dem vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt und per Saldo somit Kaufkraft in Höhe von ca. 18 Mio. € aus der Gemeinde Leopoldshöhe abfließt.

Die Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Sortimenten lassen Rückschlüsse auf die Stärken und Schwächen des Einzelhandels in der Gemeinde Leopoldshöhe in Verbindung mit der regionalen Wettbewerbssituation zu.

Abbildung 19: Umsatz-Kaufkraft-Relation – nahversorgungsrelevante Sortimente

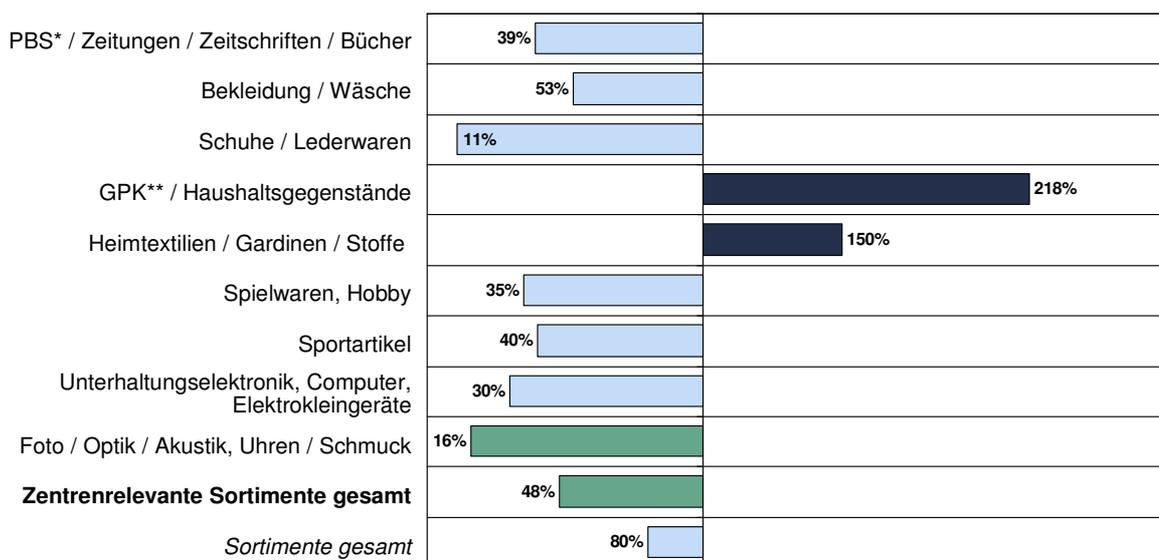


Quelle: Eigene Berechnungen

Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** werden Umsatzleistungen erreicht, die nur leicht unter dem Kaufkraftpotenzial im Gemeindegebiet liegen (vgl. Abbildung 19). Insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln hat das Grundzentrum eine relativ hohe Versorgungsbedeutung (Umsatz-Kaufkraft-Relation ca. 98 %). Per Saldo fließt in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikartikel Kaufkraft in Höhe von ca. 1 Mio. € ab, bei Apothekenwaren und Sanitätsbedarf ergibt sich ein Abfluss von ca. 3 Mio. €.

Die wohnungsnahе Grundversorgung ist somit als funktionsfähig zu bewerten. Der Apothekenabfluss hängt mit der Orientierung der Bürger beim Arztbesuch nach Bielefeld (insbesondere Fachärzte) zusammen.

Abbildung 20: Umsatz-Kaufkraft-Relation – zentrenrelevante Leitsortimente



* Papier, Büro und Schreibwaren; ** Glas, Porzellan, Keramik
Quelle: Eigene Berechnungen

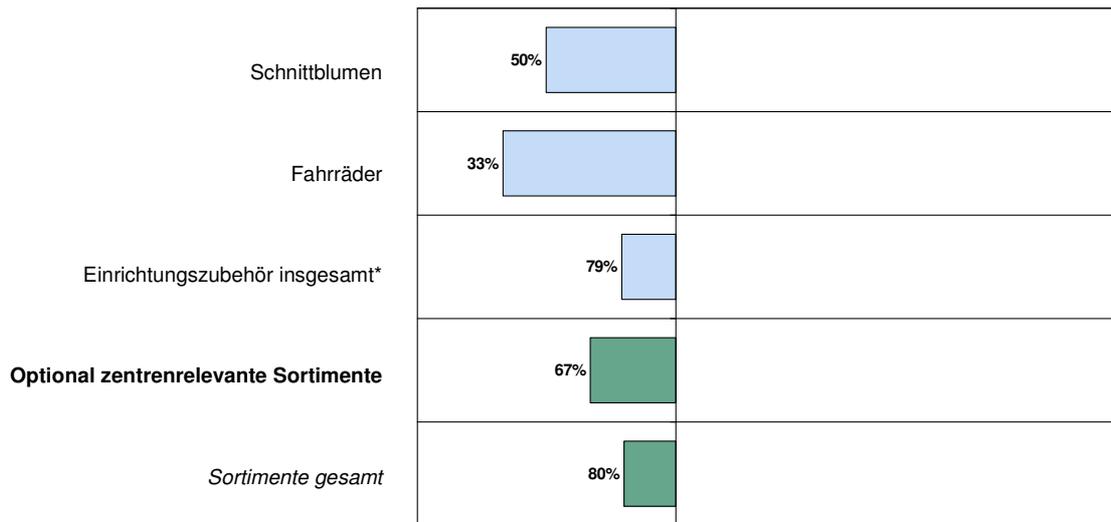
Bei den **zentrenrelevanten Leitsortimenten** sind deutlich geringere Umsatz-Kaufkraft-Relationen festzustellen, so dass insbesondere die unmittelbare Wettbewerbsbeziehung mit dem benachbarten Oberzentrum Bielefeld ablesbar ist. Besonders hohe Kaufkraftabflüsse sind aufgrund des geringen Angebotes bei den Sortimenten Schuhe / Lederwaren sowie Foto / Optik / Uhren / Schmuck festzustellen. Bei Büchern, Schreib- und Spielwaren und Elektroartikeln ist eine Grundversorgung gegeben. Bei Bekleidung kann per Saldo gut die Hälfte der Kaufkraft gebunden werden (vgl. Abbildung 20).

Dagegen sind hohe positive Kaufkraftsalden bei Glas, Porzellan, Keramik (GPK) / Haushaltsgegenständen und Heimtextilien / Gardinen zu verzeichnen, die in erster Linie auf die Randsortimente des Roller Möbelmarktes zurückzuführen sind.

In der Summe ergibt sich für die zentrenrelevanten Sortimente insgesamt ein Kaufkraftabfluss per Saldo von ca. 12,7 Mio. €. Bei der Gegenüberstellung von Kaufkraftpotenzial (ca. 25 Mio. €) und Einzelhandelsumsatz (ca. 12 Mio. €) lässt sich für die Gemeinde Leopoldshöhe in den zentrenrelevanten Leitsortimenten eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 48 % errechnen, die somit ca. 32 %-Punkte unter dem Gesamtzentralitätswert liegt und Defizite im Einzelhandelsangebot des Grundzentrums Leopoldshöhe dokumentiert.

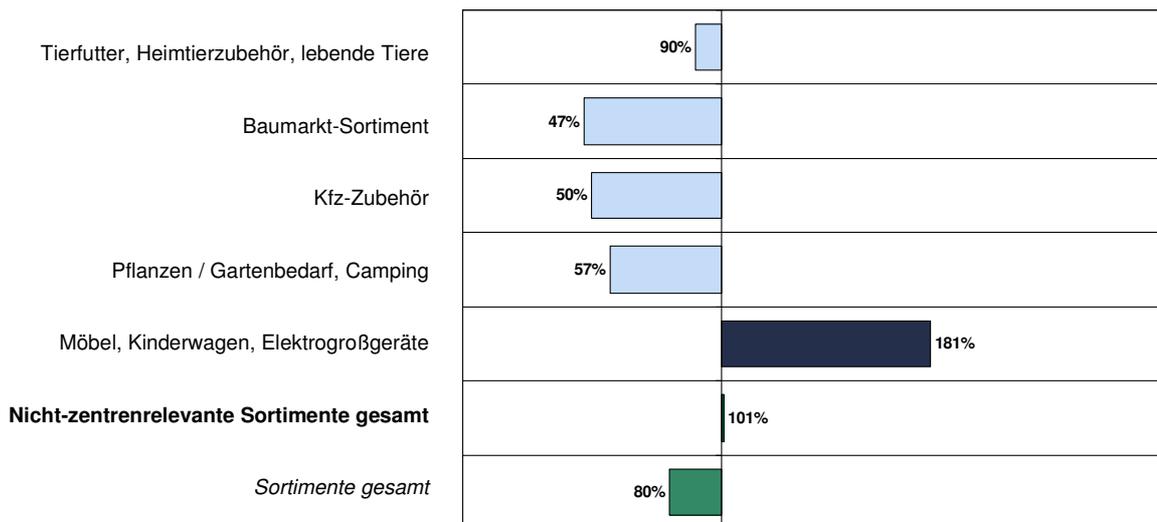
In den **optional zentrenrelevanten Warengruppen** werden Umsatzleistungen erreicht, die deutlich unter dem Niveau des Kaufkraftpotenzials im Gemeindegebiet liegen und auf ein ausschnittsweises Angebot zurückzuführen sind (vgl. Abbildung 21). Einzig im Einrichtungszubehör ist abermals die übergemeindliche Ausstrahlung des großflächigen Möbelmarktes ablesbar.

Abbildung 21: Umsatz-Kaufkraft-Relation – optional zentrenrelevante Sortimente



* Teppiche, Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten), Lampen/Leuchten, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, sonst. Geschenkartikel, Antiquitäten
 Quelle: Eigene Berechnungen

Abbildung 22: Umsatz-Kaufkraft-Relation – nicht-zentrenrelevante Sortimente



Quelle: Eigene Berechnungen

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation in den **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** beläuft sich über alle Sortimente auf einen Durchschnittswert von 101 %. Einzig bei Möbeln / Elektrogroßgeräten kann mehr auswärtige Kaufkraft gebunden werden als „eigene“ Kaufkraft abfließt. Im Bau- und Gartenbedarf dokumentieren die Umsatz-Kaufkraft-Relationen von rund 50 % eine eingeschränkte Versorgungsbedeutung. Im Zoobedarf ist dagegen eine bedarfsgerechte Einzelhandelsausstattung abzulesen (vgl. Abbildung 22).

Abbildung 23: Umsatz-Kaufkraft-Relation

Sortimente	Kaufkraft-potenzial in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz-Kaufkraft-Relation in %	Kaufkraft-Saldo in Mio. €
Nahrungs- u. Genussmittel/Bäcker/Metzger	33,5	32,9	98	- 0,6
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	3,9	3,5	90	- 0,4
Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel	8,3	5,0	60	- 3,3
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	45,7	41,4	91	- 4,3
Papier, Büro, Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	3,1	1,2	39	- 1,9
Bekleidung/Wäsche	7,2	3,8	53	- 3,4
Schuhe/Lederwaren	1,8	0,2	11	- 1,6
Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltsgegenstände	1,1	2,4	218	1,3
Heimtextilien/Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz	0,8	1,2	150	0,4
Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	1,7	0,6	35	- 1,1
Sportartikel	1,0	0,4	40	- 0,6
Unterhaltungselektronik/Computer/Kommunikation, Elektrokleingeräte	5,3	1,6	30	- 3,7
Foto/Optik/Akustik, Uhren/Schmuck	2,5	0,4	16	- 2,1
Zentrenrelevante Sortimente gesamt	24,5	11,8	48	- 12,7
Schnittblumen	0,8	0,4	50	- 0,4
Fahrräder	0,3	0,1	33	- 0,2
Einrichtungszubehör insgesamt*	1,9	1,5	79	- 0,4
Optional zentrenrelevante Sortimente gesamt	3,0	2,0	67	- 1,0
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	1,0	0,9	90	- 0,1
Baumarkt-Sortiment	6,0	2,8	47	- 3,2
Kfz-Zubehör	1,2	0,6	50	- 0,6
Pflanzen/Gartenbedarf, Camping	1,4	0,8	57	- 0,6
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel), Kinderwagen, Elektrogroßgeräte	5,8	10,5	181	4,7
Nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt	15,4	15,6	101	0,2
Sortimente gesamt	88,6	70,8	80	- 17,8

* Teppiche, Bettwaren, Lampen/Leuchten, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, sonst. Geschenkartikel, Antiquitäten
Quelle: Eigene Berechnungen

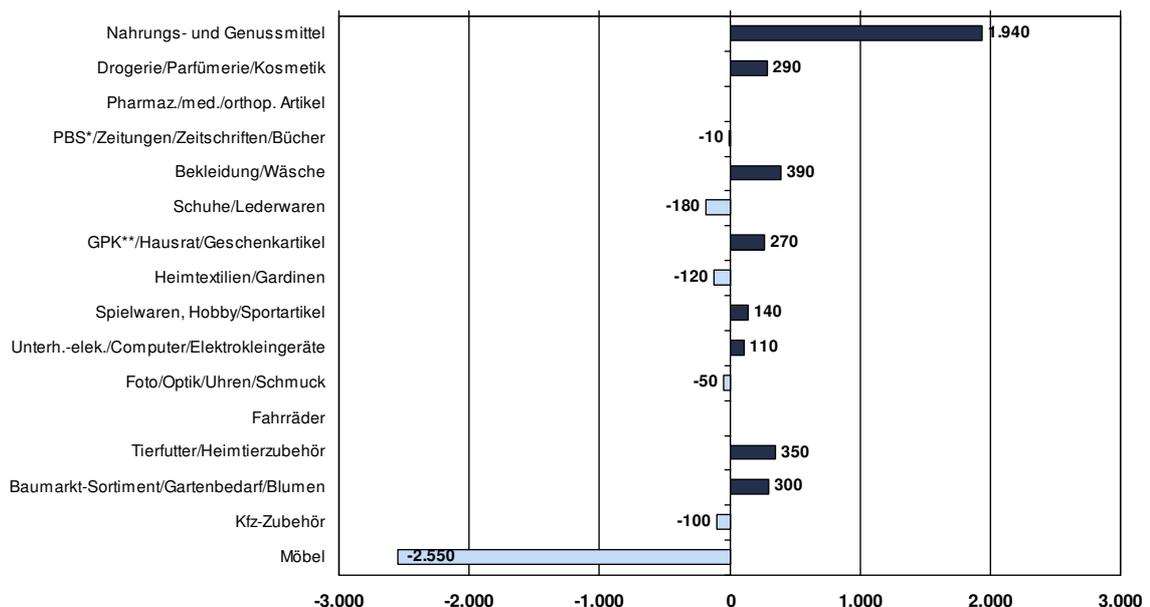
Im Fazit ist somit festzuhalten, dass die Gemeinde Leopoldshöhe eine hohe Kaufkraftbindung im kurzfristigen Bedarf durch die großflächigen Angebote in den Ortskernen Leopoldshöhe und Asemissen erreicht. Eine bedarfsgerechte Einzelhandelsausstattung ist darüber hinaus in den Sortimenten Bekleidung, Zoobedarf festzustellen. Die hohen Zentralitätswerte bei Möbeln, Einrichtungszubehör und zugehörigen Randsortimenten resultieren aus der übergemeindlichen Ausstrahlungskraft des Roller Möbelmarktes. Dagegen weisen die Ortskerne in diesen Sortimenten nur ein begrenztes Angebot auf. Angebotsdefizite sind darüber hinaus in den spezialisierten zentrenrelevanten Angeboten wie Bücher, Schreib- und Spielwaren, Schuhe, Foto, Optik, Uhren, Schmuck und Elektrowaren zu erkennen. Im nicht-zentrenrelevanten Bedarf ist eine unterdurchschnittliche Ausstattung in den Bereichen des Heimwerker- und Gartenbedarfs festzustellen.

3.6 Einzelhandelsentwicklung seit 2002

Für die Gemeinde Leopoldshöhe ist in den letzten acht Jahren eine leicht positive Einzelhandelsentwicklung zu konstatieren. Die Verkaufsfläche ist um ca. 3 % von ca. 25.580 m² auf aktuell ca. 26.360 m² angestiegen, der Umsatz liegt nominal ebenfalls ca. 3 % höher. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation des Einzelhandels in der Gemeinde Leopoldshöhe konnte damit um ca. 2 %-Punkte ansteigen.⁷

Im Vergleich zur durchschnittlichen Einzelhandelsentwicklung in Deutschland im Zeitraum 2002 – 2010 (ca. + 9 % der Verkaufsfläche, ca. + 1 % des Umsatzes (nominal))⁸ wird deutlich, dass Leopoldshöhe trotz einer in der Summe zurückhaltenden Flächenentwicklung die Versorgungsbedeutung erhalten und ausbauen konnte. Dabei sind die sortimentsbezogenen Unterschiede von entscheidender Bedeutung.

Abbildung 24: Verkaufsflächenentwicklung 2002 - 2010



* PBS: Papier-, Büro-, Schreibwaren

** GPK: Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: Eigene Berechnungen, GMA-Erhebung 2002 (in m², Zuordnung nach Hauptsortiment des Betriebes)

Eine positive Verkaufsflächenentwicklung ist vor allem für den Bereich der Nahrungs- und Genussmittel (ca. + 1.940 m² Verkaufsfläche) festzustellen, während die größten Einbußen im Möbeleinzelhandel der Gemeinde (insbesondere durch Schließung von Möbel Fillies, Bechterdissen) zu ver-

⁷ Vgl. hierzu auch GMA-Fortschreibung der Einzelhandelsstrukturuntersuchung im Auftrag der Gemeinde Leopoldshöhe, 2002

⁸ Quelle: EHI, Handel aktuell 2009/2010

zeichnen sind (ca. - 2.550 m² Verkaufsfläche). Positive Verkaufsflächenentwicklungen weisen auch die Sortimente Drogeriewaren, Bekleidung, Haushaltsgegenstände, Sportartikel, Tierfutter und Bau- / Gartenbedarf / Blumen auf, während die Verkaufsflächenausstattung insbesondere bei Schuhen sowie Heimtextilien / Gardinen zurückgegangen ist.

Im Fazit ist somit festzustellen, dass es gelungen ist, insbesondere die Nahversorgung in der Gemeinde Leopoldshöhe zu festigen. Bei den spezialisierten Artikeln des mittel- und langfristigen Bedarfs markieren vor allem die Wettbewerbsbeziehungen mit der Stadt Bielefeld Entwicklungsgrenzen des Grundzentrums.

3.7 Standortanalyse des Ortskerns Leopoldshöhe

3.7.1 Städtebauliche Situation

Der Ortsteil Leopoldshöhe weist eine gewachsene Ortsmitte um die zentral gelegene Pfarrkirche auf. Der Ortskern stellt nach wie vor den größten zusammenhängenden, städtebaulich integrierten Geschäftsbereich mit einer Nutzungsmischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen dar. Das Ortszentrum umfasst die tradierten Geschäftsstraßen Herforder Straße, Hauptstraße und Schötmarsche Straße mit Rathaus, Kirche und Marktplatz als Kristallisationspunkte. In den letzten Jahren konnte der Geschäftsbereich nach Südosten durch größere und großflächige Fachmarktbetriebe im Bereich der Bürgermeister-Brinkmann-Straße / Krentruper Straße erweitert werden.

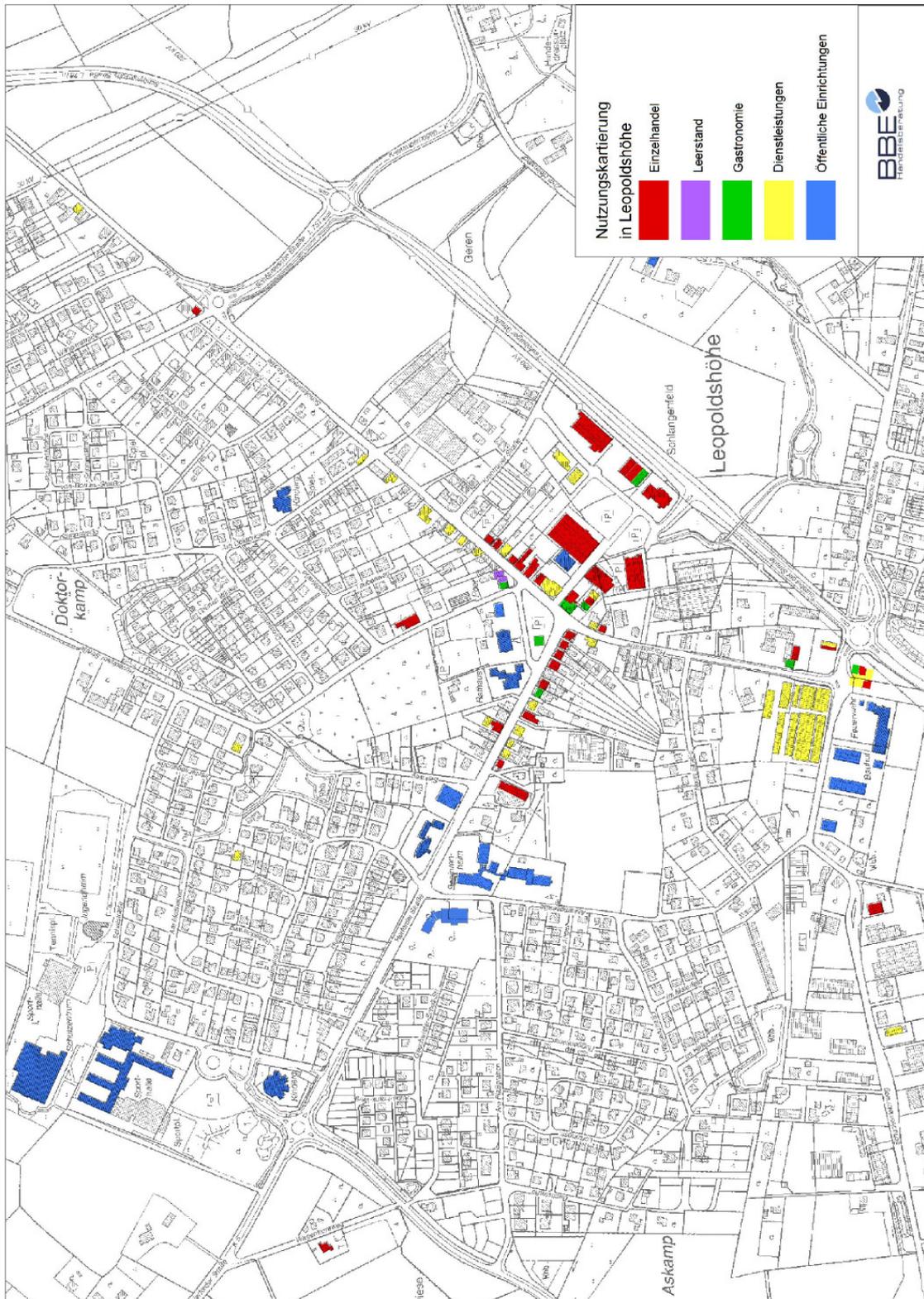
Die städtebauliche Situation ist durch eine kompakte Baustruktur mit relativ hoher nutzungsstruktureller Dichte bestimmt (vgl. Abbildung 25). Die größte Nutzungsdichte ist dabei im Kreuzungsbereich von Herforder Straße, Hauptstraße, Schötmarsche Straße und Bürgermeister-Brinkmann-Straße vorhanden. Insbesondere für den südlichen Abschnitt der Hauptstraße und den nördlichen Abschnitt der Schötmarsche Straße ist eine Ausdünnung der publikumsintensiven Nutzungen festzustellen.

Durch die Erschließung der Ergänzungsfläche an der Bürgermeister-Brinkmann-Straße / Krentruper Straße konnten größere und großflächige Geschäftseinheiten nahtlos an den bestehenden Geschäftsbereich angeschlossen werden, so dass Verbundeffekte im Rahmen des fußläufigen Einkaufs im Ortskern Leopoldshöhe gegeben sind.

Im Zuge des Baus der Ortsumgehungsstraße wurde im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Teutoburger Straße ein Geschäftshaus angesiedelt, das eine Erweiterung des Geschäftszentrums nach Süden begründet.

Im Ortskern ist eine Vielzahl von kleineren Geschäftseinheiten zwischenzeitlich durch Dienstleistungsnutzungen belegt. Die Leerstandsquote ist mit 6 % gegenüber den durch Einzelhandel genutzten Ladenlokalen (absolut 2 Geschäftseinheiten) jedoch als sehr gering zu bewerten und weist auf eine gesunde Einzelhandelsstruktur hin.

Abbildung 25: Nutzungsstruktur im Ortskern Leopoldshöhe



Quelle: Eigene Erhebungen

Die Verkehrserschließung des Ortskernes wurde im Zuge des Baus der Ortsumgehungsstraße durch eine weitere Anbindung über Bürgermeister-Brinkmann-Straße an die Teutoburger Straße ergänzt, so dass neben der Nord-Süd-Achse Hauptstraße / Schötmarsche Straße eine voll funktionsfähige West-Ost-Achse über die Herforder Straße / Bürgermeister-Brinkmann-Straße entstanden ist. Das Stellplatzangebot wird durch eine große Parkierungsanlage auf dem Marktplatz, durch straßenflankierende Stellplätze und neue große Stellplatzanlagen im Zusammenhang mit den Einzelhandelsflächen an der Bürgermeister-Brinkmann-Straße / Krentruper Straße geprägt. Der Ortskern weist damit ausreichende Stellplatzkapazitäten in einer angemessenen räumlichen Differenzierung und Nähe zu den Versorgungseinrichtungen auf.

Mit der Fertigstellung der Ortsumgehung und der Umgestaltung der Verkehrsachsen zu verkehrsberuhigten Bereichen weist der Ortskern eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität auf. Insbesondere die Fußwegepflasterung und die Begrünung sind als identitätsstiftend zu bewerten.

3.7.2 Einzelhandelsangebot

Der Ortskern Leopoldshöhe weist insgesamt 33 Einzelhandelsbetriebe (ca. 38 % der Gemeinde) mit einer Verkaufsfläche von ca. 7.790 m² (ca. 30 %) und einem Umsatzvolumen von ca. 30,5 Mio. € (ca. 43 %) auf (vgl. Abbildung 26). Auf drei großflächige Betriebe entfallen knapp 40 % der innerörtlichen Verkaufsfläche, so dass diese Betriebe die Angebotstruktur wesentlich bestimmen und als Magnetbetriebe für die mittleren und kleinstrukturierten Betriebe fungieren. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei ca. 236 m² Verkaufsfläche je Betrieb. Die Flächenleistung von ca. 2.600 € je m² Verkaufsfläche weist auf eine relativ hohe flächenbezogene Umsatzleistung hin, die aus einem hohen Lebensmittelangebot resultiert.

Abbildung 26: Verkaufsflächen und Umsätze im Ortskern Leopoldshöhe

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- u. Genussmittel/Bäcker/Metzger	3.710	48	16,8	55
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	720	9	2,7	9
Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel	120	2	3,3	11
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	4.550	59	22,8	75
PBS*/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	180	2	0,5	2
Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren	1.370	18	2,7	9
GPK**/Haushaltsgegenstände, Heimtextilien/Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz	430	5	1,0	3
Spielwaren, Hobby, Sportartikel	210	3	0,4	2
Unterhaltungselektronik/Computer/Elektrokleingeräte	240	3	1,0	3
Foto/Optik/ Uhren/Schmuck	90	1	0,4	1
Zentrenrelevante Leitsortimente gesamt	2.520	32	6,0	20
Optional zentrenrelevante Sortimente	170	2	0,5	1
Tierfutter/Tiere	240	3	0,5	2
Pflanzen/ Gartenbedarf/	270	4	0,4	1
sonstige nicht-zentrenrelevante Sortimente	40	*)	0,3	1
Nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt	550	7	1,2	4
Sortimente gesamt	7.790	100	30,5	100

(*) unter 1 %

* PBS: Papier-, Büro- und Schreibwaren

** GPK: Glas, Porzellan, Keramik

*** Teppiche, Bettwaren, Lampen/Leuchten, Kunstgegenstände, Briefmarken, sonst. Geschenkartikel, Antiquitäten

Quelle: Eigene Erhebungen / Berechnungen

Die Angebotsschwerpunkte im Ortskern Leopoldshöhe liegen bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (ca. 58 % der Verkaufsfläche und ca. 75 % des Umsatzes), die ergänzt werden durch

ein Fachgeschäfts- bzw. Fachmarktangebot bei Bekleidung, Computern, Spielwaren / Geschenkartikeln, Fahrrädern, Raumausstattung, Foto / Optik, sowie Pflanzen / Gartenbedarf.

Der Hauptgeschäftsbereich weist eine nahversorgungstypische Angebotsvielfalt mit einer Kombination von Lebensmittel-SB-Märkten sowie kleineren und mittleren Geschäftseinheiten auf.

3.8 Standortanalyse des Ortskerns Asemissen

3.8.1 Städtebauliche Situation

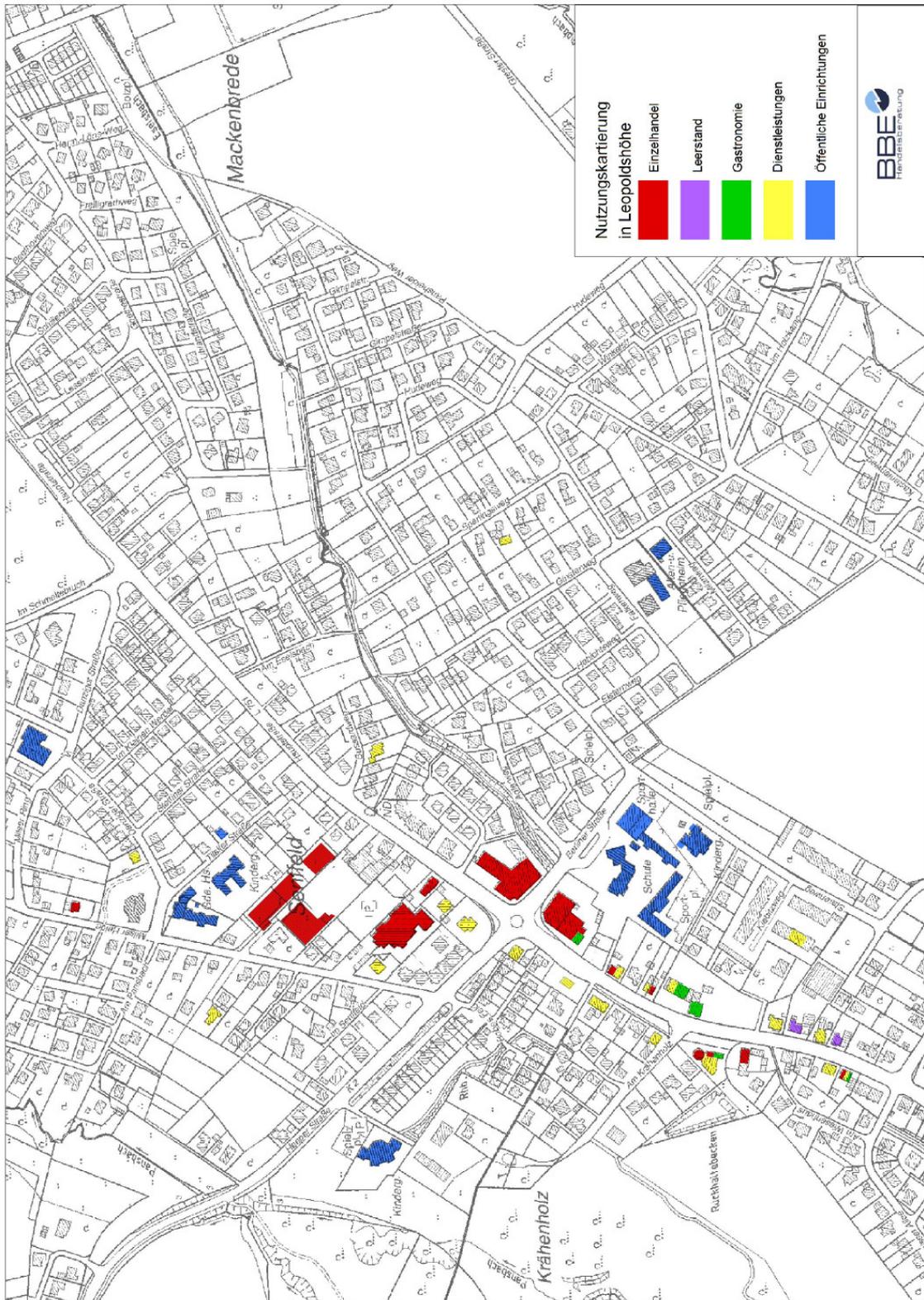
Der gewachsene, verdichtete Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich im Ortsteil Asemissen erstreckt sich entlang der Hauptstraße zwischen den Einmündungen Gartenstraße / Asemisser Allee im Süden und Heeper Straße / Bielefelder Straße im Norden. Durch die Ansiedlung von Lebensmittel-SB-Märkten und ergänzenden Fachmärkten im Bereich Hahnenkamp konnte das Geschäftszentrum nach Norden ergänzt werden (vgl. Abbildung 27). Die durch Betriebsverlagerung freigesetzten Geschäftseinheiten im Bereich Hauptstraße / Berliner Straße werden durch zwei Postenmärkte nachgenutzt.

Das Einzelhandelsangebot wird durch drei Lebensmittel-SB-Märkte und kleinteilige Nahversorgungsbetriebe (u. a. Bäckereien, Apotheke) geprägt. Ergänzend sind eine Reihe öffentlicher Einrichtungen, u. a. Schule, Kirche, Kindergarten sowie eine Vielzahl von privaten Dienstleistungsbetrieben, Freien Berufen und Gastronomiebetrieben ansässig.

Der Geschäftsbereich weist eine Ausdehnung von ca. 600 m auf und ist bandartig auf die Hauptstraße ausgerichtet. Die Leerstandsquote lag mit ca. 8 % bezogen auf die durch Einzelhandel genutzten Ladeneinheiten zum Zeitpunkt der Erhebung auf einem Niveau (absolut zwei Leerstände), das unter der marktüblichen Fluktuation liegt und auf eine gefestigte Angebotsstruktur hinweist. Insbesondere die große Längenausdehnung des Geschäftsbereiches erschwert jedoch Verbundeffekte, so dass eine marktgerechte Nachnutzung der kleineren Geschäftseinheiten in Randlagen durch Einzelhandelsbetriebe problematisch erscheint.

Die Verkehrssituation ist durch die Hauptstraße geprägt, die als Landesstraße eine hohe Verkehrsbelastung aufweist. Das Stellplatzangebot bezieht sich auf straßenflankierende Parkieranlagen und vorgelagerte Kundenparkplätze der Lebensmittel-SB-Märkte, so dass ein angemessenes Stellplatzangebot vorhanden ist.

Abbildung 27: Nutzungsstruktur im Ortskern Asemissen



Quelle: Eigene Erhebungen

3.8.2 Einzelhandelsangebot

Der Ortskern Asemissen weist insgesamt 26 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.870 m² und einem Umsatzvolumen von ca. 20,9 Mio. € auf (vgl. Abbildung 28). Damit entfallen ca. 30 % der Betriebe, ca. 22 % der Verkaufsfläche und ca. 30 % des Umsatzes in Leopoldshöhe auf den Ortskern Asemissen, der für das südliche Gemeindegebiet Nahversorgungsfunktionen übernimmt.

Abbildung 28: Verkaufsflächen und Umsätze im Ortskern Asemissen

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- u. Genussmittel/Bäcker/Metzger	3.560	61	14,4	69
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik, Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel	350	6	2,5	12
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	3.910	67	16,9	81
PBS*/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	240	4	0,6	3
Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren	360	6	0,8	4
GPK**/Haushaltsgegenstände, Heimtextilien/Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz	790	13	0,9	4
Spielwaren, Hobby, Sportartikel	70	1	0,2	1
Unterhaltungselektronik/Computer/Elektrokleingeräte	160	3	0,6	3
Foto/Optik/ Uhren/Schmuck	-	-	-	-
Zentrenrelevante Leitsortimente gesamt	1.620	27	3,1	15
Optional zentrenrelevante Sortimente	40	1	0,2	1
Nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt	300	5	0,7	3
Sortimente gesamt	5.870	100	20,9	100

* PBS: Papier-, Büro- und Schreibwaren

** GPK: Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: Eigene Erhebungen / Berechnungen

Der Angebotsschwerpunkt liegt bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Mit rund 3.560 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel sowie ca. 350 m² Verkaufsfläche für Drogerie- und Apothekenwaren kann eine bedarfsgerechte wohnungsnah Grundversorgung sichergestellt werden, die durch Angebote u. a. in den Sortimenten Zeitschriften / Schreibwaren, Bekleidung, Haushaltswaren, Gardinen / Stoffe, Computer, Kfz-Zubehör sowie Blumen / Pflanzen ergänzt wird.

3.8.3 Kundeneinzugsgebiet

Um das Kundeneinzugsgebiet der Geschäftsbereiche Leopoldshöhe und Asemissen zu bestimmen, wurde mit Hilfe des örtlichen Einzelhandels eine Kundenwohnorterberhebung durchgeführt. Im Zeitraum von zwei Wochen wurden in 37 Geschäften insgesamt 18.250 Kundenwohnorte erfasst. Demnach beläuft sich der auswärtige Kundenanteil auf ca. 21 %, während in der Gemeinde Leopoldshöhe ca. 79 % der Kunden wohnen (vgl. Abbildung 29).

Abbildung 29: Herkunft der Kunden des Einzelhandels in Leopoldshöhe

Gemeinde / Ortsteil	Einwohner	Ortsteil Leopoldshöhe		Ortsteil Asemissen		Gemeinde Leopoldshöhe		
		Kunden abs.	in %	Kunden abs.	in %	Kunden abs.	in %	Bindungsintensität Kunden je 100 EW
Gemeinde Leopoldshöhe								
- Asemissen	3.298	707	7,1	3.148	38,1	3.855	21,1	117
- Bechterdissen	2.083	343	3,4	1.336	16,2	1.679	9,2	81
- Bexterhagen	594	385	3,9	37	0,4	422	2,3	71
- Greste	2.879	334	3,3	691	8,4	1.025	5,6	36
- Krentrup	783	377	3,8	33	0,4	410	2,3	52
- Leopoldshöhe	4.121	4.713	47,2	823	10,0	5.536	30,3	134
- Nienhagen	669	412	4,1	77	0,9	489	2,7	73
- Schuckenbaum	1.895	944	9,5	110	1,3	1.054	5,8	56
Gemeinde Leopoldshöhe gesamt	16.322	8.215	82,3	6.255	75,7	14.470	79,3	89
außerhalb								
Stadt Bad Salzuflen	54.010	388	3,9	160	1,9	548	3,0	1
Stadt Bielefeld	323.084	379	3,8	736	8,9	1.115	6,1	(*)
Stadt Detmold	73.003	35	0,3	79	1,0	114	0,6	(*)
Stadt Herford	64.469	94	0,9	43	0,5	137	0,8	(*)
Stadt Lage	35.267	358	3,6	143	1,7	501	2,7	1
Stadt Lemgo	41.619	92	0,9	67	0,8	159	0,9	(*)
Stadt Oerlinghausen	16.771	305	3,1	634	7,7	939	5,1	6
Nachbarstädte gesamt	608.223	1.651	16,5	1.862	22,5	3.513	19,2	1
sonstige Gemeinden	./.	119	1,2	151	1,8	270	1,5	
Gesamt	./.	9.985	100,0	8.268	100,0	18.253	100,0	./.

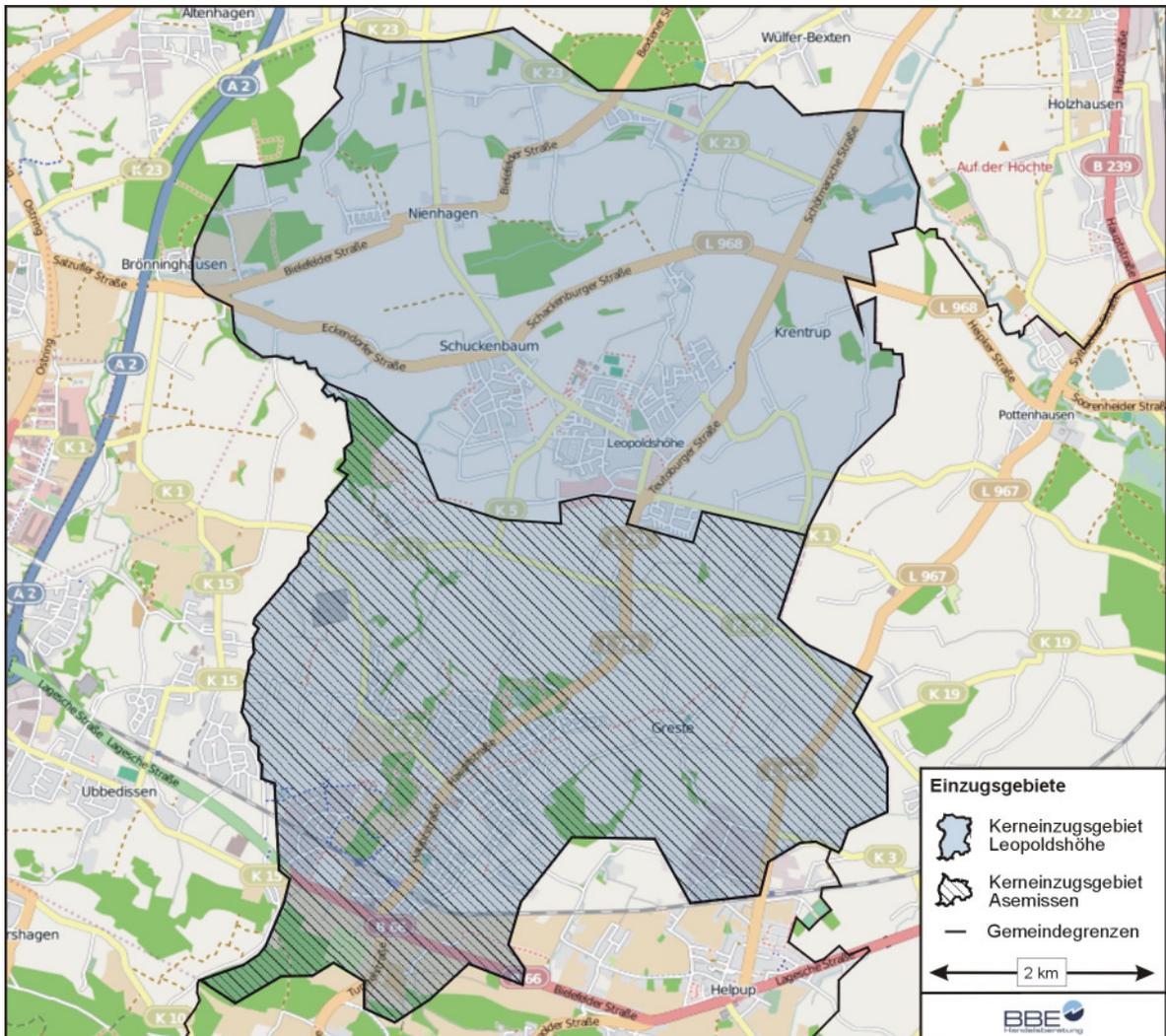
(*) unter 1

Quelle: Kundenwohnorterberhebung September 2010; Einwohnerzahlen der Gemeinde Leopoldshöhe (Stand: 01.01.2010) bzw. IT NRW (Stand 31.12.2009)

Stellt man die Zahl der erhobenen Kunden den Einwohnern der jeweiligen Herkunftsorte gegenüber, ergibt sich ein „Kundenbindungsindex“ als Maß für die Verflechtungsintensität, die für die **Abgrenzung des Einzugsgebiets** von Bedeutung ist. Aufgrund der geringen Kundenverflechtungen mit den Nachbarstädten weist die Gemeinde Leopoldshöhe nach wie vor kein übergemeindliches Einzugsgebiet auf. Umsätze mit auswärtigen Kunden sind insgesamt als Streuumsätze zu bewerten. Die positive Einzelhandelsentwicklung hat somit zu einer Verfestigung der Nahversorgung geführt, ohne dass die Gemeinde erhebliche überörtliche Versorgungsfunktionen übernimmt.

Innerhalb der Gemeinde Leopoldshöhe zeigen sich erwartungsgemäß Unterschiede in der Kundenorientierung. Die Bevölkerung der Ortsteile Leopoldshöhe, Bexterhagen, Krentrup, Nienhagen und Schuckenbaum ist überwiegend auf den Geschäftsbereich Leopoldshöhe ausgerichtet. Der Geschäftsbereich Asemissen übernimmt vorwiegend für die Bevölkerung aus Asemissen, Bechterdissen und Greste Versorgungsfunktionen. Damit hat sich die bereits in der Vorläuferuntersuchung festgestellte gesamtstädtische Versorgungsfunktion von Leopoldshöhe mit einer Nahversorgungsfunktion für die Bürger des nördlichen Gemeindegebietes verfestigt. Gleiches gilt für die Nahversorgungsfunktionen von Asemissen für das südliche Gemeindegebiet.

Abbildung 30: Kerneinzugsgebiet



Quelle: Eigene Erhebungen

Im Fazit ist somit festzustellen, dass dem Ortskern Leopoldshöhe gesamtgemeindliche Versorgungsfunktionen und dem Ortskern Asemissen Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Ortsteile Asemissen, Bechterdissen und Greste zukommen.

4 Wohnungsnahe Versorgung in der Gemeinde Leopoldshöhe

Als wohnungsnaher Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten (möglichst im fußläufigen Radius von ca. 700 m) erfolgen soll.

Zur Beurteilung der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Leopoldshöhe werden als Indikatoren die Verkaufsflächenausstattung und die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel herangezogen.

Gesamtstädtisch lässt sich für die Gemeinde Leopoldshöhe auf Basis der Verkaufsflächenerhebung für die Nahrungs- und Genussmittelbetriebe eine Flächenausstattung (Arealitätsziffer) von ca. 0,51 m² je Einwohner errechnen. Diese liegt deutlich über dem bundesdurchschnittlichen Referenzwert von 0,41 m² Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner.⁹

Das Verhältnis zwischen generiertem Umsatz und vorhandenem Kaufkraftpotenzial stellt sich für den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf der gesamtgemeindlichen Ebene ebenfalls positiv dar: Die Umsatz-Kaufkraft-Relation erreicht einen Wert von ca. 98 %, demnach fließen per Saldo nur ca. 0,6 Mio. € sortimentspezifische Kaufkraft aus der Gemeinde Leopoldshöhe ab.

Zwischen den Ortsteilen Leopoldshöhe und Asemissen sind ebenfalls keine erheblichen Ausstattungsunterschiede festzustellen (vgl. Abbildung 31 und Abbildung 32). Der Ortsteil Leopoldshöhe übernimmt durch das SB-Marktangebot im Ortskern (Rewe, Edeka, Lidl und Aldi) umfassende Nahversorgungsfunktionen für das nördliche Gemeindegebiet. Der Ortsteil Asemissen weist städtebaulich integriert drei Lebensmittel-SB-Märkte auf (Rewe, Edeka und Aldi), die eine funktionsfähige Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln für das südliche Gemeindegebiet sicherstellen. In den kleineren Ortsteilen ist nur ausschnittsweise eine kleinteilige Nahversorgung (Ladenhandwerksbetriebe) gegeben, ohne dass die Einwohnerzahl den Ausbau einer vollwertigen Lebensmittelversorgung (Lebensmittel-SB-Märkte) ermöglicht.

Für die wirtschaftliche Tragfähigkeit von SB-Märkten ist ein Kundeneinzugsgebiet von mindestens 5.000 Einwohnern notwendig. Aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur der Gemeinde Leopoldshöhe ist damit keine flächendeckende Nahversorgung in allen Ortsteilen durch größere Lebensmittel-SB-Märkte möglich. Vielmehr ist auch zukünftig eine Konzentration auf zentrale Nahversorgungsstandorte in Leopoldshöhe und Asemissen sinnvoll, um durch Verbundeffekte eine angemessene Versorgungsqualität für die örtliche Bevölkerung sicherstellen zu können.

⁹ Jeweils ohne Ladenhandwerk, Spezialgeschäfte

Abbildung 31: Verkaufsfläche der Lebensmittel-SB-Geschäfte / -Märkte nach Ortsteilen

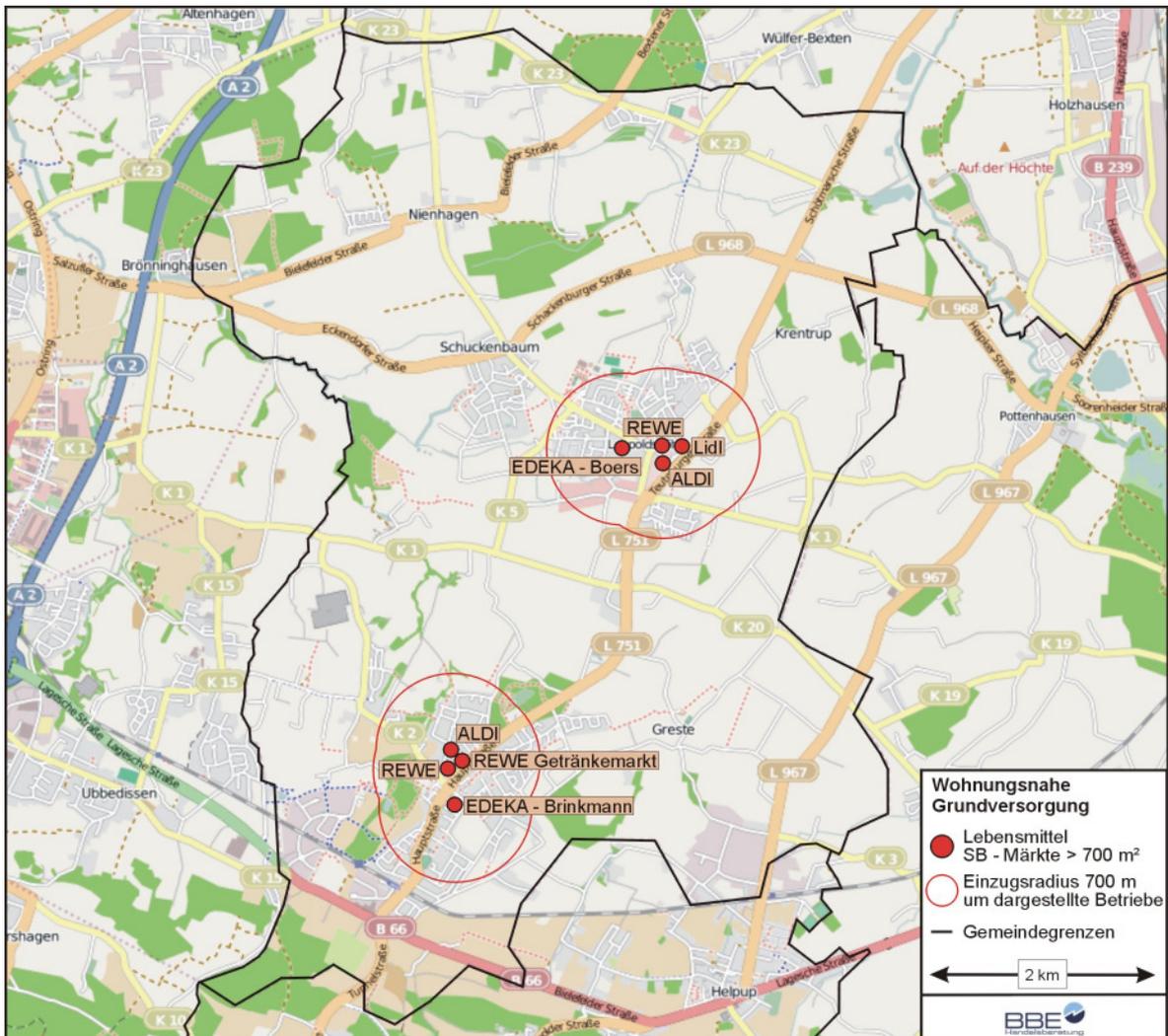
Ortsteil	Verkaufsfläche (Lebensmittel-SB-Geschäfte / -märkte) in m ²	Einwohner im Nahversorgungsbereich	Lebensmittel-SB-Verkaufsfläche in m ² je Einwohner	Umsatz-Kaufkraft-Relation in %**
Leopoldshöhe	4.150	8.062	0,51	102
Asemissen	4.180*	8.260	0,51	85
Gemeinde Leopoldshöhe gesamt	8.330	16.322	0,51	98

* inkl. Greste

** Nahrungs- und Genussmittelsortiment gesamt (inkl. kleinteiligem Einzelhandel / Ladenhandwerk), bezogen auf die Kaufkraft im Nahversorgungsbereich

Quelle: Eigene Erhebungen / Berechnungen, Einwohnerzahlen: Gemeinde Leopoldshöhe, Stand: 17.02.2010

Abbildung 32: Wohnungsnahe Grundversorgung



Quelle: Eigene Erhebungen

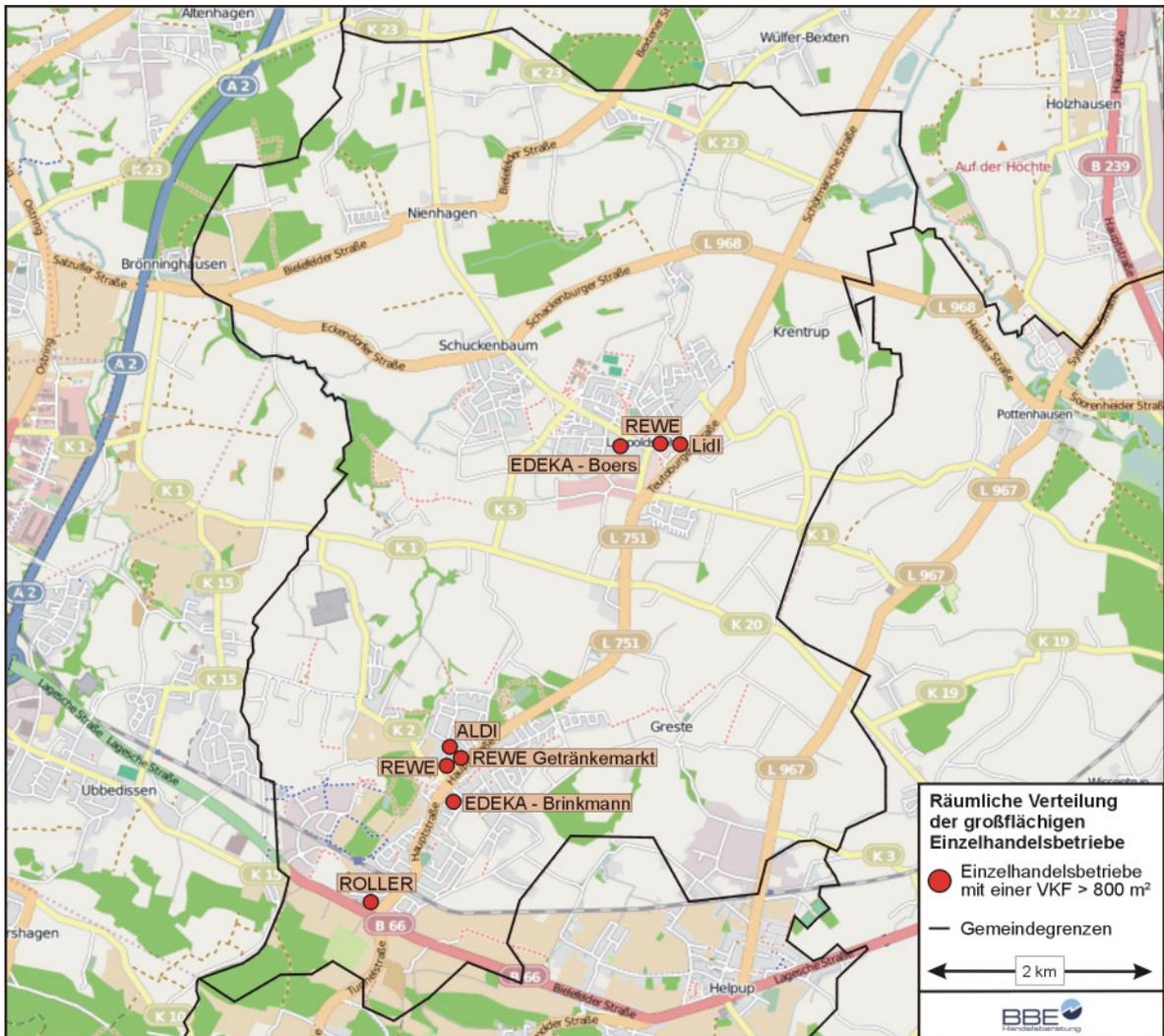
5 Standorte des großflächigen Einzelhandels

In der Gemeinde Leopoldshöhe sind aktuell 8 großflächige Einzelhandelsbetriebe¹⁰ ansässig, die eine Verkaufsfläche von ca. 16.720 m² belegen. Mit einem Flächenanteil des großflächigen Einzelhandels von 63 % an der Gesamtverkaufsfläche der Gemeinde Leopoldshöhe, ist eine relativ hohe Ausstattung mit großflächigen Betrieben abzulesen. Auch wenn man den großflächigen Roller Möbelmarkt unberücksichtigt lässt, liegt der Verkaufsflächenanteil großflächiger Einzelhandelsbetriebe bei ca. 41 %. Dabei handelt es sich um die Lebensmittel-SB-Märkte in den Ortskernen von Leopoldshöhe und Asemissen (vgl. Abbildung 33).

In den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten weist die Gemeinde keine großflächigen Betriebe auf. Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsangebote knapp unterhalb der Grenze der Großflächigkeit sind außerhalb der Ortskerne im Gewerbegebiet Asemissen (Hansastraße / Alleestraße) und im Gewerbegebiet Greste (Industriestraße / Helpuper Straße) festzustellen. Damit weist das Grundzentrum Leopoldshöhe nur eine untergeordnete Ausstattung mit größeren Betrieben im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich auf.

¹⁰ Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 800 m² und mehr

Abbildung 33: Großflächiger Einzelhandel



Quelle: Eigene Erhebungen

6 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie Schlussfolgerungen für die Konzeptentwicklung

Die Gemeinde Leopoldshöhe weist voll entwickelte grundzentrale Versorgungsfunktionen auf. Der Ortskern Leopoldshöhe fungiert als Hauptzentrum mit Versorgungseinrichtungen der Grundversorgung und des spezialisierten Bedarfs. Im Ortsteil Asemissen besteht ein Nebenzentrum, das eine ergänzende Versorgungsfunktion für das südliche Gemeindegebiet übernimmt und neben einer umfassenden Nahversorgung auch ergänzende Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs aufweist. Die sonstigen Ortsteile verfügen nur teilweise über einzelne Einzelhandelsangebote.

Die Ausstattungskennziffern und die Kaufkraftbewegungen lassen eine hohe Einzelhandelsausstattung und Versorgungsbedeutung des ansässigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten erkennen. Angebotsdefizite sind insbesondere im Einzelhandel mit Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren und Baumarktartikeln festzustellen. Vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe des Oberzentrums Bielefeld sind jedoch gerade in diesen Segmenten auch zukünftig nur eingeschränkte Entwicklungsperspektiven gegeben. Dagegen weisen insbesondere die Sortimente der wohnungsnahen Grundversorgung Ergänzungspotenziale auf. Demgemäß kann das Nahversorgungsangebot durch spezialisierte Lebensmittelangebote (u. a. Metzgerei, Reform-, Biowaren, Obst und Gemüse) und eine Buchhandlung im Ortskern von Leopoldshöhe arrondiert werden. Im Ortskern Asemissen fehlt im Angebotsmix ein Drogeriediscountmarkt.

Im Bereich von Bekleidung liegen begrenzte Entwicklungspotenziale im Fachgeschäftsangebot. Bei Schuhen wäre die Ansiedlung eines kleineren Fachmarktkonzeptes in Leopoldshöhe denkbar.

Grundversorgungsdefizite im Rahmen des fußläufigen Einkaufs weisen nur die kleineren Ortsteile auf. Die kleinteilige Nahversorgung in den Ortsteilen ist aufgrund der unterdurchschnittlichen Angebots- und Nachfragesituation als nicht gefestigt zu bewerten. Vor dem Hintergrund der Siedlungsstruktur erscheint jedoch ein ortsteilbezogener Ausbau der Nahversorgung nicht möglich, so dass die Bedeutung der bestehenden Konzentrationsstandorte des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels zukünftig noch zunehmen wird.

Im Lebensmittel-SB-Markt-Angebot ist quantitativ eine angemessene Versorgungsausstattung gegeben, so dass in einem überschaubaren Planungshorizont nur bestandssichernde Erweiterungsmaßnahmen der Lebensmittel-SB-Märkte als versorgungsstrukturell sinnvoll zu bewerten sind. Neuansiedlungen würden zu einem Verdrängungswettbewerb führen, so dass Ansiedlungen außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche nicht erfolgen sollen, da es zu negativen städtebaulichen Auswirkungen für die Versorgungszentren kommen würde.

7 Grundlegende Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung nach Warengruppen

Unter Berücksichtigung der Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Leopoldshöhe und der allgemeinen Marktentwicklungen des Einzelhandels in Deutschland werden für folgende Sortimente Verkaufsflächenenergänzungen in der Gemeinde Leopoldshöhe empfohlen:

Nahrungs- und Genussmittel

Durch die Lebensmittel-SB-Märkte in den Ortsteilen Leopoldshöhe und Asemissen ist eine angemessene Lebensmittelversorgung gegeben, die auch in einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 98 % abzulesen ist. Damit weist die Gemeinde eine räumlich ausgewogene und quantitativ angemessene Versorgung mit Lebensmittelsupermärkten und –discountmärkten in zentraler Lage der Ortskerne auf. Im großflächigen Lebensmittelhandel sind damit ausschließlich bestandssichernde Erweiterungsmaßnahmen sinnvoll. Die Neuansiedlung weiterer Lebensmittel-SB-Märkte würde einen Verdrängungswettbewerb auslösen, so dass Ansiedlungen außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche nicht erfolgen sollen.

Dagegen weist die Gemeinde Leopoldshöhe Entwicklungsperspektiven im spezialisierten Lebensmittel Einzelhandel auf, der die Grundversorgung ergänzen kann (u. a. Metzgerei, Feinkost, Reform- und Biowaren).

Drogeriewaren

Zur Abrundung der Nahversorgung im Ortskern Asemissen ist die Ansiedlung eines Drogeriemarkts wünschenswert.

Bücher / Schreibwaren

Der Ortskern Leopoldshöhe weist Entwicklungsperspektiven in Sortimenten auf, die die wohnungsnah Grundversorgung ergänzen. Hierzu zählt u. a. das Sortiment Bücher / Schreibwaren, das zu einer Differenzierung des Angebotes beitragen könnte.

Bekleidung

Das Bekleidungsangebot in der Gemeinde Leopoldshöhe wird durch kleine Fachgeschäfte und Fachmärkte geprägt. Vor dem Hintergrund der regionalen Wettbewerbssituation bestehen Ansiedlungspotenziale im Nischenangebot kleinerer Fachgeschäfte (Junge Mode, Kinderbekleidung, Damenmode).

Schuhe

Schuhe werden in der Gemeinde Leopoldshöhe nur noch von einem Fachgeschäft in Asemissen angeboten. Entwicklungspotenziale für ein kleineres Schuhfachmarktkonzept bestehen im räumlichen Zusammenhang mit den Bekleidungsfachmärkten im Ortskern von Leopoldshöhe.

Elektrowaren / Unterhaltungselektronik

Bei Elektrowaren und Unterhaltungselektronik weist die Gemeinde Leopoldshöhe zwar ein Angebotsdefizit auf. Die Ansiedlung eines spezialisierten Fachgeschäftes ist aber aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation nicht zu erwarten.

Einrichtungsbedarf

Im Einrichtungsbedarf sind aufgrund der örtlichen Standortsituation und des regionalen Wettbewerbs nur sehr begrenzte Entwicklungsperspektiven im räumlichen Umfeld des Roller Möbelmarktes für Anbieter des nicht-zentrenrelevanten, spezialisierten Einrichtungsbedarfs (u. a. Bettwaren, Lampen / Leuchten) gegeben.

Heimwerker- und Gartenbedarf

Der Heimwerker- und Gartenbedarf wird durch spezialisierte Baustoff- und Gartenanbieter abgedeckt, dagegen fehlt der Betriebstyp eines Baumarktes. Vor dem Hintergrund der regionalen Marktsituation sind die Wettbewerbschancen eines kleineren Baumarktkonzeptes mit möglichen Betreibern zu prüfen.

Für die Gemeinde Leopoldshöhe ist insbesondere die Weiterentwicklung der Ortskerne mit modernen, leistungsfähigen Angeboten von strategischer Bedeutung. Hierbei ist auch der Marktauftritt der bestehenden Betriebe zu überprüfen. Zusätzliche Ansiedlungspotenziale bestehen vor allem bei kleinstrukturierten Betrieben, die Nischenangebote in der erweiterten Nahversorgung anbieten.

8 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Leopoldshöhe

8.1 Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung

Aus Sicht der Landesplanung soll ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept in erster Linie Vorschläge für die Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten entwickeln.

Dabei formuliert § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) die Grundsätze der Raumordnung für die Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.¹¹ Demnach kommen für großflächigen Einzelhandel künftig nur noch Standorte in zentralen Versorgungsbereichen (d.h. in Innenstädten, Ortsmitten, Stadtteilzentren) in Betracht, sofern es sich um Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt. Vorhandene Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genießen Bestandsschutz. Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (insbesondere Möbelmärkte, Gartencenter, Baumärkte) und begrenztem Randsortiment dürfen weiterhin außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen entstehen.

Im Einzelnen gilt:

- Die zulässigen Nutzungen müssen sich in Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches richten, in dem ihr Standort liegt. Sie dürfen weder zentrale Versorgungsbereiche noch die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet beeinträchtigen.
- Die räumliche und funktionale Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt durch die Kommunen, ist aber an Kriterien gebunden, etwa die „städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB) und die „gute verkehrliche Anbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz“.
- Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung wird regelmäßig nicht unterstellt, solange der erwartete Umsatz eines Planvorhabens die zurechenbare Kaufkraft weder in einzelnen Sortimentsbereichen noch insgesamt übersteigt. Bezugsmaßstab ist bei Hauptzentren die Kommune, bei Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind es die funktional zugeordneten Stadtteile bzw. die zu versorgenden Bereiche.
- Gemäß § 24 a Abs. 3 LEPro dürfen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen geplant werden, wenn ergänzend zu dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment nur ein begrenztes zentren- und nahversor-

¹¹ Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 19. Juni 2007 (GV. NRW. 2007 S. 225)

gungsrelevantes Randsortiment vorgesehen ist. Von einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Grundversorgung ist in der Regel dann nicht auszugehen, wenn für das Kernsortiment ausreichend Kaufkraft innerhalb der Standortgemeinde zur Verfügung steht und sich der Umfang des Randsortiments auf 10 % bzw. höchstens 2.500 m² der insgesamt in dem betreffenden Sondergebiet zulässigen Verkaufsfläche beschränkt.

- Standorte von zwei oder mehr Vorhaben mit mind. 50.000 m² Verkaufsfläche müssen in den Regionalplänen als ASB mit Zweckbindung dargestellt werden. Ihre Randsortimente dürfen insgesamt max. 5.000 m² VKF umfassen.

Ergänzend wurde auch der „Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen“ im September 2008 durch die Landesregierung aktualisiert. Die Verwaltungsvorschrift erläutert die wesentlichen Punkte der gesetzlichen Rahmenbedingungen und bestimmt das Verwaltungshandeln. Der Absatz 4.1 führt zu gemeindlichen Einzelhandelskonzepten aus:¹²

„Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne unterstützen die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben, andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.

In den Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre **Entwicklungsziele für den Einzelhandel** fest. Dies beinhaltet neben den angestrebten Zentrengefüge über die **Festlegung zentraler Versorgungsbereiche** auch die **Bestimmung der Sonderstandorte** für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie **sonstige Sonderstandorte** (u. a. Großeinrichtungen gem. § 24 a Abs. 4 LEPro). Dabei werden auf der Grundlage einer konkreten Bestandserhebung und -analyse der Einzelhandelssituation sowie der städtebaulichen Konzeption für die Einzelhandelsentwicklung die bestehenden tatsächlichen zentralen Versorgungsbereiche sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche räumlich und funktional festgelegt. Zu einem Einzelhandelskonzept gehört auch die ortsspezifisch zu entwickelnde **Liste zentrenrelevanter Sortimente**.“

Mit einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein-Westfalen wurde § 24 a Abs. 1 LEPro auf den Prüfstand im Jahre 2009 gestellt. Im Urteil vom 26.08.2009 hat der Verfassungsgerichtshof entschieden, dass § 24 a Abs. 1 S. 4 LEPro NRW, wonach FOCs mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche nur in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern ausgewiesen werden dürfen,

¹² Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – V.4/ VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323 – 30.28.17. vom 22.09.2008.

mit der Landesverfassung nicht vereinbar ist. Die Regelung verletzt das Recht auf kommunale Selbstverwaltung und ist deshalb nichtig.

§ 24 a Abs. 1 S. 4 LEPro wirke gegenüber Gemeinden mit nicht mehr als 100.000 Einwohnern als striktes Verbot, ein FOC mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche eigenverantwortlich anzusiedeln. Dieser Eingriff in die gemeindliche Planungshoheit verstoße gegen das Verhältnismäßigkeitsprinzip und das Willkürverbot. Die Verbotsregelung in § 24 a Abs. 1 S. 4 LEPro sei nicht durch überörtliche Interessen von höherem Gewicht gerechtfertigt. Nachvollziehbare Erwägungen für die ausnahmslose Festlegung der Schwellenwerte für die Verkaufsfläche und die Einwohnerzahl seien nicht ersichtlich (Urteil des VerfGH Nordrhein-Westfalen vom 26.08.2009, Az.: VerfGH 18/08).

In Fortsetzung dieses Rechtsstreites hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster in seinem Urteil vom 30.09.2009 (10 A 1676/08) die Bezirksregierung Münster verpflichtet, den Flächennutzungsplan der Stadt Ochtrup, der eine Erweiterung des bestehenden FOC von 3.500 m² auf 11.500 m² Verkaufsfläche vorsah, zu genehmigen. Zur Begründung hat das Oberverwaltungsgericht ausgeführt, dass die Planung nicht gegen verbindliche Ziele der Raumordnung verstoße, weil **§ 24 a LEPro** – soweit er hier noch einschlägig sei – allenfalls **in der Abwägung zu berücksichtigende Grundsätze der Raumordnung** enthalte. Denn die Regelungen des § 24 a LEPro erfüllen nach Auffassung des OVG nicht die gesetzlichen Anforderungen an die Gemeinden bindende Ziele der Landesplanung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB. Der Landesgesetzgeber habe keine der kommunalen Bauleitplanung vorgelagerte abschließende Entscheidung getroffen. Dies aber sei Voraussetzung für die Einordnung einer Regelung als Ziel der Landesplanung. Außerdem sei die Vorschrift nicht hinreichend bestimmt.

Das Urteil hat nach einem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 14.04.2010 Rechtskraft erlangt. Damit wird die Verantwortung für die Entwicklung des Einzelhandels von den Landesplanungsbehörden wieder auf die Gemeinden zurückverlagert. Grundsätzlich wird den Kommunen damit wieder freigestellt, großflächige Einzelhandelsvorhaben selbst dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu planen, wenn diese zentren- und nahversorgungsrelevante Kersortimente führen.

Der **Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit** über die Verfahren der Bauleitplanung bleibt aber selbstverständlich weiterhin die wichtigste Genehmigungsvoraussetzung.

Vor diesem Hintergrund werden im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Aussagen getroffen:

- Ableitung eines funktional differenzierten Zentrennetzes (Funktionsbestimmung der zentralen Versorgungsbereiche mit Festlegung der von den jeweiligen Zentren zu versorgenden Bereiche),

- genaue Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Identifizierung von Entwicklungsarealen für standortgerechte Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Zentren (räumliche Festlegung),
- Begründung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente unter Beachtung der ortsspezifischen Besonderheiten in den Angebotsstrukturen,
- Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts im Rahmen der Bauleitplanung.

Ziel ist es, ein Einzelhandelskonzept zu entwickeln, das als Leitlinie für die künftige Stadtentwicklungsplanung dienen kann. Nach einem Ratsbeschluss als städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, ist das Konzept künftig bei der Aufstellung einzelhandelsrelevanter Bauleitpläne zu berücksichtigen und als wichtige, abwägungsrelevante Planungsgrundlage zu beachten.

8.2 Leitziele und Standortkonzept

Die einzelhandelsrelevanten Ziele der Landesplanung bilden den Orientierungsrahmen für das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept Leopoldshöhe, das sich an folgenden Leitzielen ausrichten sollte:

- Sicherung und Stärkung der gesamtgemeindlichen Versorgungsfunktion durch das Hauptzentrum Leopoldshöhe,
- Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung durch das Nebenzentrum Asemissen,
- Konzentration des nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandels auf städtebaulich geeignete Standorte im Gemeindegebiet.

Für die Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen wird demgemäß folgende Vorgehensweise empfohlen:

- Facheinzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte mit zentrenrelevanten Angeboten und Einzugsbereichen, die über den Nahbereich hinausreichen, sollen im **Hauptzentrum Leopoldshöhe** konzentriert werden. Darüber hinaus soll der Ortskern Leopoldshöhe auch zukünftig Nahversorgungsangebote für die Bewohner der nördlichen Ortsteile bereithalten.
- Das **Nebenzentrum Asemissen** soll auch zukünftig ergänzende Versorgungsfunktionen für das südliche Gemeindegebiet übernehmen. Dabei ist ein umfassendes Nahversorgungsangebot sicherzustellen, das im zentrenrelevanten Angebotssegment durch lokal bedeutsame Angebote ergänzt werden soll. Es steht die Anpassung des Ortskerns Asemissen an die aktuellen Marktanforderungen sowie die Ansiedlung von neuen nahversorgungsrelevanten Betrieben innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches im Vordergrund.
- Die Schaffung weiterer **Nahversorgungsstandorte mit wohnungsnaher Versorgungsfunktion** ist grundsätzlich möglich. Dies sollte allerdings an die Bedingungen geknüpft werden, dass:
 - die Standorte einen deutlichen Bezug zu einem durch Wohnungsnutzung geprägten Gebiet aufweisen (wohngebietsintegrierte Lage),
 - durch die geplanten Nahversorgungsbetriebe keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

- Die Ansiedlung von **großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten** und gesamtgemeindlichen Versorgungsfunktionen wird auf das Hauptzentrum Leopoldshöhe beschränkt.
- **Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten** können unter der Voraussetzung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Als Standort für zusätzliche großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kommt im Wesentlichen das bereits entwickelte Gewerbegebiet Asemissen infrage.

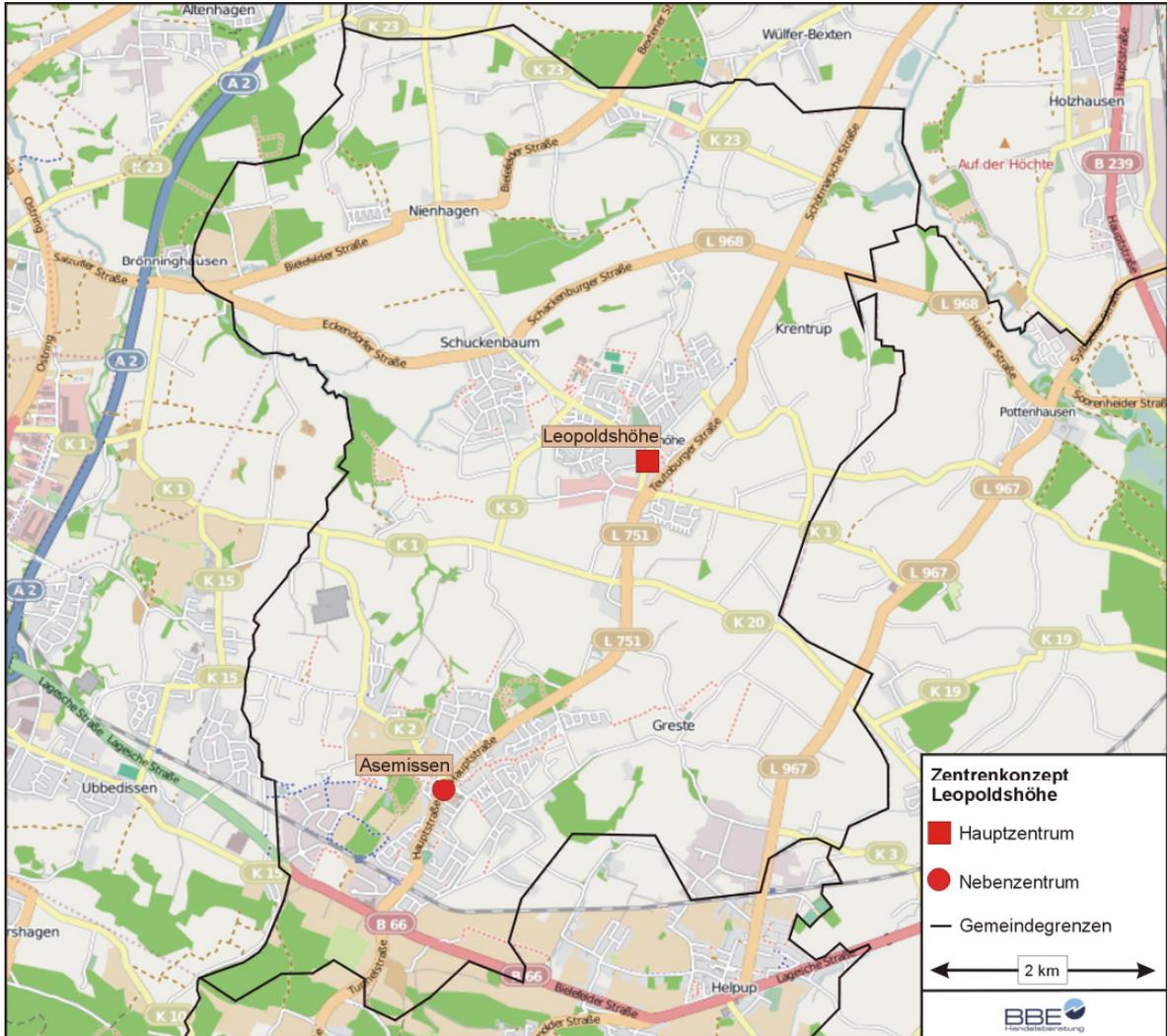
Für eine Konzentration von zentrenverträglichen Großbetrieben auf diesen Standort sprechen vor allem folgende Gründe:

- Die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben reduziert den Ressourceneinsatz (Verbrauch von Flächen, Bau und Unterhaltung von Verkehrswegen).
- Durch die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben soll sichergestellt werden, dass für Betriebe des produzierenden Gewerbes, die für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Leopoldshöhe sehr wichtig sind, in einem ausreichendem Maße Flächen zur Verfügung stehen.

Das vorgeschlagene Zentrenkonzept weist den Ortskern Leopoldshöhe als Hauptzentrum mit einer gesamtstädtischen Versorgungsbedeutung aus (Verflechtungsbereich: Gemeinde Leopoldshöhe). Im Ortskern Asemissen besteht ein weiterer zentraler Versorgungsbereich, der die Funktion eines Nebenzentrums für die Bevölkerung der Ortsteile Asemissen, Bechterdissen und Greste übernimmt.

Das Gewerbegebiet Asemissen übernimmt die Funktion eines Sonderstandortes für den großflächigen Einzelhandel mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Abbildung 34: Zentrenkonzept



Quelle: Eigene Darstellung

8.3 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Leopoldshöhe

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist unter Berücksichtigung der in § 24a Abs. 2 LEPro NRW genannten Standortanforderungen vorzunehmen. Demnach zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch ein multifunktionales Angebot aus, das neben Einzelhandel auch Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen umfasst. Dieses Angebot ist räumlich konzentriert, so dass Verbundeffekte bestehen. Zentrale Versorgungsbereiche befinden sich an städtebaulich integrierten Standorten, die im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche ausgewiesen sind. Zudem besteht eine gute Einbindung in die Verkehrsnetze, insbesondere in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Damit orientiert sich die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen an der faktischen Prägung. Gleichwohl kann die Gemeinde auch mögliche Entwicklungsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen einschließen, sofern diese eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Versorgungszentrums darstellen.

Bei der räumlichen Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches sind insbesondere die städtebauliche Situation sowie die Nutzungsstrukturen zu beachten. Die Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Ortskern Leopoldshöhe zeigt auf, dass sich der Einzelhandelsbesatz und die ergänzenden Nutzungen der privaten und öffentlichen Dienstleistungen bandartig auf die Achsen Hauptstraße / Schötmarsche Straße sowie Herforder Straße / Bürgermeister-Brinkmann-Straße beziehen. In den angrenzenden Seitenstraßen sind nur noch vereinzelt publikumsintensive Nutzungen vorhanden. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Süden vom Kreuzungsbereich Hauptstraße / Teutoburger Straße bis zum Kreuzungsbereich Schötmarsche Straße / Krentruper Straße im Norden. Im Osten stellt die Verkehrsachse Teutoburger Straße die Begrenzung dar. Im Westen sind publikumsintensive Nutzungen entlang der Herforder Straße bis in Höhe der Kreuzung Askampstraße gegeben.

Im Osten konnte mit den Fach- und SB-Märkten an der Bürgermeister-Brinkmann-Straße / Krentruper Straße in den letzten Jahren eine Ortskernerweiterung vollzogen werden. Im Süden wurde mit dem Bau der Umgehungsstraße die Ortseingangssituation neu geregelt. Der zentrale Versorgungsbereich erhält mit dem Geschäftshaus Hauptstraße / Teutoburger Straße eine attraktive Eingangssituation. Im Westen stellt der Edeka-Markt in Verbindung mit den benachbarten öffentlichen Einrichtungen (u. a. Kirche, Sparkasse) die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches dar. Im Norden wird der zentrale Versorgungsbereich in Höhe der Bekleidungswerkstätte Linneweber (Kreuzungsbereich Krentruper Straße) begrenzt (vgl.

Abbildung 35).

Damit sind alle strukturprägenden Betriebe des Ortskerns Leopoldshöhe dem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Die Längenausdehnung beläuft sich damit in Nord-Süd-Richtung auf ca. 600 m und West-Ost-Richtung auf ca. 500 m, so dass das Versorgungszentrum fußläufig erlebbar ist und damit Kopplungseffekte zwischen den Nutzungen möglich sind.

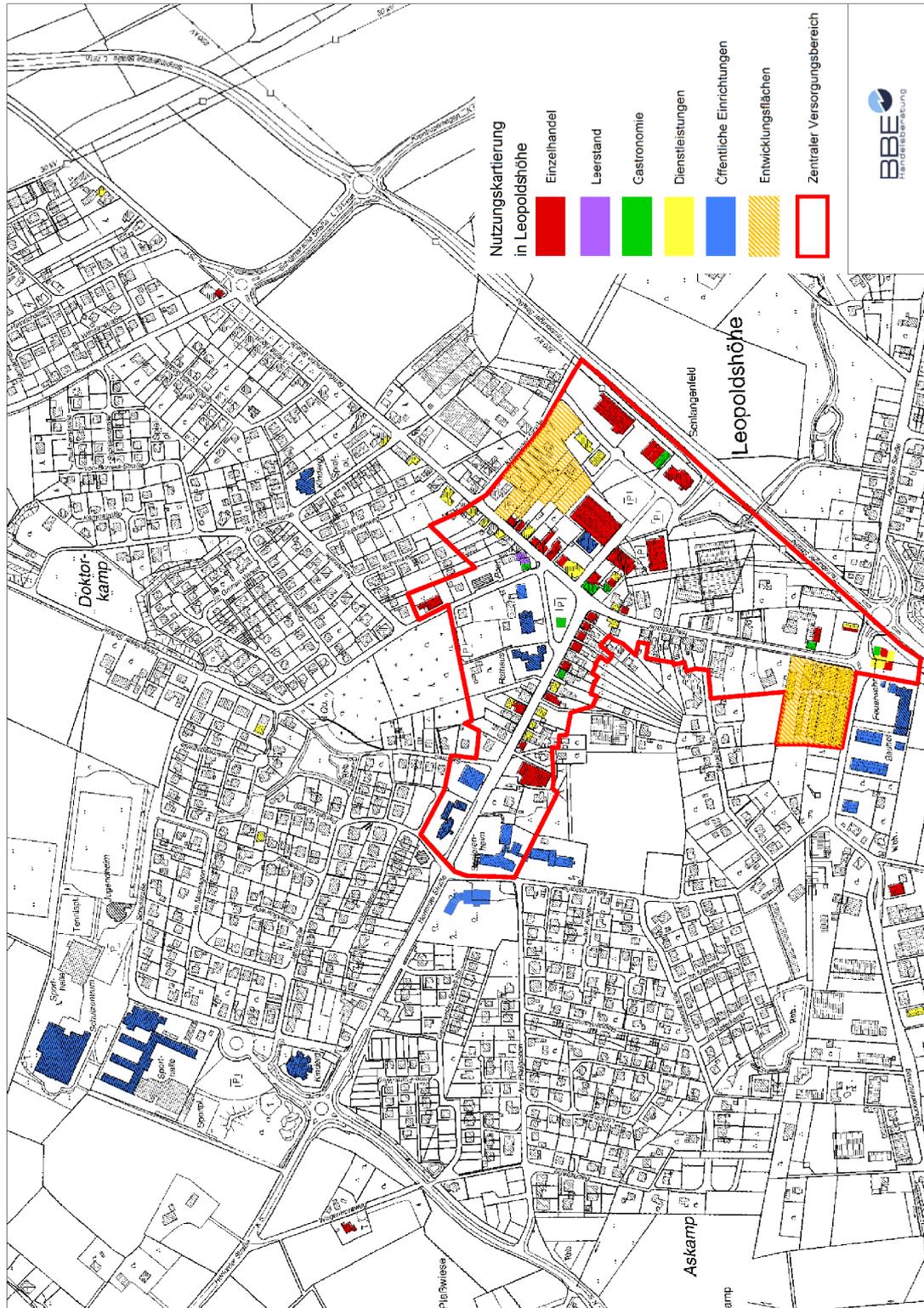
Bei einer räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches durch weitere Einzelhandelsansiedlungen stünde jedoch zu befürchten, dass die Kompaktheit des Zentrums verloren ginge. Es wird daher die Intensivierung der Einzelhandelsnutzungen innerhalb des vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereichs empfohlen, indem ungenutzte bzw. mindergenutzte Grundstücke durch zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel belegt werden.

Für das Hauptzentrum Leopoldshöhe bestehen mit der Gärtnerei in der südlichen Hauptstraße und dem zwischen Schötmarsche Straße und Krentruper Straße gelegenen Areal (Bekleidungswerkstatt Linneweber und benachbarte Grundstücke) potenzielle Entwicklungsflächen, die hinsichtlich Grundstücksgröße und –zuschnitt sowie im Hinblick auf die Zuordnung zu den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben eine sinnvolle Weiterentwicklung des Hauptzentrums Leopoldshöhe sicherstellen können.

Der zentrale Versorgungsbereich Leopoldshöhe übernimmt die Funktionen des Hauptzentrums, so dass sich der Verflechtungsbereich auf das gesamte Gemeindegebiet bezieht. Gleichzeitig kommt dem Ortskern eine hohe nahversorgungsbezogene Bedeutung für die Bevölkerung der nördlichen Ortsteile zu.

Der zentrale Versorgungsbereich Leopoldshöhe ist damit Vorrangstandort für (großflächige) Einzelhandelsansiedlungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation sind vor allem in den Sortimentsbereichen Bücher, Schreibwaren, Bekleidung und Schuhe sowie in der Ergänzung der spezialisierten Nahversorgung Entwicklungsperspektiven vorhanden.

Abbildung 35: Zentraler Versorgungsbereich Leopoldshöhe



Quelle: Eigene Erhebungen

8.4 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Asemissen

Für den Ortsteil Asemissen wird die Ausweisung als Nebenzentrum vorgeschlagen, das Ergänzungsfunktionen für die Bevölkerung der südlichen Ortsteile Asemissen, Bechterdissen und Greste übernimmt. Nach den Zielvorgaben von § 24 a LEPro NRW wird der Standortbereich somit privilegiert, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen, sofern sich diese in ihren Versorgungsfunktionen auf die zugewiesenen Verflechtungsbereiche beschränken.

Dies bedeutet, dass innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches grundsätzlich großflächige Planvorhaben hinsichtlich ihrer Dimensionierung dann mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmen, wenn diese in ihren Umsatzleistungen unterhalb der im zugewiesenen Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraftpotenzialbasis verbleiben.

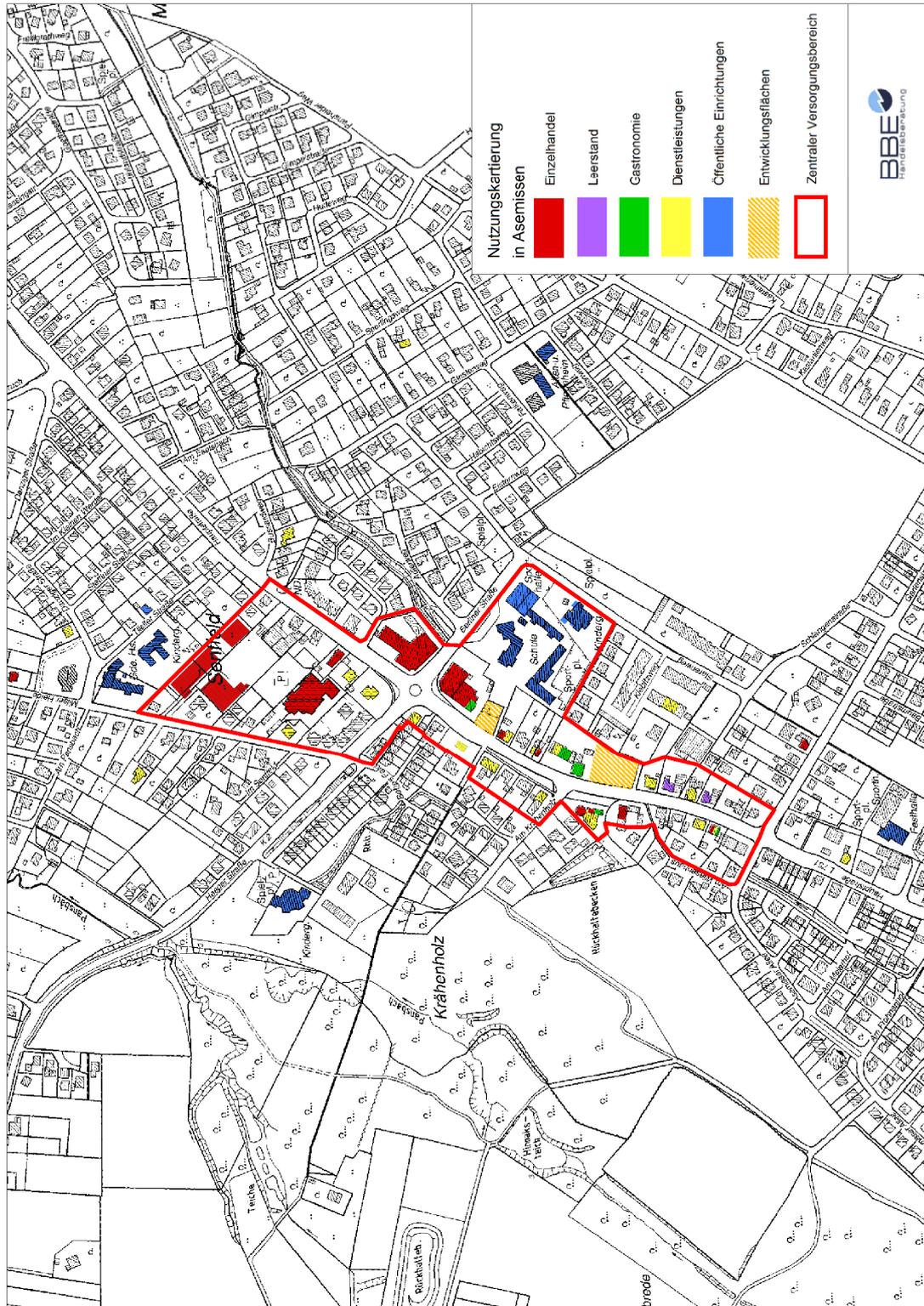
Die räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Asemissen sollte auf die bestehende Geschäftslage entlang der Hauptstraße beschränkt werden. Dabei stellt der Kreuzungsbereich Asemisser Allee im Süden die Grenze des durch Einzelhandel und andere frequenzstarke Nutzungen geprägten Versorgungszentrums dar (vgl. Abbildung 36). Im Norden übernimmt das in den letzten Jahren errichtete Geschäftszentrum mit den Rewe- und Aldi-Märkten und den benachbarten kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen wichtige wohnungsnahen Versorgungsfunktionen, so dass diese Einrichtungen den zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden. Damit weist der zentrale Versorgungsbereich eine Längenausdehnung von ca. 600 m auf, so dass fußläufige Verbundeffekte im Rahmen der Nahversorgung eingeschränkt möglich sind. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst alle strukturprägenden Betriebe der Ortsmitte. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befinden sich Einzelhandelsbetriebe nur in Streulagen.

Die Versorgungsbedeutung erstreckt sich in erster Linie auf die Ortsteile Asemissen, Bechterdissen und Greste, so dass der Verflechtungsbereich ca. 8.260 Einwohnern umfasst.

Für das Nebenzentrum ist eine Stabilisierung und moderate Weiterentwicklung zu empfehlen. Da eine angemessene Lebensmittel-SB-Marktausstattung gegeben ist, beziehen sich die Entwicklungspotenziale vor allem auf eine Besetzung von Angebotslücken im kleinteiligen Einzelhandel. Im Nahversorgungsangebot fehlt vor allem ein marktfähiger Drogeriemarkt. Darüber hinaus ist eine Differenzierung des lebensmittelbezogenen Einzelhandelsangebots denkbar.

Im Hinblick auf Entwicklungsflächen zur Weiterentwicklung der städtebaulich integrierten Versorgungsstrukturen weist das Nebenzentrum Asemissen nur vergleichsweise kleine Entwicklungsflächen auf. So bestehen an der Hauptstraße südlich des Edeka-Gebäudekomplexes und nördlich der Sparkassenfiliale ungenutzte Grundstücke, die sich für eine kleinteilige Geschäftshausbebauung eignen und eine sinnvolle Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches darstellen.

Abbildung 36: Zentraler Versorgungsbereich Asemissen



Quelle: Eigene Erhebungen

8.5 Empfehlungen zur Entwicklung der wohnungsnahen Grundversorgung und Bewertung des Standortes Schuckenbaum als Ergänzungstandort für einen Lebensmittel-SB-Markt

Das vorgeschlagene Standortkonzept für die Nahversorgung basiert auf einem funktional und räumlich differenzierten Versorgungsmodell. Wichtigste Träger der Grundversorgung sind die nahversorgungsrelevanten Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen Leopoldshöhe und Asemissen. Hier sollten alle Möglichkeiten einer nachhaltigen Flächenvorsorge genutzt werden, um dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

In den sonstigen Ortsteilen übernehmen Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien / Metzgereien) sowie Kioske ergänzende Funktionen einer ausschnittsweisen Nahversorgung. Da die peripheren Ortsteile keine ausreichende Bevölkerungsdichte zur Auslastung größerer Nahversorgungseinrichtungen aufweisen,¹³ kommen den Ortskernen von Leopoldshöhe und Asemissen derzeit wichtige Funktionen im Rahmen der Grundversorgung zu.

In diesem Zusammenhang ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Marktes auf einem Grundstück am Ortsrand von Schuckenbaum zur Ergänzung der Nahversorgung unter versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Aspekten zu bewerten.

Der Planstandort befindet sich am Rand der Siedlungsfläche von Schuckenbaum. Das Standortumfeld wird in den nächsten Jahren durch Wohnbebauung (Einfamilienhausbebauung) erschlossen. Damit ist der Standort als siedlungsstrukturell integriert zu bewerten. Das Planvorhaben stellt jedoch einen unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten isolierten Standort dar, so dass Verbundeffekte mit anderen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben nicht gegeben sind.

Der fußläufige Einzugsbereich (700 m-Radius) erstreckt sich im Wesentlichen auf den Ortsteil Schuckenbaum mit ca. 1.900 Einwohnern. Darüber hinaus könnte der Lebensmittel-SB-Markt Nahversorgungsfunktionen für die westlichen Siedlungsbereiche von Leopoldshöhe übernehmen (vgl. Abbildung 37). Diese „Mantelbevölkerung“ würde jedoch nicht die betriebswirtschaftliche Rentabilität des Marktes sichern, so dass Kunden aus einem räumlich über die Nahversorgung erweiterten Einzugsbereich rekrutiert werden müssten. Damit würde der SB-Markt in Schuckenbaum in direkten Wettbewerb zu den Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen Leopoldshöhe und Asemissen treten.

Die lebensmittelbezogene Einzelhandelsausstattung in der Gemeinde Leopoldshöhe liegt mit einer Arealitätskennziffer von 0,51 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel-SB-Märkte je Einwohner auf überdurchschnittlichem Niveau (Bundesdurchschnitt ca. 0,41 m² Verkaufsfläche je Einwohner). Auch die

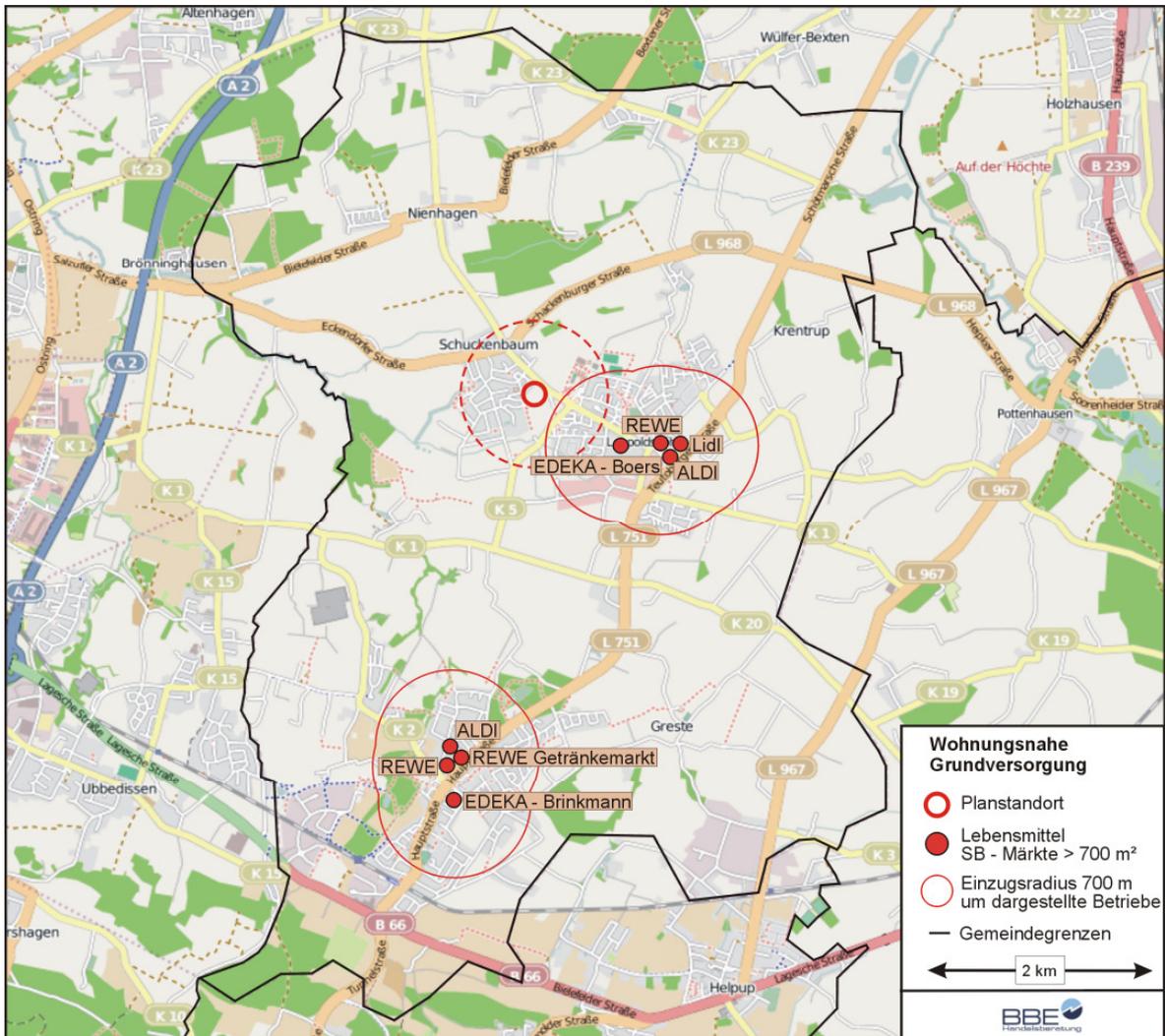
¹³ In der Regel wird für einen Lebensmittel-SB-Markt ein Bevölkerungspotenzial von mind. 5.000 Personen im Naheinzugsgebiet benötigt, um eine wirtschaftliche Rentabilität zu sichern.

gesamtgemeindliche Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 98 % bei Nahrungs- und Genussmittel verdeutlicht eine sehr gute Versorgungsausstattung, so dass nur ein geringer Kaufkraftabfluss bei Nahrungs- und Genussmitteln besteht (absolut per Saldo 0,6 Mio. €), der vor allem auf persönliche und arbeitsplatzbezogene Gründe zurückzuführen ist.

Mit den zentralen Versorgungsbereichen Leopoldshöhe und Asemissen wird eine gute Nahversorgungsqualität für das gesamte Gemeindegebiet sichergestellt. Sie übernehmen als Konzentrationsstandorte von Lebensmittel-SB-Märkten und ergänzenden Fachgeschäften Versorgungsfunktionen für die peripher gelegenen Ortsteile in der Gemeinde Leopoldshöhe.

Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel-SB-Marktes am Ortsrand von Schuckenbaum würde vor dem Hintergrund der hohen Versorgungsausstattung zu erheblichen innergemeindlichen Umverteilungen führen. In erster Linie dürften die Lebensmittel-SB-Märkte im Ortskern von Leopoldshöhe von dem Verdrängungswettbewerb betroffen sein. Diese Betriebe übernehmen wichtige Magnetfunktionen für den zentralen Versorgungsbereich, so dass negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Leopoldshöhe nicht auszuschließen sind. Die Ansiedlung könnte damit die Funktionsfähigkeit des Hauptzentrums der Gemeinde Leopoldshöhe beeinträchtigen, so dass die geplante **Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Marktes am Ortsrand von Schuckenbaum als versorgungsstrukturell und städtebaulich nicht sinnvoll zu bewerten** ist.

Abbildung 37: Planstandort Schuckenbaum zur Ergänzung der Nahversorgung



Quelle: Eigene Darstellung

8.6 Empfehlungen zur Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels

Für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten wird die Konzentration auf die vorhandenen Einzelhandelsagglomerationen empfohlen. Als landesplanerisches Ziel ist zu beachten, dass großflächiger Einzelhandel auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nur in „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ (ASB) gemäß Regionalplan genehmigungsfähig ist. Um Verbundeffekte mit bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben zu nutzen, einen sparsamen Flächenverbrauch sicherzustellen und Gewerbeflächen in anderen Standortbereichen für das Produzierende Gewerbe vorzuhalten, wird eine Angliederung an den Ortskern von Leopoldshöhe als Vorrangstandort vorgeschlagen. Hierbei kommen insbesondere Standorte an der Landesstraße in Betracht. Die Einbindung in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich ist bei großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nicht notwendig.

Im Rahmen einer Einzelfallprüfung sind für die Zulässigkeit eines Vorhabens in jedem Fall negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen.

Der Regionalplan weist für die Gewerbegebiete Asemissen und Grete „Gewerbe- und Industriegebiete“ (GIB) aus, so dass die Ansiedlung von großflächigen Betrieben, die die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich machen, nicht genehmigungsfähig sind.

Auch unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten ist eine Weiterentwicklung in den Randbereichen des Gemeindegebietes als nicht sinnvoll zu bewerten. Für die Gewerbegebiete sollte somit der Bestand festgeschrieben werden. Die für den Fortbestand der Betriebe notwendigen Nutzungsänderungen und Erneuerungen sind allerdings einzuräumen.

Ausnahmsweise sollten auch Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben („Annex-Handel“) zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichem Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

8.7 Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Die Umsetzung des vorgeschlagenen Zentrenkonzeptes erfordert einen maßvollen Einsatz planungsrechtlicher Steuerungsinstrumenten. Denn nur so wird es gelingen, die aus unternehmerischer Sicht am Standort Leopoldshöhe zusätzlich wettbewerbsfähigen Einzelhandelsnutzungen auf diejenigen Standorte zu lenken, die sich städtebaulich bestmöglich in das Siedlungsgefüge einordnen.

Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden grundlegende Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen.

8.7.1 Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei **zentrenrelevanten Sortimenten** sollte es nach dem vorgeschlagenen Standortkonzept sein, diese ausschließlich in die zentralen Versorgungsbereiche einzubinden. Die resultierende Kundenfrequenz soll der Belebung und Stärkung der Geschäftslagen Leopoldshöhe und Asemissen dienen.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt bzw. Ortsmitte prägend und daher für ein starkes und intaktes Versorgungszentrum bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen bzw. Verdrängungseffekte in der Innenstadt / Ortsmitte führen kann.

Die Einstufung als "zentrenrelevantes Sortiment" setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in den zentralen Versorgungsbereichen vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang im Haupt- und Nebenzentrum angeboten werden, jedoch als ein wichtiges Angebot einer attraktiven und leistungsstarken Ortsmitte anzusehen sind.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich u. a. durch folgende Merkmale aus:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten,
- eine hohe Beratungsintensität,
- eine hohe Flächenproduktivität,
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit, so dass sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind.

Dagegen sind alle Sortimente als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Ortsmitte vertreten sind **und** für das zentrale Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen (z.B. hoher Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerörtliche Bereiche integriert werden.

Bei den **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** handelt es sich vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs. Die Nahversorgungsrelevanz ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen.

Die Kommunen haben die Aufgabe, unter Berücksichtigung der örtlichen Angebots- und Standortstrukturen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente festzulegen. Dabei sind die in der Anlage des § 24 a LEPro benannten „zentrenrelevanten Leitsortimente“ zu beachten.

Grundsätzlich sind folgende **Leitsortimente** als **zentrenrelevant** zu definieren:

- 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.

Für einen großen Teil des gesamten Sortimentsspektrums ist die Zentrenrelevanz unter Berücksichtigung der skizzierten Kriterien demnach unstrittig. Weitergehende Festlegungen sind unter Würdigung der ortspezifischen Gegebenheiten zu treffen.

Für die Sortimentsgruppe Einrichtungszubehör eröffnet der Einzelhandelserlass den Kommunen explizit die Möglichkeit, durch Prüfung der ortspezifischen Gegebenheiten in einer Einzelfallbetrachtung einzelne Teilsortimente ggf. als nicht-zentrenrelevant zu bewerten. Im Einzelnen betrifft dies die Warengruppen:

- Teppiche (Rollware und Einzelware),
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel,
- Matratzen / Bettwaren,
- Bilderrahmen / Spiegel,
- Tapeten,
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse.

Der § 24 a LEPro verzichtet auf die Vorgabe nahversorgungsrelevanter Sortimente, die in jedem Fall von den Kommunen zu bestimmen sind. Als nahversorgungsrelevant gelten üblicherweise die Sortimente

- Lebensmittel, Getränke,
- Drogerie, Kosmetik.

Von den Vorschlägen der Landesplanung ausgehend, wird auch für die Gemeinde Leopoldshöhe eine differenzierte **Sortimentsliste** vorgeschlagen, die nahversorgungs- und zentrenrelevante Warengruppen in einer Positivliste darstellt:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Die Kriterien für die Nahversorgungsrelevanz von Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerie-, Kosmetik- und Parfümwaren sowie Apothekenwaren werden in Leopoldshöhe erfüllt. Sie decken den Grundbedarf jedes Haushaltes ab und werden häufig eingekauft.

Zentrenrelevante Leitsortimente

Die in der Anlage des § 24 a LEPro dargestellten Leitsortimente sind bei der Festlegung der ortsspezifischen Sortimentsliste zu beachten. Sie gelten uneingeschränkt als zentrenrelevant, so dass hier von Seiten der Kommunen keine Abweichungen möglich sind.

Optional zentrenrelevante Sortimente

Gemäß den Ausführungen des Einzelhandelserlasses gelten die Untergruppen des Sortiments „Einrichtungszubehör (ohne Möbel)“ als optional zentrenrelevant, abhängig von den ortsspezifischen Gegebenheiten. Die Sortimente Schnittblumen und Fahrräder/ -zubehör werden ebenfalls nicht als Leitsortiment i. S. d. § 24 a LEPro betrachtet und sind somit anhand der ortsspezifischen Gegebenheiten hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz zu prüfen.

In der Gemeinde Leopoldshöhe erfüllen die Sortimente Einrichtungszubehör nicht das Kriterium der Zentrenrelevanz, da sie in den zentralen Versorgungsbereichen nur in untergeordnetem Maße angeboten werden. Einzig die Warengruppe Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse ist aufgrund der Hochwertigkeit der Artikel als zentrenrelevant zu bewerten. Die Sortimente Schnittblumen und Fahrräder sind Bestandteile des innerörtlichen Einzelhandelsangebotes, so dass diese auch als zentrenrelevant eingestuft werden.

Zusammengefasst wird für die Gemeinde Leopoldshöhe folgende Sortimentsliste empfohlen:

Abbildung 38: Leopoldshöher Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortiment			
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spiegelgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
aus 47.53	Vorhänge und Gardinen	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		

Fortsetzung folgt

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
	Zentrenrelevante Sortimente gem. Anlage zum § 24 a LEPro NRW		

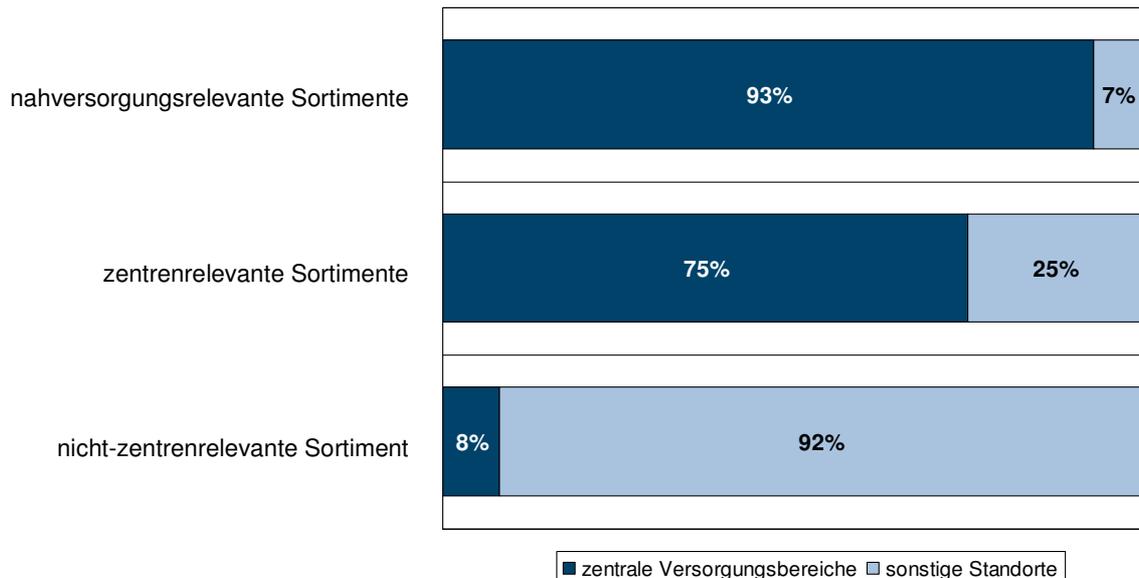
Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Entsprechend der Leopoldshöher Sortimentsliste entfallen ca. 93 % der örtlichen Verkaufsfläche und ca. 96 % des Umsatzes für nahversorgungsrelevante Sortimente auf die zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Abbildung 39). Die strukturprägenden Betriebe sind damit den Versorgungszentren zugeordnet. Die wohnungsnaher Versorgung in den peripheren Ortsteilen weist dagegen nur wenige, kleinstrukturierte Betriebseinheiten auf.

Im zentrenrelevanten Bereich sind ebenfalls die strukturprägenden Betriebe mit ca. 75 % der Verkaufsfläche und ca. 77 % des Umsatzes den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet. Dem Hauptzentrum Leopoldshöhe ist dabei die größte Versorgungsbedeutung bei den zentrenrelevanten Sortimenten beizumessen.

Bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entfallen ca. 8 % der Verkaufsfläche und ca. 12 % des Umsatzes auf die zentralen Versorgungsbereiche, so dass keine ausgeprägte Zentrenrelevanz abzulesen ist.

Abbildung 39: Verkaufsflächenanteile nach Standortbereichen



Quelle: Eigene Berechnung

8.7.2 Steuerung des Einzelhandels mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten

Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erreichen, wird der Gemeinde Leopoldshöhe mit dem vorliegenden Konzept empfohlen, Ausschlussregelungen für die Standortbereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu treffen.

Dazu sind der Gemeinde Leopoldshöhe weitgehende Möglichkeiten gegeben:

Wie das Bundesverwaltungsgericht in seiner Entscheidung vom 4. Oktober 2001 klarstellt, lässt § 1 Abs. 9 BauNVO auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zu, wenn diese Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht (BVerwG, 4 BN 45.01 – BRS 64 Nr.28). Diese Anforderung ist dann erfüllt, wenn die gewählten Sortimentsbezeichnungen zweifelsfrei die in der Realität vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bezeichnen (siehe OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004, Az. 7a D 142/02, Seite 18).

Als rechtlicher Hintergrund für die vorgeschlagenen Ausschlussregelungen in bestimmten Standortbereichen ist weiterhin zu beachten, dass die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen nicht nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe¹⁴ begrenzt ist, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² der so genannten Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Nach dem zitierten Urteil des OVG NRW vom 22. April 2004 lässt § 1 Abs. 9 BauNVO den Ausschluss aller Arten baulicher Anlagen im Sinne der BauNVO zu, mithin auch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nach § 8, Industriegebieten nach § 9 und sogar in Mischgebieten nach § 6 BauNVO.

Allerdings ist zu beachten, dass eine Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO eine **städtebauliche Begründung** erfordert, die sich aus der jeweiligen **konkreten Planungssituation** ergeben muss und geeignet ist, die **Abweichung vom normativen Regelfall** der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen.

8.7.3 Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält mit § 11 Abs. 3 eine Sondervorschrift für die planungsrechtliche Behandlung des großflächigen Einzelhandels. Die grundlegende Vorgabe besteht darin, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können, lediglich in Kerngebieten und in Sondergebieten zuzulassen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sollten aufgrund ihrer zumeist nicht unerheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Stadtentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen. Darüber hinaus gibt § 24 a LEPro als Grundsatz vor, dass sich der Planstandort innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches befindet.

Aus städtebaulicher Sicht ist im Zuge von Ansiedlungsverfahren zu prüfen, ob der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar ist. Dabei ist ein wesentlicher öffentlicher Belang das Interesse der Kommunen an der Erhaltung und Weiterentwicklung ihrer Zentren.

Mit seinem Urteil vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) hat sich das Bundesverwaltungsgericht zur Grenze der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben verbindlich geäußert. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauNVO, wenn sie ei-

¹⁴ Zur Definition der Großflächigkeit vgl. Ausführungen im folgenden Kapitel 8.7.3

ne Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (Tatbestandsmerkmal, unabhängig von lokalen Gegebenheiten).

Im Rahmen seiner Auseinandersetzung mit den Bestimmungsgrößen großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat das Bundesverwaltungsgericht weiterhin die Frage beantwortet, wann die Funktionseinheit mehrerer Einzelhandelsbetriebe als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten ist. Die Eckpunkte lassen sich wie folgt zusammenfassen (BVerwG 4 C 14.04, Urteil vom 24. November 2005):

- Ob es sich bei einer Verkaufsstätte um einen einzigen oder um mehrere Betriebe handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten.
- Für die räumliche Abgrenzung eines Einzelhandelsbetriebs ist auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen.
- Eine Verkaufsstätte kann nur dann ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb sein, wenn sie selbstständig, d.h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre.

Hierzu muss die Verkaufsstätte jedenfalls

- einen eigenen Eingang,
 - eine eigene Anlieferung und
 - eigene Personalräume haben sowie
 - unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.
- Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbstständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten gleichwohl einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (z.B. Backshop, Lotto/Toto/Zeitschriften).

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 sind städtebauliche Auswirkungen bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 m² überschreitet.

Weist das Vorhaben mehr als 800 m² Verkaufsfläche, aber weniger als 1.200 m² Geschossfläche auf, ist die Genehmigungsbehörde darlegungspflichtig dafür, ob mit Auswirkungen zu rechnen ist.

Bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche obliegt es dem Antragsteller, die Regelvermutung zu widerlegen.

Hierzu bedarf es zunächst des Nachweises einer "atypischen Fallgestaltung". Dazu müssen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass von einem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgehen.

Dabei sind nach dem Verordnungstext "... in Bezug auf die in Satz 2 [des § 11 Abs. 3 BauNVO] bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

Insofern kann diese Atypik aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren. Dabei können **betriebliche Besonderheiten** z.B. vorliegen

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d. h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m² Geschossfläche unter 800 m² liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z.B. Baustoffe),
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z.B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

Städtebauliche Besonderheiten können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind,
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.
- Auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes) kann die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO in bestimmten Fällen Anwendung finden. Sie gilt beispielsweise dann, wenn nach § 34 Abs. 2 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung faktisch einem der Baugebiete der BauNVO, z.B. einem Gewerbe- oder Industriegebiet, entspricht. Auch in diesem Fall ist die Ansiedlung von großflächigen

Einzelhandelsbetrieben in der Regel unzulässig, es sei denn

- die Eigenart der näheren Umgebung wird bereits durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt und entspricht somit faktisch einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO oder
- die nähere Umgebung des Vorhabens ist als Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen und ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb fügt sich ein. Im letzteren Fall bleiben die Fernwirkungen des § 11 Abs. 3 BauNVO außer Betracht.

Zur Festsetzung „Sondergebiet“ wird im Einzelhandelserlass des Landes NRW im Kapitel 4.2.4 ausgeführt, dass

„... für Sondergebiete die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden muss. Während die BauNVO bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 bis 9) die Zweckbestimmung des Gebietes und die zulässige Art der Nutzung selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Dadurch ergibt sich ein größerer Spielraum, die zulässige Nutzung zu konkretisieren. Neben der Angabe der Zweckbestimmung (SO-Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe) ist die Festsetzung der Art der Nutzung (d. h. der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen) unerlässlich.

Bei Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen ist zwischen baugebietsbezogenen und vorhabenbezogenen Obergrenzen zu unterscheiden. Die Festsetzung baugebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen ist vom Bundesverwaltungsgericht für ein Sondergebiet für unwirksam erklärt worden, weil sie weder als Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung noch als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zulässig ist. ...

Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen sind jedoch zulässig, da die Gemeinde auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen kann, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Insbesondere darf sie in einem von ihr festgesetzten Sondergebiet den vorhabenbezogenen Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen (BVerwG, 27.04.1990, 4 C 36.87 und 03.04.2008, 4 CN 4.07).“

8.7.4 Festsetzungen zur Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels

Um potenzielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich in einem 'vertraglichen Rahmen' zu halten und die zukünftige Flächenentwicklung in den Sonderlagen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich abzusichern, sind in der Regel Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und genaue Sortimentsfestsetzungen zu empfehlen. Insbesondere sollten verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der zentrenrelevanten Sortimente erfolgen, die auf der Leopoldshöher Sortimentsliste basieren.

Bei großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten hängt die städtebaulich vertragliche Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente jeweils von der Art und Größe des konkreten Vorhabens sowie von der örtlichen Situation ab.

Gemäß § 24 a LEPro ist die Höchstgrenze für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht-integrierten Standorten auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, max. jedoch auf 2.500 m² zu beschränken. Sollten zwei oder mehr Einzelhandelsvorhaben an einem Standort realisiert werden und beträgt deren Gesamtverkaufsfläche zusammen mehr als 50.000 m², darf der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente insgesamt maximal 5.000 m² betragen.

8.7.5 Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten

Eine Beschränkung von bestimmten, in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO grundsätzlich dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt beispielsweise der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt, wie das Bayerische Verwaltungsgericht bereits 1985 im Rahmen eines Normenkontroll-Verfahrens bestätigte.¹⁵

In dem vorgenannten Urteil wird u. a. ausgeführt, dass der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes darstellt, so dass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.

Vor diesem Hintergrund wird der Gemeinde Leopoldshöhe empfohlen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zent-

¹⁵ Bay VGH, Normenkontroll-Urteil vom 23.05.1985, Nr. 2 N 83 A 1490.

ren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.

Ausnahmen sind für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. ein Kiosk).

Auch sollten Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben als „Annexhandel“ zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist
- und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Dabei ist den bestehenden Einzelhandelsbetrieben Bestandsschutz einzuräumen.

Mit den vorgeschlagenen Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen werden:

- die unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert,
- Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben, funktional untergeordneten Einzelhandel mit dem Produktionsbetrieb angemessen zu verknüpfen und
- zum Zeitpunkt der Planänderung bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugestanden.

8.7.6 Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kann es erforderlich werden, auch in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 oder Mischgebieten nach § 6 BauNVO Regelungen zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

Diese setzen jedoch in der Regel besondere städtebauliche Begründungen voraus, die zum Beispiel auf Zielaussagen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beruhen können.

Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass jeweils der Gebietscharakter gewahrt bleibt, was einem generellen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen entgegenstehen dürfte.

8.7.7 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich

Am 1. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Mit ihm sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) geändert worden.

Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als bei Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigender Belang ausdrücklich aufgenommen worden. Als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsmoment ist es nach § 9 Abs. 2 a BauGB möglich, in einem Bebauungsplan für im Zusammenhang bebaute Ortsteile ohne Ausweisung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit beschränkende Festsetzungen insbesondere zum Einzelhandel zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln.

Die Anwendung des neuen Steuerungsinstruments macht eine genaue Begründung erforderlich. Denn wie bereits in früheren Urteilen auch von hohen Gerichten klargestellt wurde, „... ist der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann“ (VGH Mannheim, Urteil vom 28.01.2005).¹⁶

¹⁶ zitiert nach Schmitz, H: Die Novellierung des BauGB 2007 unter Berücksichtigung der spezifischen Berliner Planungsbedingungen, Berlin 2007.

8.8 Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts durch die Bauleitplanung – Zusammenfassung der Empfehlungen

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts werden für die künftige Bauleitplanung zusammengefasst folgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

- Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Leopoldshöher Sortimentsliste ist grundsätzlich nur noch innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche Leopoldshöhe und Asemissen möglich. Dabei sind die Versorgungsbedeutung und die Größe der Verflechtungsbereiche zu berücksichtigen. Als Hauptzentrum übernimmt der Ortskern von Leopoldshöhe gesamtgemeindliche Versorgungsfunktionen und stellt die Nahversorgung für das nördliche Gemeindegebiet sicher, während das Nebenzentrum Asemissen Versorgungsaufgaben für die südlichen Ortsteile Asemissen, Bechterdissen und Greste übernimmt.
- Der großflächige Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kann auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich geeigneten Standorten grundsätzlich zugelassen werden. Dabei ist der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, max. jedoch auf 2.500 m² zu beschränken. Bei einem Ausbau vorhandener Standorte dürfen zentrenrelevante Randsortimente über den Bestand hinaus nur noch in einem eng begrenzten Umfang zugelassen werden.
- Um Schädigungen der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten in Gewerbegebieten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen auszuschließen. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.

Ausnahmen sind für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. ein Kiosk). Auch sind Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben zuzulassen, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichem Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

- In Mischgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann zugelassen werden, wenn deren Ansiedlung die Entwicklung der Zentren nicht gefährdet.

- In Wohngebieten sollten nur noch Läden für die Gebietsversorgung wie Nachbarschaftsläden, Lebensmittel SB-Geschäfte, Ladenhandwerksbetriebe und Kioske zugelassen werden.
- Vor dem Hintergrund der Angebots- und Nachfragesituation in der Gemeinde Leopoldshöhe mit einer umfassenden Nahversorgungsausstattung und einer Konzentration der strukturprägenden Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen, ist die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel-SB-Marktes am Ortsrand von Schuckenbaum als städtebaulich nicht verträglich zu bewerten, auch wenn dieser die Grenze der Großflächigkeit knapp unterschreitet.
- Vorhandene Bebauungspläne sind daraufhin zu überprüfen, ob der angestrebte Schutz der zentralen Versorgungsbereiche den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen erfordert. Ggf. sind unter Beachtung der Anforderungen des Bestandsschutzes Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment bis auf eng begrenzte Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen.
- Für den unbeplanten Innenbereich sind Bebauungspläne aufzustellen, die die Einhaltung der vorab definierten städtebaulichen Ziele gewährleisten. Dabei ist auch zu prüfen, ob als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsmoment Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2 a BauGB Anwendung finden können. Danach ist es möglich, in einem Bebauungsplan für im Zusammenhang bebaute Ortsteile ohne Ausweisung von Baugebieten die Zulässigkeit beschränkende Festsetzungen zu treffen, um die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln.

- - -

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE Handelsberatung erlaubt.