

# Einzelhandelskonzept

für die

## Stadt Billerbeck



Dipl. Kfm. Hans-Joachim Schrader

Bauass. Michael Gutzeit

2009-03-03

- ☞ **Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums für die Stadt Billerbeck**
- ☞ **Gemeindeverträgliche Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen**
- ☞ **Standortverträgliche Entwicklung des großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels**
- ☞ **Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet, sowohl in den nahversorgungs- und zentren-, als auch in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten**



## Interessenausgleich:

Städtebauliche und wirtschaftliche Einzelinteressen werden miteinander und gegeneinander abgewogen.



## Beurteilungsgrundlage:

Die Erhebungen und Berechnungen liefern eine wichtige Basis für eine sach- und fachgerechte Abwägung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Interessen zur Weiterentwicklung der gesamten Gemeinde.



## Stadtentwicklungs-Perspektive:

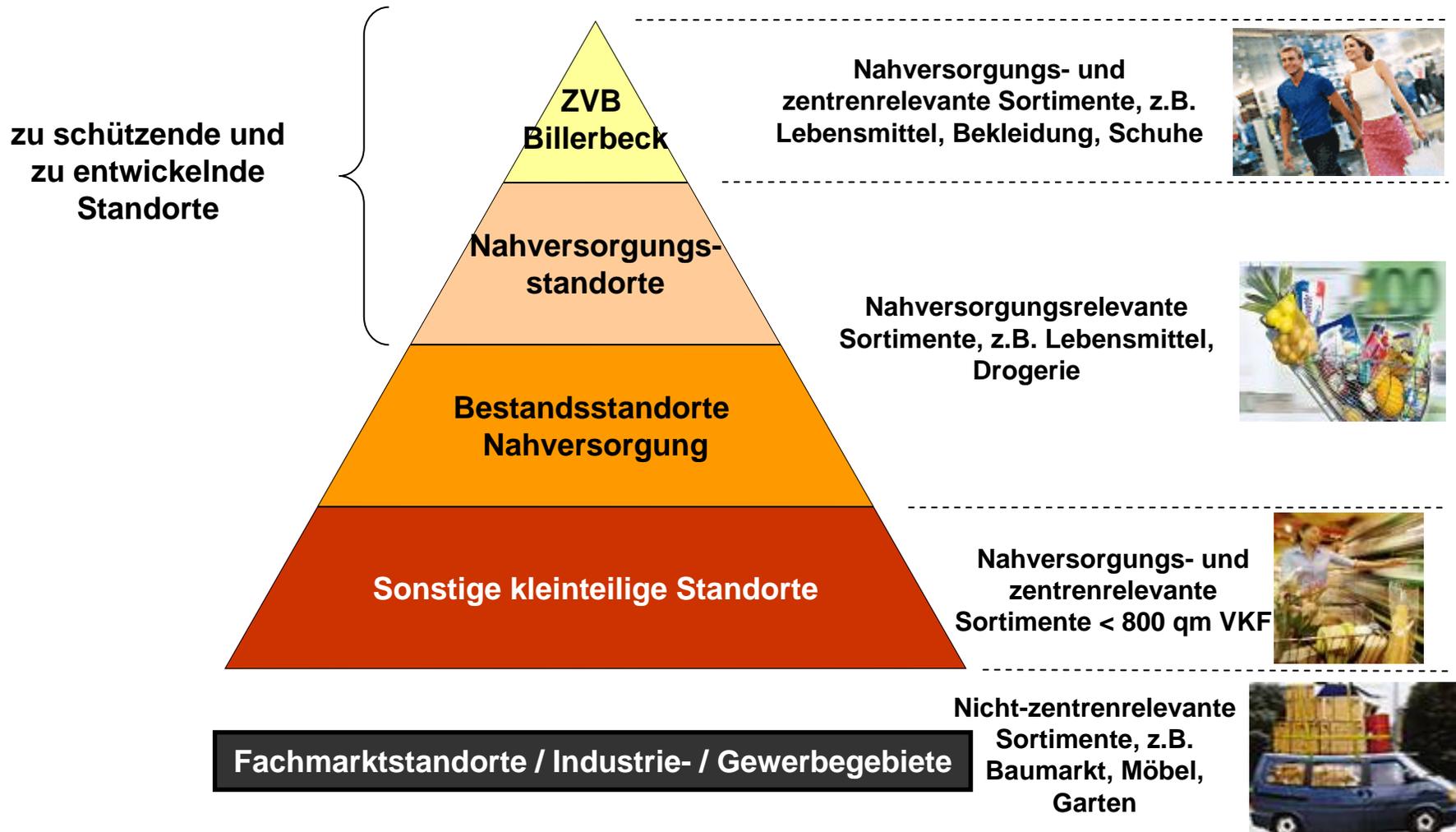
Das Konzept ist Grundlage für eine richtungsweisende Perspektive in der Stadtentwicklungspolitik.

## Planungs- und Rechtssicherheit:

Die Rechtssprechung („Sundern-Urteil“) und gesetzliche Vorgaben (§ 24a LEPro) fordern für eine gemeindeverträgliche Entwicklung des großflächigen Einzelhandels (> 800 qm Verkaufsfläche) insbes. die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche sowie eine örtliche Sortimentsliste.



# 1 Zentrenhierarchie

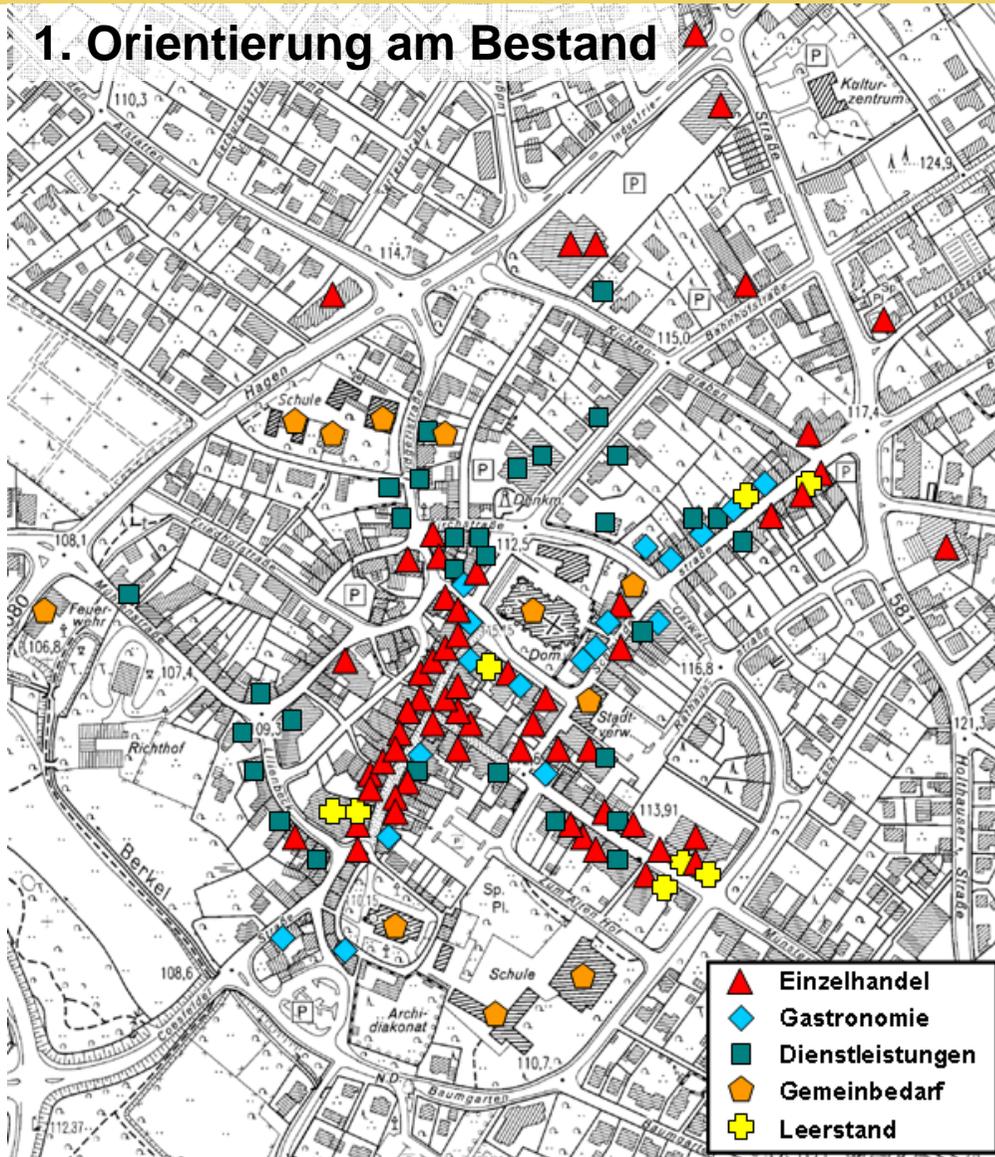


## Rechtliche Einordnung zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche

- ☉ Ein Zentraler Versorgungsbereich ist ein schützenswerter Bereich, der sich aus konkreten planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt. (Quelle: Regierungsentwurf des EAG Bau)
- ☉ Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich stets durch ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen aus (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, etc.) (Quelle: § 24a Landesentwicklungsprogramm)\*
- ☉ ... so dass eine bloße Ansammlung von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich diesen alleine noch nicht zu einem Zentralen Versorgungsbereich macht. (Quelle: OVG NRW, Urteil v. 11.12.2006)

\*Der Einzelhandelserlass NRW 2008 ergänzt die Nutzungsmischung um Wohnungen.

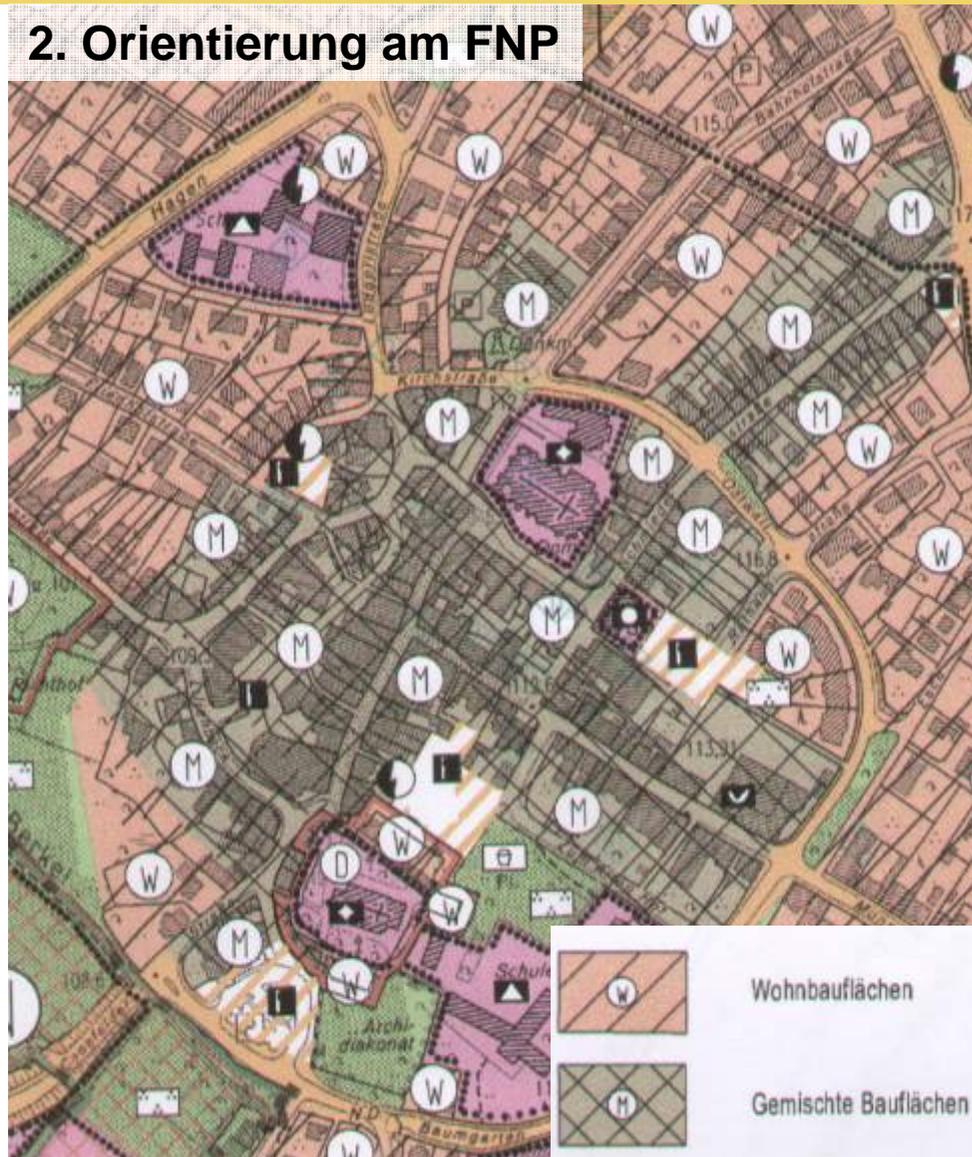
## 1. Orientierung am Bestand



### Bewertung ZVB:

- => Hauptversorgungsfunktion für die Stadt
- => kompakte Siedlungs- und Einzelhandelsstrukturen
- => Konzentration von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Gemeinbedarf im Bereich Lange Str., Münsterstr., Schmiedestr., Lilienbeck
- => Frequenzbetriebe insbesondere EDEKA, LIDL, K+K, LAMMERDING
- => insgesamt geringe Leerstandsquote; ein größerer Leerstand am südlichen Ende Lange Str.

## 2. Orientierung am FNP

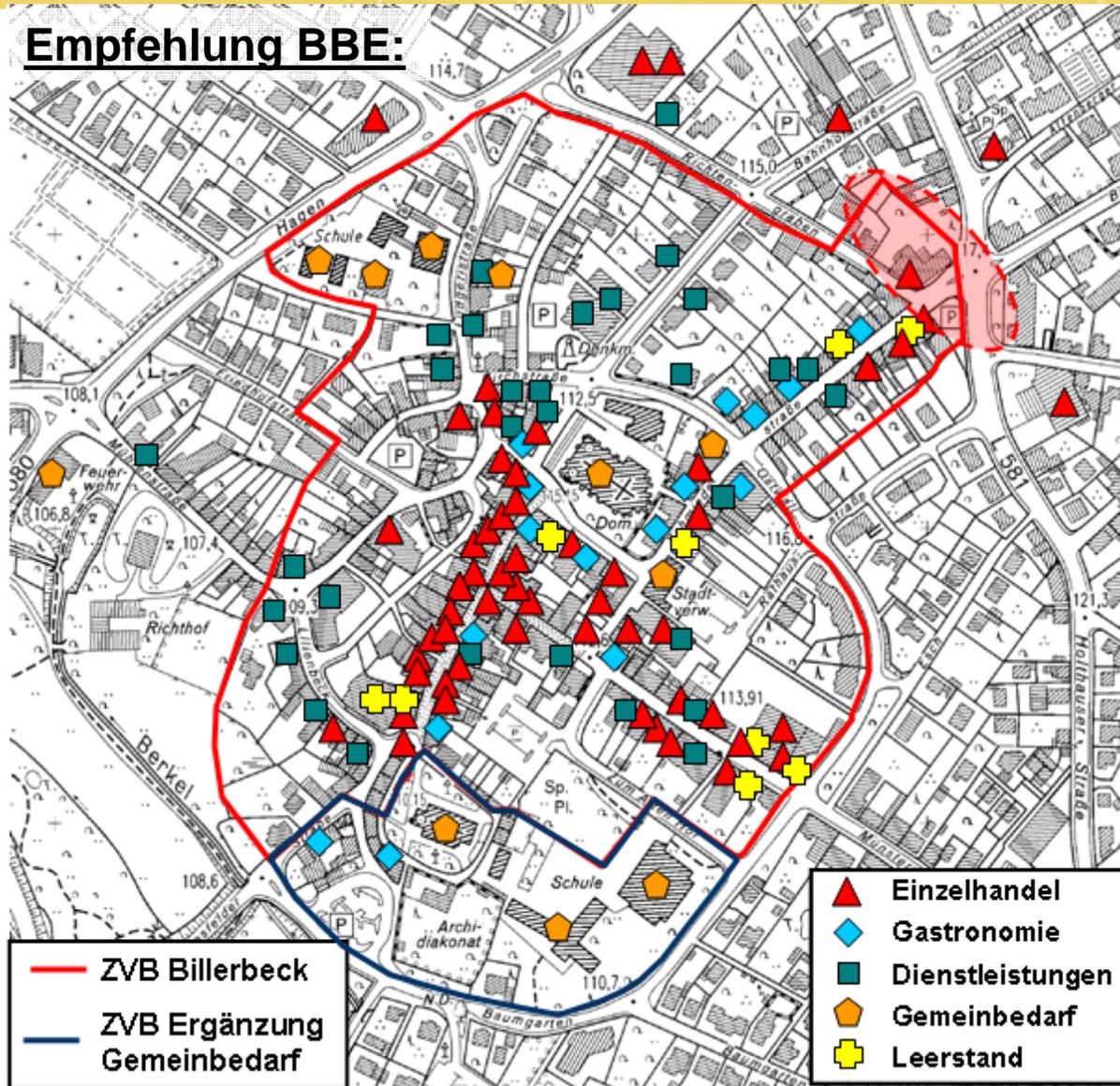


### Flächennutzungsplan:

=> Darstellung der beabsichtigten Entwicklung (Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet)  
 => Darstellung von gemischten Bauflächen zur Konzentration und Weiterentwicklung von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Gemeinbedarf im Bereich Lange Str., Münsterstr., Schmiedestr., Lilienbeck

## 2 Abgrenzung ZVB

Einzelhandelskonzepte | Verträglichkeits- und Auswirkungsanalysen | Entwicklungskonzepte | Standort- und Marktuntersuchungen



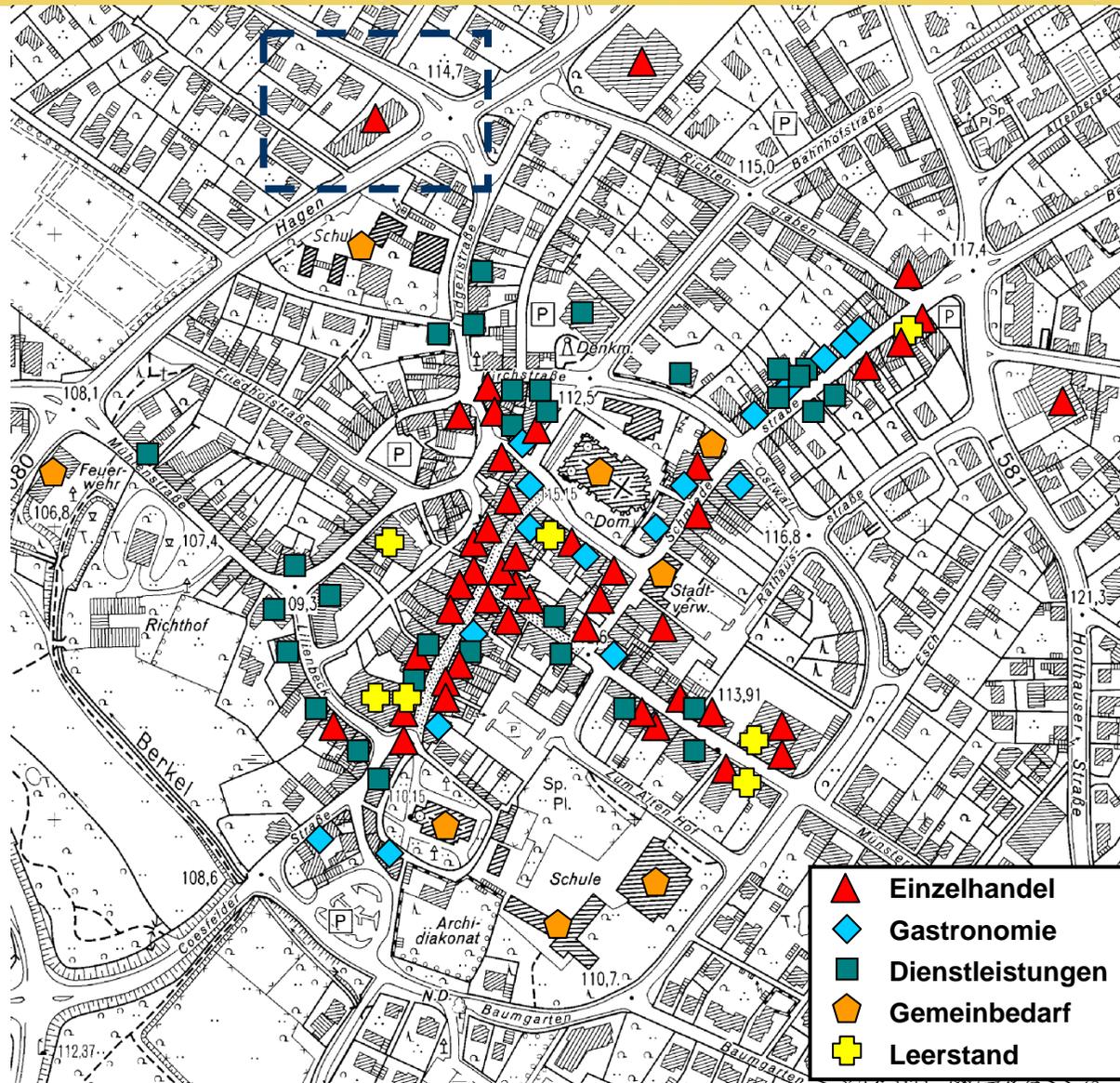
### Erläuterungen:

=> ZVB Ergänzung  
Gemeinbedarf: Erhalt,  
Ansiedlung Gemeinbedarf, aber  
auch EH < 800 qm VKF  
=> markierte Fläche zw. Richten-  
Graben und Holthäuser Str. (evt.  
rausnehmen!)

### Entwicklungsziel:

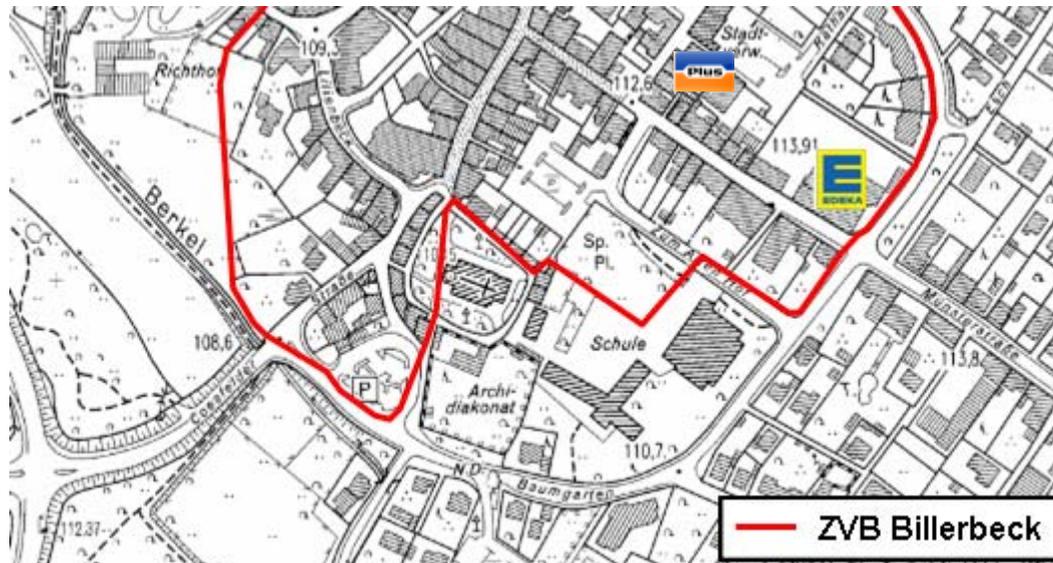
=> Sicherung und  
Weiterentwicklung der  
Angebotsstrukturen  
=> Schwerpunkt:  
nahversorgungs- und  
zentrenrelevanter Einzelhandel  
=> Potenzialstandort: Leerstand  
ehemals K+K





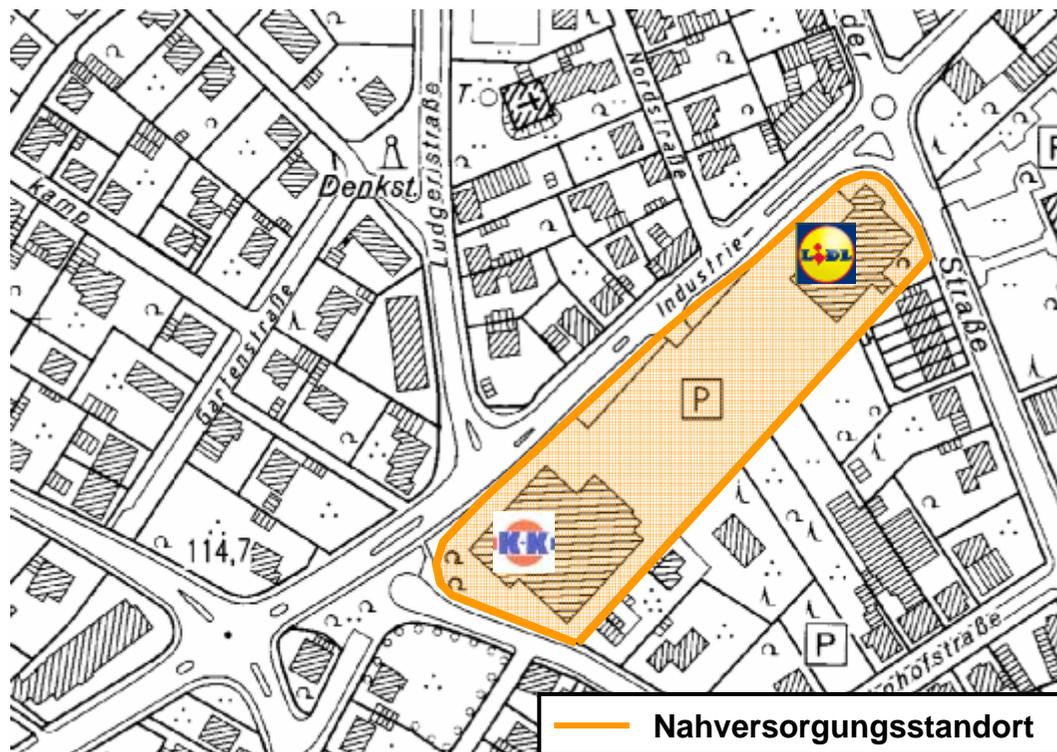
**Bewertung Planstandort:**  
 => städtebauliche Begründung  
 zur Ausweisung ZVB ???

### 3 Nahversorger im ZVB

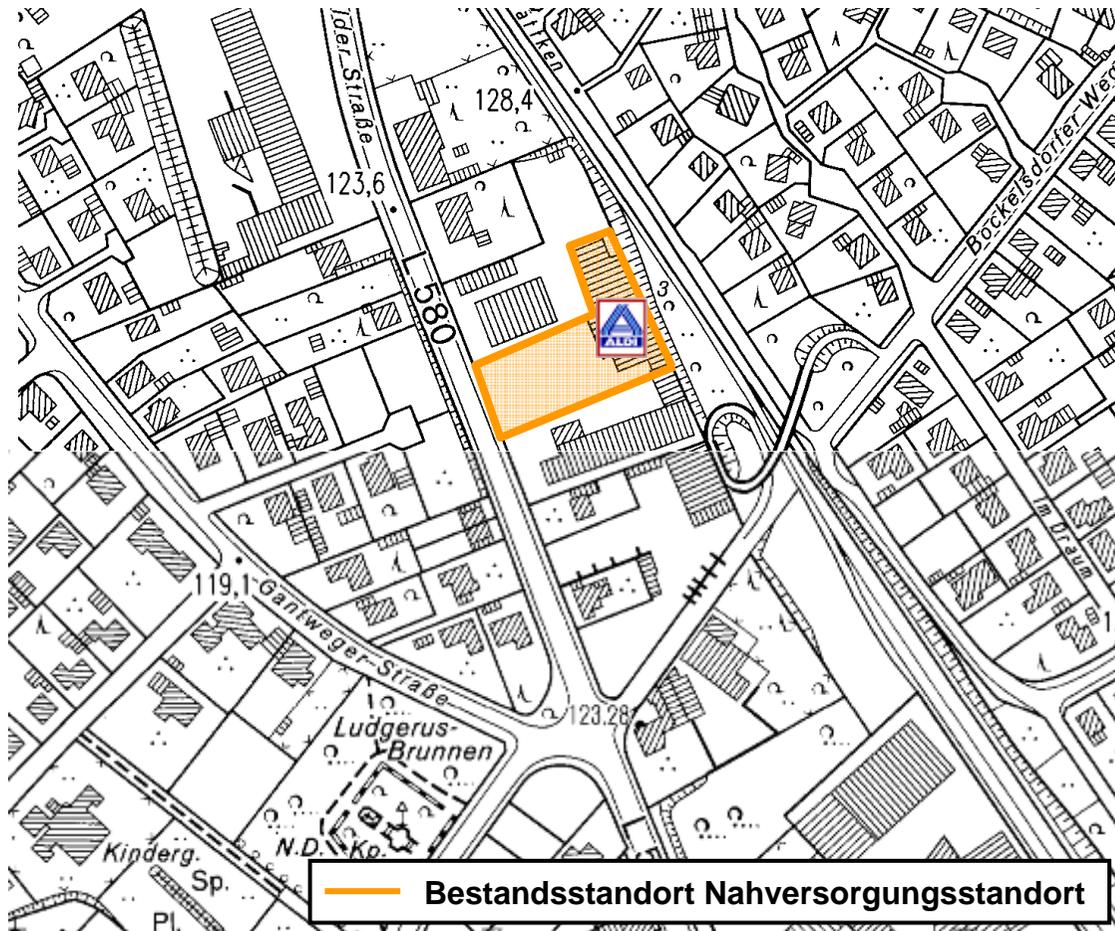


**Entwicklungsziel**  
**Nahversorger (EDEKA, PLUS)**  
**im ZVB:**  
=> Bestandssicherung und ggf.  
Modernisierung/ Erweiterung der  
Nahversorger mit Schwerpunkt  
Nahversorgung (Nahrungs- und  
Genußmittel, Drogerie)

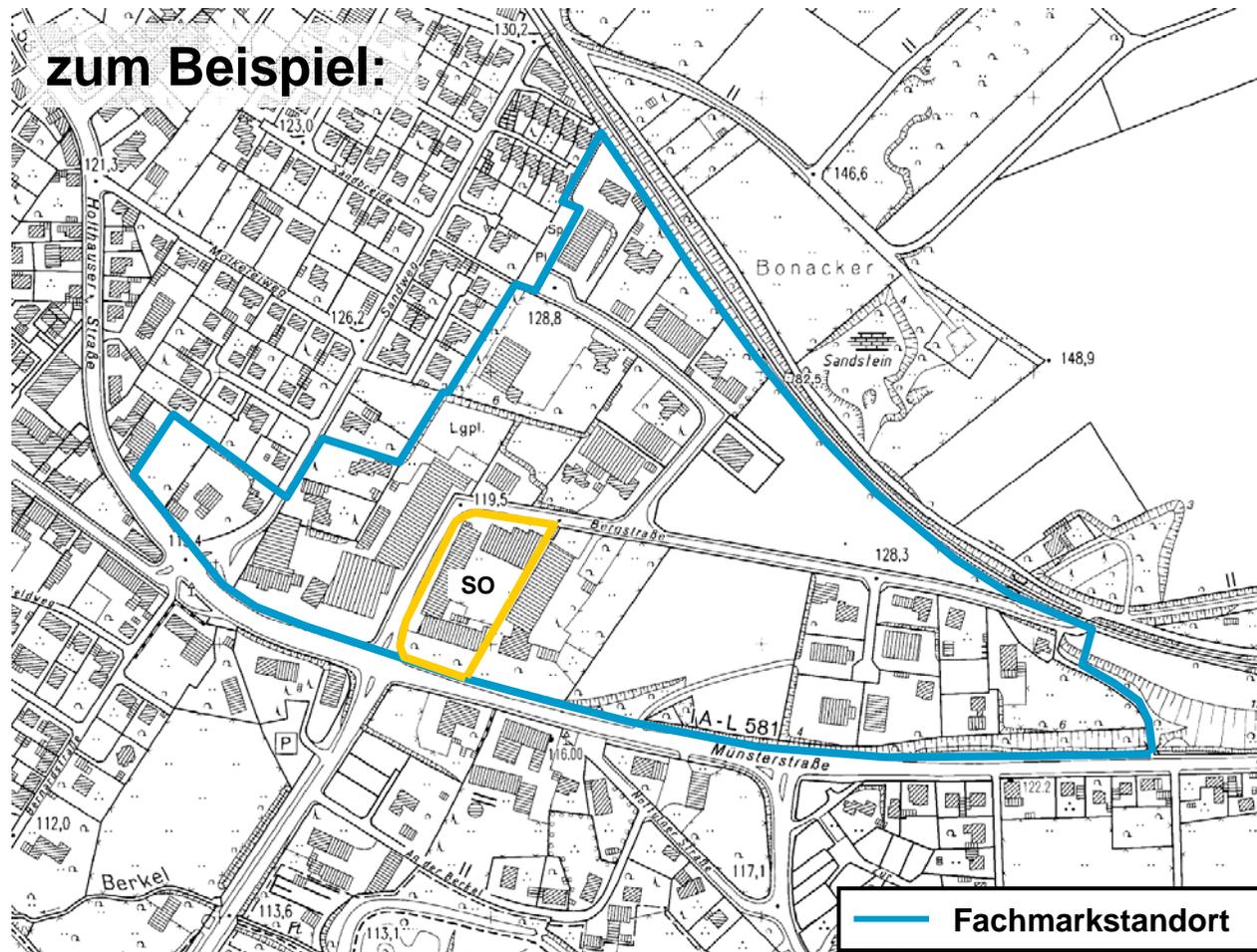
## 4 Nahversorgungsstandort



**Entwicklungsziel K & K, LIDL:**  
=> Bestandssicherung, ggfs.  
Arrondierungen

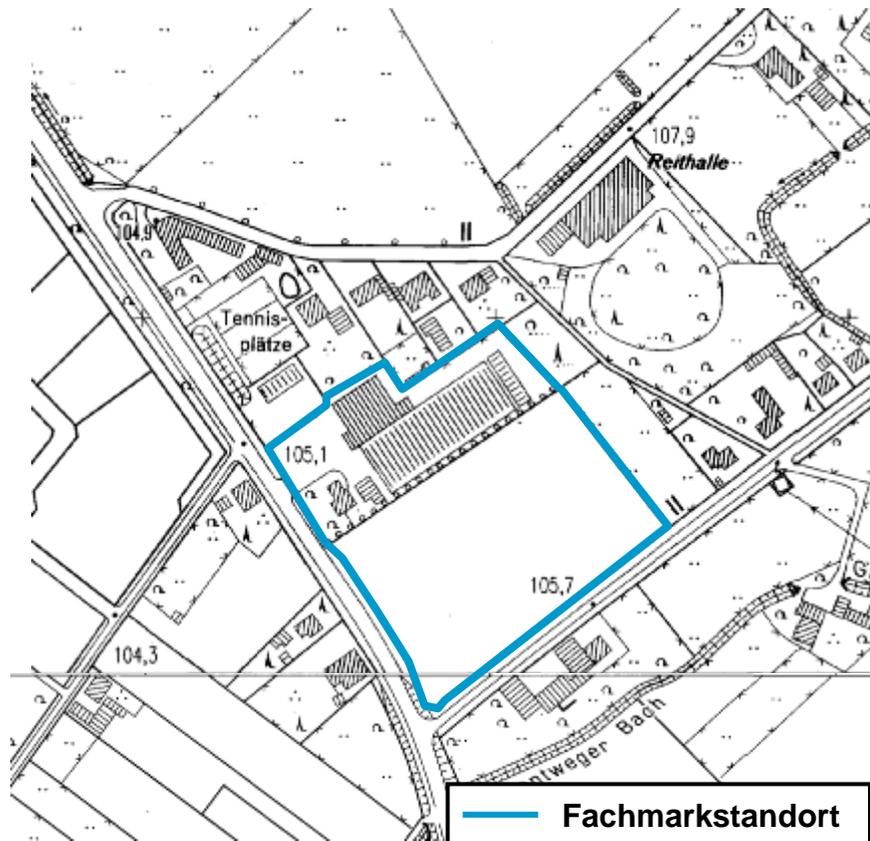


**Entwicklungsziel ALDI:**  
=> Bestandssicherung  
des Nahversorgers



### Entwicklungsziel GI-/GE-Gebiete:

- => Weiterentwicklung mit Schwerpunkt für nicht-zentrenrel. Einzelhandel (< 800 qm Verkaufsfläche)
- => aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation mit Lage im Gewerbe-/Industriebereich lt. Regionalplan sowie der nicht-integrierten Lagequalität als autokundenorientierte Standorte ohne Mantelbevölkerung sind in allen weiteren Industrie- und Gewerbegebieten nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auszuschließen
- => Ausnahme: Verkauf i.V.m. Produktion, Kioske, Tankstellen


**Planungsrecht:**

=> derzeit Lage im Agrarbereich lt. Regionalplan  
=> Neuplanung auf Basis § 24a Abs. 3 LEPro

**Entwicklungsziel:**

=> Bestandssicherung des großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels unter der Voraussetzung:

- 1.) Darstellung eines Wohnsiedlungsbereiches im Regionalplan
- 2.) Festsetzung eines SO-Gebietes
- 3.) Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche sowie Begrenzung der Teilsortimente



# Örtliche Sortimentsliste

- ☑ **Aktuelle Rechtsprechung erfordert zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung ortsspezifische Sortimentsliste (zwingender Bestandteil zur Festsetzung von SO-Gebieten)**
- ☑ **Übertragung allgemeiner Listen nicht zulässig; vielmehr ist eine Sortimentsliste anhand der örtlichen Gegebenheiten zu entwickeln**
- ☑ **Steuerung im Rahmen der Bauleitplanung heißt auch immer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.**
- ☑ **Folge: Erarbeitung einer „Billerbecker Sortimentsliste“ unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie Abgrenzung räumlicher Standortkategorien ist zur Schaffung von Planungs- und Rechtssicherheit notwendig.**

- 🌀 **Ziel: Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches**
- 🌀 **Festlegung lt. Anlage zu § 24a LEPro und aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (schützenswerter Bestand, Perspektiven)**
- 🌀 **bei Festlegung sind die zentrenrelevanten Leitsortimente lt. Anlage zu § 24a LEPro zu beachten**
- 🌀 **großflächige Ansiedlung und Erweiterung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche**

### Zentrenrelevante Leitsortimente gemäß § 24a LEPro

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

Quelle: § 24a Landesentwicklungsprogramm

## Festlegung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (schützenswerter Bestand, Perspektiven)

WZ 2008 Kode	örtliche Sortimente	schützenswerter Bestand?	Ansiedlungs- perspektiven?	Zentrenrelevanz
aus 47.53.0	Teppiche	--	--	nicht-zentrenrelevant
aus 47.54.0	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)	ja	--	zentrenrelevant
aus 47.54.0	elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)	--	--	nicht-zentrenrelevant
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien	--	ja	zentrenrelevant
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	ja	--	zentrenrelevant
aus 47.64.2	Campingartikel	--	--	nicht-zentrenrelevant
47.74.0	medizinisch und orthopädische Artikel	ja	--	zentrenrelevant
aus 47.76.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbinderzeugnisse, Trockenblumen)	ja	--	zentrenrelevant
aus 47.76.2	Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter in Kleingebinden)	ja	--	nahversorgungsrelevant
aus 47.76.2	Tiernahrung in Großgebinden (ohne Heim- und Kleintierfutter in Kleingebinden)	--	--	nicht-zentrenrelevant
aus 47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere	--	ja	zentrenrelevant
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	ja	--	zentrenrelevant
aus 47.79.1	antike Teppiche	--	--	nicht-zentrenrelevant
aus 47.79.1	Antiquitäten	ja	--	zentrenrelevant

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2008

## Empfehlung BBE:

WZ 2008 Kode	nahversorgungsrelevante Sortimente in Billerbeck
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.73.0	Apotheken (Arzneimittel)
47.75.0	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
<b>Örtliche Sortimente</b>	
aus 47.76.2 Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter in Kleingebinden)	

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2008

-  **großflächige Ansiedlungen und Erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches bzw. Nahversorgungsstandorte**

## 6 Zentrenrelevante Sortimente

Einzelhandelskonzepte | Verträglichkeits- und Auswirkungsanalysen | Entwicklungskonzepte | Standort- und Marktuntersuchungen

WZ 2008 Kode	Zentrenrelevante Sortimente in Billerbeck
<b>Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren</b>	
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
47.61.0	Bücher
47.79.2	Antiquariate
<b>Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</b>	
47.71.0	Bekleidung
47.72.1	Schuhe
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck
<b>Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)</b>	
47.41.0	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42.0	Telekommunikationsgeräte
47.43.0	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.54.0	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
47.63.0	bespielte Ton- und Bildträger
<b>Foto/Optik</b>	
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
<b>Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)</b>	
47.51.0	Textilien
aus 47.53.0	Vorhänge
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.59.9	Haushaltsgegenstände (u.a. Wohnraumleuchten)
<b>Uhren/Schmuck</b>	
47.77.0	Uhren und Schmuck
<b>Spielwaren, Sportartikel</b>	
aus 47.64.2	Sportartikel
47.65.0	Spielwaren

### Empfehlung BBE:

WZ 2008 Kode	Zentrenrelevante Sortimente in Billerbeck
<b>Örtliche Sortimente</b>	
aus 47.54.0	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
47.74.0	medizinisch und orthopädische Artikel
aus 47.76.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbinderzeugnisse, Trockenblumen)
aus 47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
aus 47.79.1	Antiquitäten

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2008

 **großflächige Ansiedlungen und Erweiterungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches**

### Empfehlung BBE:

WZ 2008 Kode	nicht-zentrenrelevante Sortimente in Billerbeck
47.52.1	Metall- und Kunststoffware
47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53.0	Teppiche
aus 47.53.0	Fußbodenbeläge und Tapeten
aus 47.54.0	elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
47.59.1	Wohnmöbel
aus 47.76.1	Blumen (ohne Schnittblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
aus 47.76.2	Tiernahrung in Großgebinden (ohne Heim- und Kleintierfutter)
aus 47.79.1	antike Teppiche
47.79.9	Erotikartikel, Kinderwagen

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2008

- 
**großflächige Ansiedlungen und Erweiterungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im gesamten Stadtgebiet, sofern innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches laut Regionalplan**

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**BBE Handelsberatung Münster**

**von-Esmarch-Str. 168**

**48149 Münster**

**Tel. 0251-87119-0**

**Fax 0251-87119-19**

**[www.bbe-standort.de](http://www.bbe-standort.de)**



**Dipl. Kfm. Hans-Joachim Schrader**



**Bauass. Michael Gutzeit**