



EINZELHANDELSKONZEPT für die Stadt Geseke

– Fortschreibung –

Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke

– Fortschreibung –

Im Auftrag der Stadt Geseke

*Beschlossen durch den Stadtrat
der Stadt Geseke am 16.02.2017*

Stefan Kruse
Szymon Smolana



Markt 5 - 44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

August 2016

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

1	Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung	7
2	Untersuchungsaufbau	9
3	Methodik der Untersuchung	11
3.1	Angebotsanalyse	11
3.2	Nachfrageanalyse	20
3.3	Städtebauliche Analyse.....	21
3.4	Ergebnisse der Experteninterviews zur Evaluierung des Einzelhandelskonzeptes	23
4	Nachfrageseitige Rahmenbedingungen	24
4.1	Standortrelevante Rahmenbedingungen	24
4.2	Einzugsgebiet des Geseker Einzelhandels.....	26
4.3	Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich	28
5	Angebotssituation in der Stadt Geseke	32
5.1	Einzelhandelsrelevante Kennziffern	32
5.2	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes	35
5.2.1	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Geseke	41
5.2.2	Nahversorgungszentrum Störmede	46
5.2.3	Gewerbegebiet an der Bürener Straße	47
5.2.4	Sonstige Standorte in der Stadt Geseke	49
5.3	Wohnungsnahe Grundversorgung	50
5.4	Umsätze und Zentralität des Geseker Einzelhandels	55
5.5	Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse	57
6	Entwicklungsspielräume des Geseker Einzelhandels	59
7	Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Geseke	67
7.1	Räumliches Entwicklungsleitbild	67
7.2	Ziele der Einzelhandelsentwicklung	69
7.3	Standortstrukturmodell	72
7.4	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Geseke.....	75
7.5	Sonderstandort Bürener Straße	81
7.6	Solitäre Nahversorgungsstandorte.....	84
7.7	Geseker Sortimentsliste	89
7.7.1	Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste	89
7.7.2	Herleitung der Geseker Sortimentsliste	93
7.8	Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandelsentwicklung	98

Verzeichnisse	105
Glossar	107

1 Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung

Die Stadt Geseke verfügt über ein gesamtstädtisches Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2008, welches von dem Büro Dr. Donato Acocella erarbeitet und durch den Stadtrat der Stadt Geseke beschlossen wurde. Seitdem haben immer wieder neue Veränderungen in der Geseker Einzelhandelslandschaft stattgefunden (u. a. Diskussion der Einzelhandelsentwicklung an diversen Standorten, Erweiterungsabsichten verschiedener Lebensmittelmärkte), auch die einschlägige Rechtsprechung hat sich seitdem weiterentwickelt¹. Aus diesen nachvollziehbaren Gründen hat der Rat der Stadt Geseke beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes fortzuschreiben. Das Planungsbüro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung aus Dortmund wurde mit der Evaluierung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sowie einer aktuellen Einzelhandelsbestanderfassung beauftragt. Das Einzelhandelskonzept wurde am 16.02.2017 durch den Stadtrat der Stadt Geseke beschlossen.

Das neue Einzelhandelskonzept soll Strategien zur Einzelhandels- und letztlich auch zur Stadtentwicklung in der Stadt Geseke unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen aufzeigen. Dabei sollen die bisherigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Geseke, wie

- die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche,
- die Sicherung und Weiterentwicklung einer ausreichenden Grundversorgungssituation mit einem funktionierenden Nahversorgungsnetz, aber auch die Konzentration des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels auf bestehende Standorte zur Eindämmung einer zunehmenden Flächeninanspruchnahme in Gewerbegebieten durch den Einzelhandel
- und die Vermeidung von zusätzlich durch Einzelhandel induzierten Verkehr,
- Bestandteil einer nachhaltigen Einzelhandelspolitik sein,
- grundsätzlich beibehalten und falls erforderlich, weiterentwickelt werden.

Das Konzept dient dabei als städtebauliches Konzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB sowohl als fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle sowie zukünftige Planvorhaben als auch dem Aufzeigen möglicher Entwicklungsperspektiven und erforderlicher (insbesondere baurechtlicher) Handlungsnotwendigkeiten. Der Stadtverwaltung und Politik soll es mit Hilfe eines konsensfähigen Einzelhandelskonzeptes erleichtert werden, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Geseke einschätzen zu können. Einerseits können politisch-fachliche Auseinandersetzungen in Fragen der Einzelhandelsentwicklung unterstützt und die Schaffung von städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung gefördert werden. Andererseits kann die Akzeptanz zukünftiger einzelhandelsrelevanter Planungsentscheidungen in der Öffentlichkeit der Stadt Geseke erhöht werden.

¹ zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08); Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 15.02.2012 (OVG NRW 10 D 32/11.NE)

Für die Fortschreibung stehen in einem ersten Schritt die Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie die daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Geseke im Fokus der Untersuchung. Darauf aufbauend werden die im Jahr 2008 formulierten konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelskonzeptes (Zielsetzungen, perspektivisches Standortmodell, Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Grundsätze zur zukünftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet bzw. angepasst.

2 Untersuchungsaufbau

Als wesentliche Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Geseke gilt es, auf Grundlage einer aktuellen Erhebung und Bewertung des lokalen Status-Quo im Bereich Einzelhandel – insbesondere hinsichtlich Angebotsstruktur und -situation, Umsatz, Zentralität und Kaufkraftströme – zeitgemäße Entwicklungsziele und Entwicklungsgrundsätze zu formulieren. Entwicklungs- und Tabubereiche für den Einzelhandel sind zu identifizieren. Darüber hinaus erfolgt eine – an die aktuelle Bestands- sowie perspektivische Entwicklungssituation angepasste – Überprüfung und ggf. Modifizierung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt Geseke, Nahversorgungszentrum Störmede), der Geseker Sortimentsliste sowie die Formulierung von Grundsätzen zum Umgang mit zukünftigen Einzelhandelsvorhaben im Stadtgebiet.

Ausgehend von diesen einzelnen Komponenten werden das bestehende übergeordnete Leitbild zur Einzelhandelsentwicklung und die beschlossenen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung² hinsichtlich ihrer Aktualität und Aussagekraft überprüft und gegebenenfalls im Hinblick auf die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes neu formuliert und / oder ergänzt.

Die zuvor benannten Bausteine waren bereits Gegenstand des Gutachtens aus dem Jahr 2008, das im Anschluss durch den Stadtrat der Stadt Geseke beschlossen wurde und bis heute die Entscheidungsgrundlage für einzelhandelsspezifische Fragestellungen der Geseker Stadtentwicklung bildet. Um insbesondere die Weiterentwicklung der Fortschreibung gegenüber dem bestehenden Einzelhandelskonzept dokumentieren zu können, wird im Folgenden jeweils explizit auf die Unterschiede bzw. Erweiterungen und / oder Ergänzungen zu den Bausteinen des aktuell gültigen Konzeptes hingewiesen.

Prozessbegleitung

Wie insbesondere auch die während der Erarbeitung des Gutachtens aus dem Jahr 2008 gewonnenen Erfahrungen gezeigt haben, ist die Umsetzung des besten Konzeptes nur dann möglich, wenn es gelingt, die wesentlichen Akteure sowohl in den Erarbeitungsprozess mit einzubinden als auch – auf einer breiteren Ebene – allen Akteursgruppen (insbesondere Politik, lokale Kaufmannschaft, Verwaltung) die Konsequenzen ihres Handelns (mit und ohne Konzept) aufzuzeigen. Aus diesem Grund wird von Seiten des Gutachters nach wie vor ein besonderer Wert auf die Vermittlung der jeweiligen Zwischen- und Endergebnisse gelegt. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Geseke wird dementsprechend durch Sitzungen begleitet:

Projektbegleitender Arbeitskreis

Der projektbegleitende Arbeitskreis traf sich während des Bearbeitungszeitraumes je nach Arbeitsfortschritt. Hier wurden die Untersuchungsinhalte diskutiert und die jeweiligen Ergebnisse als Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte konsensual verabschiedet. Zu den Mitgliedern des Geseker Arbeitskreises gehörten neben dem Gutachterbüro Vertreter der Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Hellweg-Sauerland, des Einzelhandelsverbandes Südwestfalen, Mitglieder des Geseker Wirtschafts-Netzwerks, des Stadtrates sowie der Stadtverwaltung der Stadt Geseke. Zusätzlich fand ein kontinuierlicher interner Austausch mit der Verwaltung der Stadt Geseke statt.

² vgl. Dr. Donato Acocella (2008): Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke. Lörrach.

An folgenden Terminen wurden entsprechende Sitzungen durchgeführt:

- 1. Arbeitskreis: 26. Mai 2015
- 2. Arbeitskreis: 1. September 2015

Folgende Teilnehmer haben innerhalb der Arbeitskreise mitgewirkt:

Tabelle 1: Mitglieder des Arbeitskreises

Teilnehmer	Institution / Funktion
Herr Dr. Remco van der Velden	Bürgermeister Geseke
Herr Udo Heinrich	Stadt Geseke Fachbereich Stadtentwicklung
Herr Hermann Wulf	Stadt Geseke Fachbereich Stadtentwicklung
Herr Klaus Willmers	Einzelhandelsverband Südwestfalen
Herr Stephan Britten	Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Hellweg-Sauerland
Herr Josef Otto	Geseker Wirtschafts-Netzwerk
Frau Silvia Teschner	Geseker Wirtschafts-Netzwerk
Herr Michael Tebbe	Vorsitzender Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
Herr Thomas Kersting	CDU-Fraktion
Herr Carl Schübeler i. V. für Herr Franz Harrenkamp	SPD-Fraktion
Herr Peter Vogt	FDP-Fraktion
Herr Stefan Kruse	Büro Junker + Kruse
Herr Szymon Smolana	Büro Junker + Kruse

Quelle: eigene Zusammenstellung

Vorstellung und Diskussion im Fachausschuss

Durch diesen Kommunikationsprozess wurde insbesondere der lokale Sachverstand sowie internes und externes Fachwissen in den Prozess eingebracht. Die öffentliche Erörterung und Beratung in den zuständigen Gremien der Stadt Geseke führte zu einer größtmöglichen Transparenz der Ergebnisse und des vorliegenden Konzepts. Allen Personen, Institutionen und Fachexperten, die an den verschiedenen Sitzungen und Beratungen teilgenommen haben, sei für die konstruktive Mitarbeit an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich gedankt.

3 Methodik der Untersuchung

Das vorliegende Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen als auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Geseker Stadtgebiet sowie Dienstleistungserhebungen in zentralen Bereichen. Ergänzend wurde eine Kundenherkunftserhebung unter Mitwirken von ausgewählten Einzelhändlern in Geseke vorgenommen.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Daten, Gutachten, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der Stadt Geseke gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants, Köln.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsspezifische Aspekte und für die Untersuchung relevante Bereiche ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellt und somit auch aus planungsrechtlicher Sicht zwingend erforderlich ist. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in der Stadt Geseke ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

3.1 Angebotsanalyse

Bestandserhebung

Zur Analyse der Angebotssituation wurde im Februar 2015 eine flächendeckende **Vollerhebung des Geseker Einzelhandelsbestands** durchgeführt. Sie basiert auf einer flächendeckenden Begehung des Stadtgebiets bei gleichzeitiger lasergestützter Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe. Im Rahmen der Erhebung wurde die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten aufgenommen. Weiterhin wurde durch eine Kartierung die räumliche Verortung und Lagezuordnung vorgenommen.

Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächener-

fassungsgeräte – soweit zugelassen und möglich³ – neu erhoben und die räumliche Zuordnung der Geschäfte überprüft. Der Erhebung liegt folgende Definition der Verkaufsfläche zugrunde:

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut Urteil (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der sich anschließenden Auswertung wurden die Sortimentsgruppen den in der folgenden Tabelle dargestellten **17 Warengruppen** zugeordnet.

³ Wenn eine Erhebung mittels lasergestützter Flächenerfassungsgeräte nicht erlaubt wurde, ist die Verkaufsfläche abgeschritten bzw. geschätzt worden.

Tabelle 2: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe			
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	<u>Nahrungs- und Genussmittel</u>	dazu zählen Feinkost, Fisch, Kaffee, Obst und Gemüse, Süßwaren, Tabakwaren, Tee, Wein, Sekt, Spirituosen
	Backwaren/Konditoreiwaren	<u>Backwaren/Konditoreiwaren</u>	
	Fleischwaren	<u>Fleisch- und Metzgereiwaren</u>	
	Getränke	<u>Getränke</u>	inkl. Wein, Sekt, Spirituosen
Blumen (Indoor)/Zoo	Blumen	<u>Schnittblumen</u>	inkl. Zimmergestecke, exkl. Topf- und Zimmerpflanzen
	Topfpflanzen/Blumentöpfe (Indoor)	<u>Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe</u>	Topf- und Zimmerpflanzen sowie Blumentöpfe für die Innennutzung
	Zoologische Artikel	<u>Zoologische Artikel, lebende Tiere</u>	zoologische Gebrauchsartikel, Reinigungs-, Pflege und Hygienemittel, Heim- und Kleintiere, Tiere für Aquarien und Terrarien
Gesundheit und Körperpflege	pharmazeutische Artikel	<u>pharmazeutische Artikel</u>	
	Drogeriewaren	<u>Drogeriewaren/Körperpflegeartikel, Kosmetikartikel/Parfümeriewaren</u>	inkl. Wasch-, Putz-, Pflege- und Reinigungsmittel
Papier/Büroartikel/Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	Bücher	<u>Bücher</u>	inkl. Antiquariat
	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	<u>Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Büromaschinen</u>	zu Büromaschinen zählen Aktenvernichter, Beschriftungssysteme, Bindegeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner
	Zeitungen/Zeitschriften	<u>Zeitungen/Zeitschriften</u>	
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe			
Bekleidung	Bekleidung	<u>Bekleidung</u>	dazu zählen Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung, Bademoden, Berufsbekleidung, Hüte/Mützen, Miederwaren, Motorradbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Socken/Strümpfe, Wäsche
	Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle	<u>Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle</u>	dazu zählen Knöpfe, Nadeln, Reißverschlüsse, Schnallen, Zwirne, Stoffe, Leder etc.
Schuhe/Lederwaren	Schuhe	<u>Schuhe</u>	inkl. Schuhpflegemittel, exkl. Sportschuhe
	Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme	<u>Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme</u>	
Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren	Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren	<u>Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren</u>	Geschirr aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas, Besen und Bürstenware, Besteck, Eimer, Kehrblech, Küchenartikel, Kü-

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
			chen- und Haushaltsbehälter, Messbecher, Messer, Pfannen, Scheren, Töpfe, Wäscheständer und -körbe, Kerzen, Vasen u.a.
Spielwaren/Hobbyartikel	Hobbyartikel	<u>Künstlerartikel/Bastelzubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen</u>	Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.
	Musikinstrumente und Zubehör	<u>Musikinstrumente und Zubehör</u>	inkl. Instrumentenkoffer, Noten, Notenständer, Pflege-mittel etc.
	Spielwaren	<u>Spielwaren</u>	inkl. Modellbau, Modelleisenbahnen und Zubehör
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen	<u>Angler-, Jagdartikel und Waffen</u>	
	Campingartikel	<u>Campingartikel</u>	dazu gehören Campingkocher, Campingmöbel, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte
	Fahrräder und technisches Zubehör	<u>Fahrräder und technisches Zubehör</u>	inkl. Fahrradanhänger, Fahrradhelme, Fahrradkörbe, Felgen, Kabel und sonstiges Kleinmaterial für Fahrräder, Lichtsysteme, Mantel, Sattel, Schlauch, Tachometer
	Sportartikel	<u>Sportartikel/-kleingeräte Reitsportartikel</u>	dazu zählen Bälle, Bandagen, Boxhandschuhe, Boxsäcke, Dartboards & Zubehör, Fahnen, Fanartikel, Flossen, Gewichte, Gymnastikmatten, Hanteln, Hantelstangen, Helme, Herzfrequenzmessgeräte, Inlineskates und Zubehör, Pokale/Sportpreise, Schläger, Schlitten, Schlittschuhe, Schwimmbrillen, Skateboards, Skier, Snowboards, Springseile, Stepper, Stöcke, Stutzen, Tauchermasken, Trinkflaschen, Waveboards
	Sportbekleidung und Sportschuhe	<u>Sportbekleidung/Sportschuhe</u>	
	Sportgroßgeräte	<u>Sportgroßgeräte</u>	dazu zählen Billardtische, Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Großhanteln, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Fach-Einzelhandel mit Sportbooten, Yachten)
überwiegend langfristige Bedarfsstufe			
Wohneinrichtung	Bettwaren/Matratzen	<u>Bettwaren/Matratzen</u>	umfasst Schlafdecken, Ober- u. Unterbetten, Kopfkissen, Steppdecken, Bettfedern, Daunen, Matratzenschoner)
	Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe	<u>Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe</u>	dazu zählen Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche (darunter Hand-, Bade-, Geschirr- u. Gläsertücher, Tischdecken und -tücher), Zubehör für Gardinen und Dekostoffe, Vorhänge, Stuhl- und Sesselauflagen,

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
			dekorative Decken und Kissen
	Teppiche (Einzelware)	<u>Teppiche (Einzelware)</u>	
	Wohneinrichtung	<u>Kunstgewerbe/Bilder/Bilder-rahmen,</u> <u>Wohndekurationsartikel</u>	kunstgewerbliche Artikel/Erzeugnisse, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen
Möbel	Möbel	<u>Möbel</u>	dazu zählen Antiquitäten, Bad-, Büro-, Küchen- und Wohnmöbel, Gartenmöbel (inkl. Polsterauflagen), Latenroste
Elektro/Leuchten	Elektrogroßgeräte	<u>Elektrogroßgeräte</u>	dazu zählt weiße Ware wie Kühl- und Gefrierschrank, Kühltruhe, Herd, Backofen, Waschmaschine, Trockner etc.
	Elektrokleingeräte	<u>Elektrokleingeräte</u>	dazu zählen u. a. elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte (Kaffeemaschine, Wasserkocher, Mikrowelle, Mixer, Toaster, Föhn, Rasierapparat, Staubsauger, Nähmaschine etc.
	Lampen/Leuchten/Leuchtmittel	<u>Lampen/Leuchten/Leuchtmittel</u>	Wohnraumleuchten wie Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten inkl. Zubehör
Elektronik/Multimedia	Elektronik und Multimedia	<u>Bild- und Tonträger,</u> <u>Computer und Zubehör,</u> <u>Fotoartikel,</u> <u>Telekommunikation und Zubehör,</u> <u>Unterhaltungselektronik und Zubehör</u>	Musik- und Film-CD's/DVD's, Computer, Notebooks, Drucker, Scanner, Monitore, Tastaturen, Mouse, Speichermedien (CD/ DVD-Rohlinge, USB-Sticks), Festplatten, Gehäuse, Grafik- und Soundkarten, Computerkabel und -adapter, Kühler & Lüfter, Laufwerke, Modems, Prozessoren, Tintenpatronen, Toner, Software, Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör, Telefone, Handys, Smartphones, Faxgeräte und Zubehör, Fernseher, Radio, HiFi-Geräte, Satelliten-Schüssel, Receiver, DVD-Player etc.
medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel	<u>Hörgeräte,</u> <u>Optik/Augenoptik,</u> <u>Sanitätsartikel</u>	
Uhren, Schmuck	Uhren/Schmuck	<u>Uhren/Schmuck</u>	
Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente/Baustoffe	<u>Bauelemente/Baustoffe</u>	dazu zählen Baumaterialien und -elemente aus Metall, Glas, Stein, Styropor oder Kunststoff, Dämmstoffe, Holz (Schnittholz, Holzfasern, Holzspanplatten, Bauele-

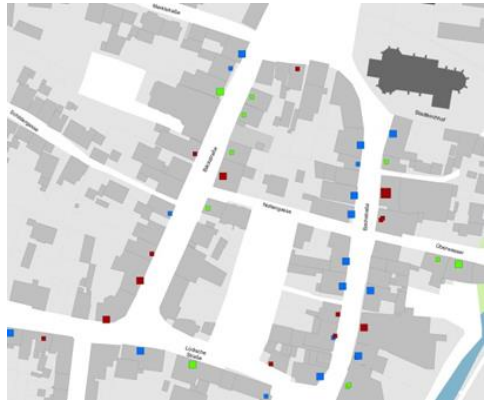
Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
			mente aus Holz), Fenster, Türen, Tore, Saunen, Baustoffe (u.a. Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Sand, Zement, Bautenschutz, Folien), Flachglas, Zäune/Zaunsysteme
	baumarktspezifisches Sortiment	<u>Bodenbeläge,</u> <u>Eisenwaren und Beschläge,</u> <u>Elektroinstallationsmaterial,</u> <u>Farben/Lacke,</u> <u>Fliesen,</u> <u>Heizungs- und Klimageräte,</u> <u>Kamine/Kachelöfen,</u> <u>Rollläden/Markisen,</u> <u>Sanitärartikel,</u> <u>Tapeten,</u> <u>Installationsmaterial,</u> <u>Maschinen/Werkzeuge</u>	Kork-, Laminat-, Parkett- und PVC-Beläge sowie Teppichbeläge (Auslegware) inkl. Reinigungs- und Pflegemittel, Schrauben, Nägel, Metallbeschläge, Scharniere, Schlösser, Schlüssel, elektrotechnisches Zubehör, Batterien, Kabel, Schalter, Steckdosen, Sicherungen, elektr. Bauteile, elektr. Mess-, Prüf-, Regel- und Steuerungsgeräte, Elektroinstallationschränke), Anstrichmittel, Polituren, Mattierungen, Tapetenablösemittel, Klebstoffe, Klebemörtel, Kitte, Holz- und Brandschutzmittel, Malerpinsel und -bürsten), Sonnenschutz, Armaturen, Bad- und WC-Keramik wie Spülbecken, Dusch- und Badewannen, Duschabtrennungen, Kleister, Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkstattinrichtungen, Regalsysteme und Leitern, Handtransportgeräte, Lager- und Transportbehälter
	Gartenartikel und -geräte	<u>Gartenartikel und -geräte,</u> <u>Pflanzgefäße/Terrakotta (Outdoor)</u>	Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör, Gartenwerkzeug wie z.B. Schaufeln, Harken, Scheren, Gartenmaschinen wie z.B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer, Grill und -zubehör, Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche, Großspielgeräte für den Garten, Übertöpfe, Pflanzschalen und -behälter etc.
	Pflanzen/Samen	<u>Pflanzen/Samen</u>	dazu zählen abgetropfte und preislich ausgezeichnete Beet- und Gartenpflanzen (Wasserpflanzen, Stauden, Wurzelstöcke, Gehölze, Sträucher, Schnittgrün, Blattwerk, Zweige, Weihnachtsbäume), Saatgut, Zwiebeln und Knollen von Pflanzen/ Blumen
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	<u>Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör</u>	inkl. Autokindersitze
Sonstiges	Erotikartikel	<u>Erotikartikel</u>	
	Kinderwagen	<u>Kinderwagen</u>	

Die in Anlehnung an die vorstehende Tabelle durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Geseker Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Stadtteile dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten (vgl. Kapitel 7.7).

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentrale Bereiche, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lagen und städtebaulich nicht integrierte Lagen zugeordnet, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle 3 erläutert werden:

Tabelle 3: Definition von Lagekategorien

Zentraler Versorgungsbereich Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d.h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO. (siehe auch weitergehende Erläuterungen im Glossar)	Beispiel: Geseker Innenstadt ZVB 
Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Geseker Einzelhandelskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Konkret wurden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie z. B. Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.	Beispiel: Penny in der Othmarstraße 
Städtebaulich nicht integrierte Lage Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten).	Beispiel: Gewerbegebiet Bürener Straße 

Quelle: eigene Zusammenstellung

Außerdem wurde eine Zuordnung der Betriebe unter Bezug auf die Geseker Stadtteile vorgenommen und entsprechend in folgende Erhebungseinheiten unterteilt:

Stadtteile der Stadt Geseke:

- Geseke (Kernstadt)
- Störmede
- Ehringhausen
- Langeneicke
- Eringerfeld
- Mönninghausen
- Bönninghausen
- Ermsinghausen

Umsatzberechnung

Bei der Berechnung der aktuellen Umsatzdaten des Geseker Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen im Stadtgebiet von Geseke. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

Definition „Nahversorgung“

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt insbesondere auch vor dem Hintergrund einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter *Nahversorgung* wird hier die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Blumen (Indoor) / Zoo gezählt (s. o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis und somit auch in diesem Einzelhandelskonzept wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. das Sortiment Lebensmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Neben einer rein *quantitativen* Betrachtung sind vor allem *räumliche* und *qualitative* Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation berücksichtigt werden. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und -vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen* in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur des Geseker Stadtgebietes (u. a. Topographie) wird eine Distanz von ca. 700 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen definiert.

Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche wie beispielsweise *Stadtteilzentren*, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinaus gehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Stadtteile oder -bereiche einnehmen. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahe Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 4: Angebotsbausteine der Nahversorgung

„idealtypische“ Ausstattung	Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Bank(automat) Arzt, Friseur, Lotto
Mögliche Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Zusammenstellung

3.2 Nachfrageanalyse

Ein zweiter wichtiger Baustein der Grundlagenermittlung ist die Analyse der Nachfragesituation. Sie liefert ein umfassendes Bild über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Geseker Bevölkerung und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse auf den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

Sekundärstatistische Daten

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Entsprechende Werte werden u. a. jährlich von der IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) Nürnberg herausgegeben. In der vorliegenden Untersuchung wird auf Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln

zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Tabelle 2) angepasst wurden.

Die sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

Kundenherkunftserhebung

Die Kundenherkunftserhebung gibt Auskunft über das Einzugsgebiet des Geseker Einzelhandels und stellt somit eine empirische Basis für die Abgrenzung des Einzugsgebietes dar. Dieses gibt zum einen Aufschluss über die Ausstrahlungskraft des Geseker Einzelhandels und dient zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden in einem einwöchigen Zeitraum (im März 2015) bei Geseker Einzelhändlern unterschiedlicher Branchenzugehörigkeit und Größe Listen ausgelegt, in die der Wohnort der zahlenden Kunden eingetragen wurde. Insgesamt beteiligten sich 44 Betriebe (rund 33 % an der Gesamtzahl der Betriebe). Die Kundenherkunft wurde jeweils von dem für den Zahlvorgang zuständigen Personal in den einzelnen Betrieben aufgenommen. Die Kunden wurden anhand ihrer Postleitzahl dem Herkunftsort zugeordnet.

Ergänzend zu den vorab beschriebenen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u. a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u. a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

3.3 Städtebauliche Analyse

Durch die Lage im Zentrum einer Stadt bzw. eines Stadtteils sind für die Prosperität eines Zentrums neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tiefergreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden im Einzelnen die einzelhandelsrelevanten Funktionsbereiche des Geseker Stadtraumes, also des Hauptzentrums, der Ortsteilzentren (soweit vorhanden) sowie die im Rahmen der Ortsbegehungen identifizierten zentralen Versorgungsbereiche, bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Funktionen der Teilbereiche und der funktionalen Vernetzung untersucht. Folgende Kriterien sind Bestandteil der städtebaulichen Analyse:

- Einzelhandelsdichte
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen

- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr
- Bebauungsstruktur
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Gestaltung des öffentlichen Raumes / Eingangssituation
- Einkaufsatmosphäre
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen

Im Hinblick auf die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches wird die Bestandsdichte des Einzelhandels bestimmt. Bewertungskriterien hierfür sind Anzahl und Lage der erhobenen Einzelhandelsbetriebe sowie die Dichte des Einzelhandels im jeweiligen Zentrum. Die Einzelhandelsdichte beschreibt den Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden.

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger Bestandteil des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Geseke. Sie liefert zum einen die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche. Gleichzeitig ist die städtebauliche Analyse ein unbedingt notwendiger Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche i. S. der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung keine planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine belastbare Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

3.4 Ergebnisse der Experteninterviews zur Evaluierung des Einzelhandelskonzeptes

Die Evaluierung der Praxiserfahrungen von verschiedenen Akteuren mit dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 ist ein wichtiger Baustein der Fortschreibung des Konzeptes. Neben der Analyse der Einzelhandelsentwicklung können somit auch Stärken und Schwächen der Möglichkeit zur Steuerung des Einzelhandels aufgedeckt werden und in die Fortschreibung mit einfließen. Zu den Interviewpartnern gehörten

- die Industrie- und Handelskammer zu Arnsberg,
- die Fachverwaltung der Stadt Geseke (Stadtbauamt und Planung) sowie
- der Einzelhandelsverband Südwestfalen e. V.

Die Ergebnisse der jeweiligen Interviews stellen sich wie folgt dar:

- Seit dem Beschluss des Konzeptes wurden neue Einzelhandelsansiedlungen gemäß den verschiedenen strategischen Bausteinen angesiedelt.
- Ansiedlungen von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erfolgten ausschließlich am Sonderstandort Bürener Straße.
- Die Versorgung der Bevölkerung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen wurde durch die Ansiedlung neuer Betriebe in zentralen Lagen gestärkt (Ansiedlung des Carekauf Lebensmittelmarktes in Störmede).
- Ausnahmen von dem Konzept aus dem Jahr 2008 wurden bei der Steuerung des Einzelhandels nicht gemacht.

Nicht zuletzt deshalb ist zum einen eine politische Akzeptanz des Konzeptes bis heute vorhanden, zum anderen ist auch die Akzeptanz auf der Investorensseite gegeben. Zusammengefasst bedeutet dies:

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke 2008 **wirkt!**

Im Rahmen der Interviews wurden auch Hinweise für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aufgenommen, die in die Erarbeitung der Konzeptbausteine mit einfließen. Dabei handelt es sich um folgende Aspekte:

- Potenzielle Ansiedlungsflächen, die in den Fokus von Investoren geraten, sollten im neuen Konzept abschließend mit einer Aussage hinsichtlich der Möglichkeit einer Einzelhandelsentwicklung belegt werden (insbesondere „Noltenhof“)
- Überprüfung, Erläuterung und ggf. Modifizierung der Geseker Sortimentsliste
- Planungsrechtliche Empfehlungen für bestehende und zukünftige Standortbereiche im Geseker Stadtgebiet (insbesondere für den Lebensmitteleinzelhandel)
- Überprüfung und ggf. Modifizierung der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer Abgrenzung und Funktion

4 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

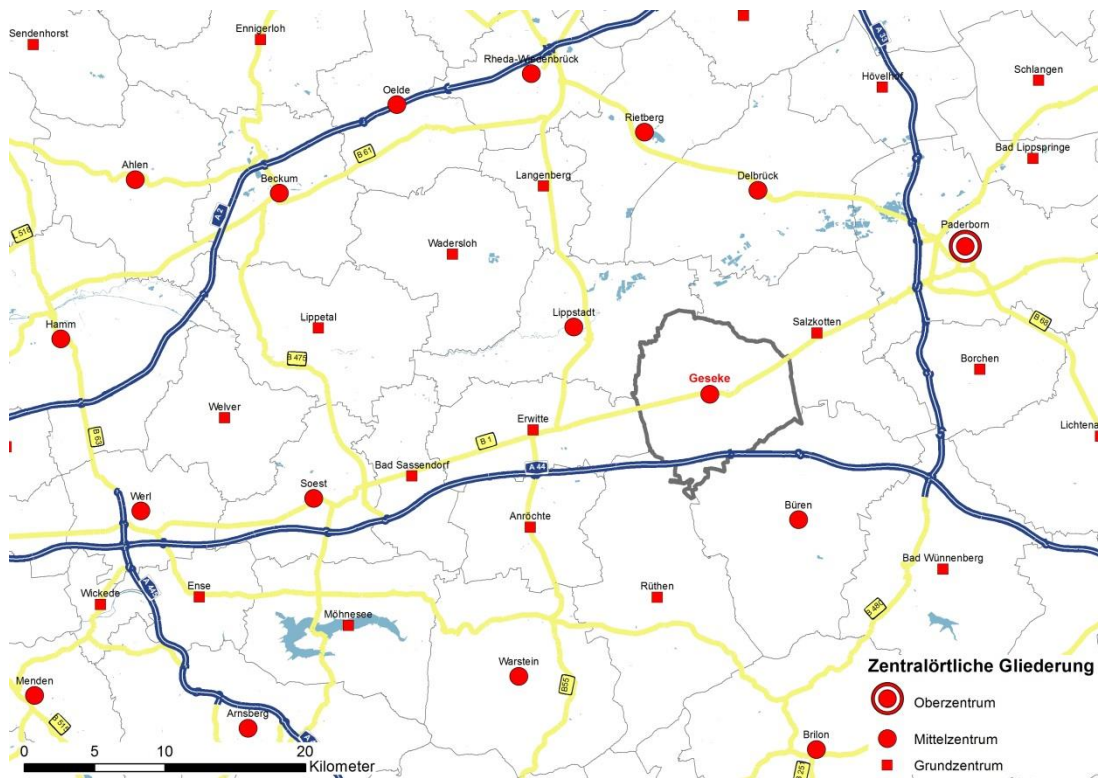
Im Folgenden werden die allgemeinen standortrelevanten Rahmenbedingungen dargestellt, die zur Einordnung der Stadt Geseke hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Situation dienen. Die Rahmenbedingungen wirken sich sowohl direkt als auch indirekt auf die Positionierung, die kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des Einzelhandelsstandortes Geseke aus.

4.1 Standortrelevante Rahmenbedingungen

Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die Stadt Geseke gehört dem Kreis Soest an, in dem auf einer Fläche von knapp 1.330 km² rd. 304.000 Menschen leben⁴. Der Kreis Soest, der sich östlich des Ruhrgebiets befindet und zur Region Südwestfalen gehört, ist einer der großen ländlich geprägten Flächenkreise in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt Geseke hat insgesamt rund 20.500 Einwohner mit Hauptwohnsitz, davon entfallen rd. 14.400 auf die Kernstadt Geseke (Stadtteil Geseke). Die verbleibenden Einwohner entfallen auf die anderen sieben Geseker Stadtteile, die deutlich dünner besiedelt sind als die Kernstadt.

Karte 1: Lage der Stadt Geseke im Raum



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Die nächstgelegenen Konkurrenzzentren mittelzentraler Funktion (u. a. Lippstadt, Büren, Delbrück) befinden sich in direkter räumlicher Nähe zur Stadt Geseke. Das Oberzentrum Paderborn

⁴ Quelle: Website Kreis Soest

ist nur rd. 20 km Luftlinie von Geseke entfernt und somit aufgrund seiner oberzentralen Versorgungsfunktion das größte Konkurrenzzentrum. Die wichtigste Verkehrsanbindung für Geseke ist die B1, die von Westen nach Osten durch das Stadtgebiet verläuft. Des Weiteren besitzt Geseke im Süden der Stadt eine Anbindung an die A 44 von Dortmund nach Kassel. Das Oberzentrum Paderborn ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Über ein gut ausgebautes Straßensystem sind Nachbargemeinden und Städte, wie beispielsweise Büren, schnell zu erreichen.

Zudem besitzt die Stadt zwei Haltepunkte im regionalen Schienenverkehr. Neben dem Bahnhof Geseke wird ein weiterer Haltepunkt im Stadtteil Ehringhausen von der Regionalbahn 89 (Strecke Münster – Hamm – Paderborn – Warburg), der so genannten Ems-Börde-Bahn, angesteuert. Im Halbstundentakt können somit Kommunen des Umlandes bzw. der Region gut erreicht werden. Diese Verkehrsanbindungen begünstigen einige räumlich-funktionale Verflechtungen zwischen Geseke und der Region.

Tabelle 5: Geseker Stadtteile mit Einwohnerzahlen

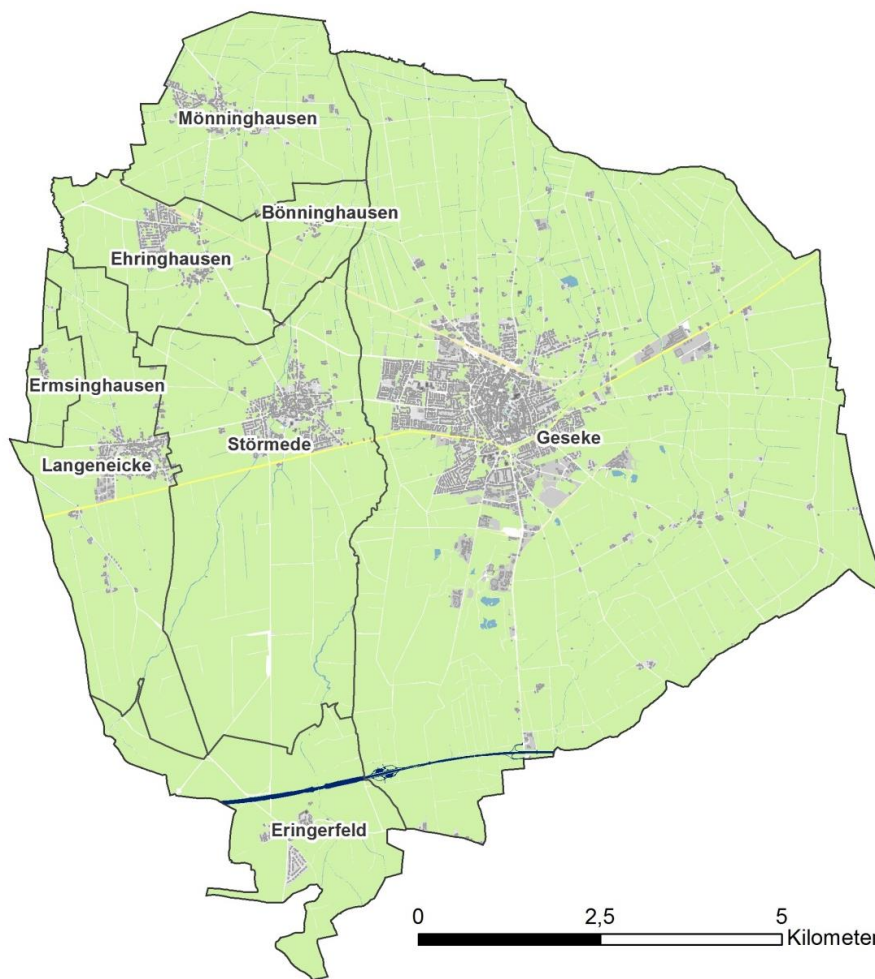
Erhebungseinheit	Einwohner	Anteil in %*
Geseke-Kernstadt	14.417	67,3 %
Störmede	2.390	11,2 %
Ehringhausen	1.558	7,3 %
Langeneicke	1.145	5,3 %
Eringerfeld	921	4,3 %
Mönninghausen	822	3,8 %
Bönninghausen	104	0,5 %
Ermsinghausen	68	0,3 %
Gesamtsumme	21.425	100 %

Quelle: Stadt Geseke (Stand: November 2014), Hier aufgrund der Datenlage Einwohner mit Neben- und Hauptwohnsitz, *durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben kommt dem Einzelhandelsangebot in der Stadt Geseke trotz der Einstufung als Mittelzentrum in erster Linie eine Eigenversorgungsfunktion zu. Aufgrund der Siedlungsstruktur der Stadt sichert die Kernstadt gerade für die kleineren Stadtteile, die sich teilweise deutlich abgesetzt von der Kernstadt befinden, die Grundversorgungsfunktion.

Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Die Stadt Geseke ist in insgesamt acht Stadtteile eingeteilt, wobei zwischen den einzelnen Stadtteilen größere Freiflächen vorhanden sind. Der Siedlungsschwerpunkt liegt im Kernort Geseke (Geseke-Kernstadt), von welchem die Siedlungskörper der restlichen Stadtteile teilweise deutlich räumlich getrennt sind. Diese zerstreute Siedlungsstruktur ist bedingt durch die Eingemeindung zahlreicher früher eigenständiger Gemeinden (u. a. heutiger Stadtteil Störmede). Somit sind die übrigen Stadtteile, in denen jeweils deutlich unter 3.000 Einwohnern leben, größtenteils ländlich und dörflich geprägt. Eine größere gewerblich genutzte Fläche befindet sich südlich (Gewerbegebiet Bürener Straße) der Geseker Innenstadt.

Karte 2: Siedlungsstruktur der Stadt Geseke

Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis

Die Stadt Geseke weist in den letzten Jahren eine konstante Bevölkerungsentwicklung auf. Für den Prognosehorizont bis 2025 ist für Geseke jedoch von keinem weiteren Bevölkerungsgewinn sondern eher von einer **stabilen Entwicklung** der Bevölkerungszahl auszugehen⁵. Die räumliche Verteilung der Geseker Bevölkerung zeigt eine deutliche Konzentration auf die Kernstadt, den Stadtteil Geseke. Darüber hinaus zeigt die Siedlungsstruktur zahlreiche teilweise sehr kleine Stadtteile, die teilweise räumlich deutlich von der Kernstadt abgesetzt sind und über dörfliche Strukturen verfügen.

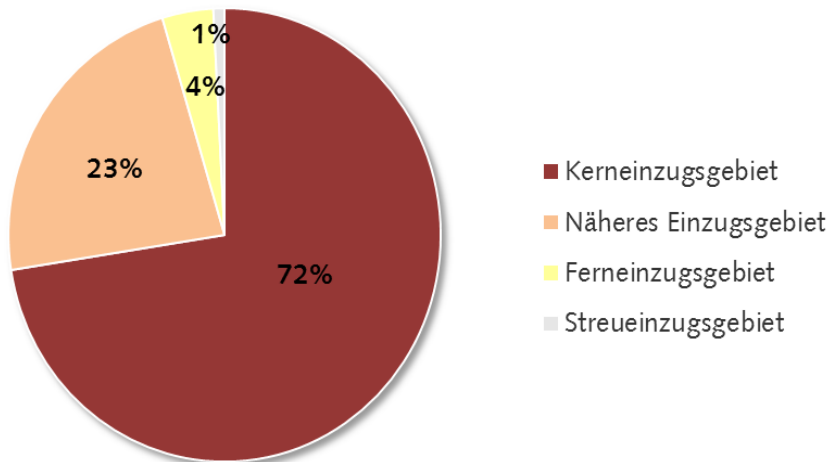
4.2 Einzugsgebiet des Geseker Einzelhandels

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch für die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Ein-

⁵ Quelle: Website Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW); Kommunalprofil der Stadt Geseke

Vergleich zu anderen Städten dieser Größenordnung ist dieser Kundenanteil vergleichsweise groß.

Abbildung 1: Zusammensetzung der Kundenherkunft des Geseker Einzelhandels



Quelle: eigene Darstellung unter Berücksichtigung der Kundenherkunftserhebung im März 2015, n = 10.112; Anmerkung: Abweichungen von der Summe 100% ergeben sich durch Rundungen.

Näheres Einzugsgebiet

Zum näheren Einzugsgebiet zählen in der Regel die in unmittelbarer Nähe zum Kerneinzugsgebiet gelegenen Nachbarkommunen. Diese liegen somit auch im direkten Einzugsbereich des Mittelzentrums. Aus diesem Bereich kamen rund 23 % der erfassten Kunden. Das nähere Einzugsgebiet verfügt über ein Kundenpotenzial von insgesamt rund 138.400 Einwohnern.

Ferneinzugsgebiet

Das Ferneinzugsgebiet (rd. 4 % aller erfassten Kunden) umfasst zusätzlich all diejenigen Besucher und Kunden, die zwar den Einzelhandel in Geseke noch mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen, jedoch eine wesentlich deutlichere räumliche Einkaufsorientierung auf andere Standorte aufweisen und demnach nicht hauptsächlich auf den Einzelhandel in Geseke ausgerichtet sind. Im Geseker Ferneinzugsgebiet leben rund 327.800 Einwohner und somit der größte Anteil an Bewohnern.

Es zeigt sich an beiden Anteilen aus dem näheren Einzugsgebiet und dem Ferneinzugsgebiet, dass die Kundenanteile aus dem Geseker Umland vergleichsweise gering sind. Somit hat die Stadt eine vergleichsweise geringe Versorgungsbedeutung für die angrenzenden Städte.

Streuumsätze

Als sogenannte Streuumsätze des Geseker Einzelhandels werden „Zufallseinkäufe“ von Personen von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes bezeichnet. Nur rund 1 % der ermittelten Kunden des Geseker Einzelhandels kommt außerhalb des Ferneinzugsgebietes. Dieser Wert ist im Vergleich zu anderen Städten sehr gering. Beispielsweise für den Tourismus hat Geseke als Ausflugsziel eine vergleichsweise geringe Bedeutung.

4.3 Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation in der Stadt Geseke wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH-Retail Consultants (Köln) zurückgegriffen. Diese werden durch die

IFH-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Geseke stellt sich derzeit wie folgt dar:

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Geseke

Warengruppe	einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Geseker Wohnbevölkerung	
	pro Kopf (in Euro/Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.191	44,8
Blumen (Indoor)/Zoo	111	2,3
Gesundheit und Körperpflege*	348	7,1
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	172	3,5
überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.822	57,7
Bekleidung	497	10,2
Schuhe / Lederwaren	134	2,7
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	63	1,3
Spielwaren / Hobbyartikel	114	2,3
Sport und Freizeit	97	2,0
überwiegend mittelfristiger Bedarf	906	18,5
Wohneinrichtung	116	2,4
Möbel	279	5,7
Elektro / Leuchten	153	3,1
Elektronik / Multimedia	384	7,9
medizinische und orthopädische Artikel	72	1,5
Uhren / Schmuck	68	1,4
Bau- und Gartenmarktsortimente	552	11,3
überwiegend langfristiger Bedarf	1.624	33,2
Kaufkraftpotenzial gesamt (inkl. „Sonstiges“)	5.384	110,1

Quelle: IFH Retail Consultants Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2015 auf Basis der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 94,84 (2015)

* inkl. freiverkäuflichen Apothekenwaren

Diesem monetären **Kaufkraftpotenzial von rd. 110 Mio. Euro** liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Geseke zugrunde. Die sogenannte einzelhandelsrelevante *Kaufkraftkennziffer* beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Geseke vom Bundesdurchschnitt (D=100) an. Derzeit ergibt sich in der **Stadt Geseke** eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 94,8**, das heißt, dass die Geseker Bevölkerung über ein leicht unter dem Bundesdurchschnitt liegendes **Kaufkraftniveau** verfügt.

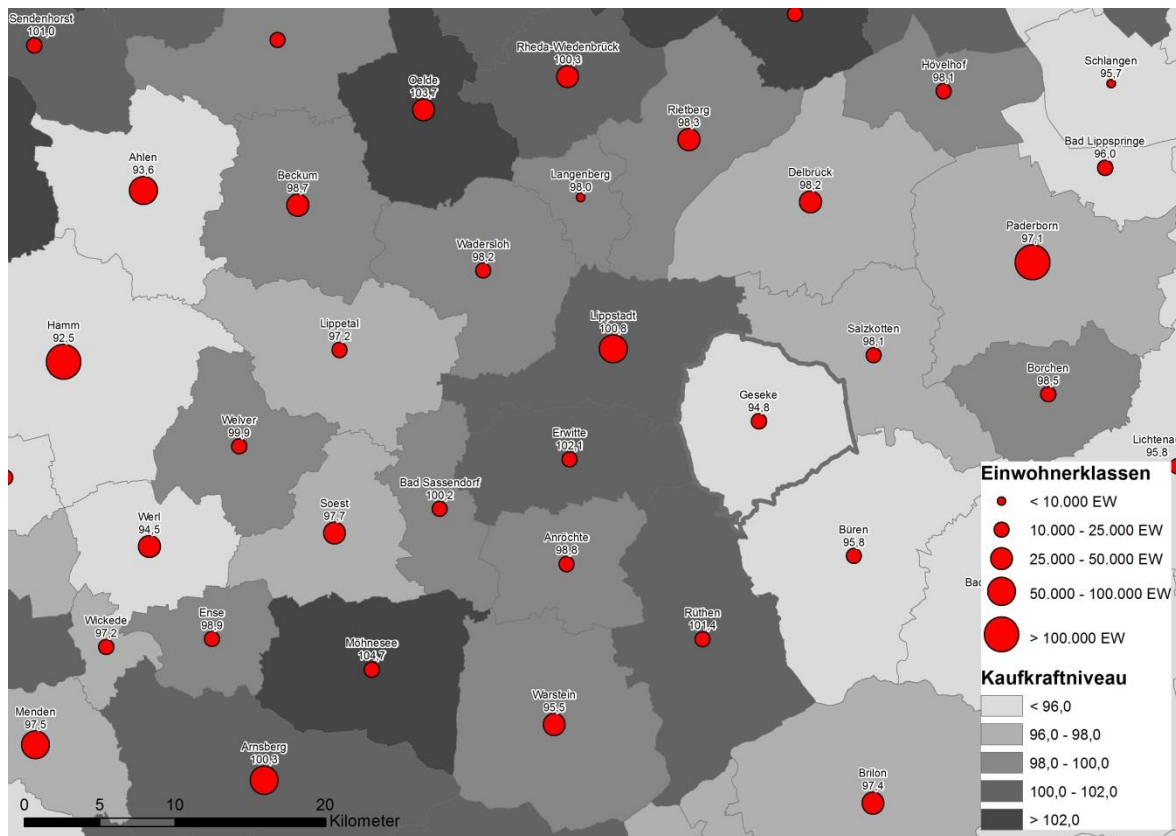
Im **regionalen Vergleich** zu umliegenden Städten, wie dem Mittelzentrum Soest oder dem Mittelzentrum Delbrück, ist die Kennziffer auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Insgesamt sind im regionalen Vergleich die Abweichungen zwischen den einzelnen Städten im Vergleich zur Stadt Geseke vergleichsweise groß. So besitzt die nahegelegene Stadt Rüthen eine höhere Kaufkraftkennziffer (101,0) als die Stadt Geseke (vgl. Tabelle 7). Im regionalen Durchschnitt – außerhalb der Stadt Geseke – ist das Niveau jedoch größtenteils ausgeglichen.

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich

Stadt / Gemeinde	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau (Kaufkraftkennziffer)	Zentralörtliche Funktion*	Einwohnerzahl (gerundet)
Geseke	94,8	Mittelzentrum	20.500
Paderborn	97,1	Oberzentrum	143.700
Soest	97,7	Mittelzentrum	46.700
Delbrück	98,2	Mittelzentrum	30.800
Büren	95,8	Mittelzentrum	21.500
Salzkotten	98,1	Grundzentrum	24.500
Erwitte	102,1	Grundzentrum	15.700
Lippetal	97,2	Grundzentrum	11.800
Bad Sassendorf	100,2	Grundzentrum	11.600
Rüthen	101,4	Grundzentrum	10.300
Anröchte	98,8	Grundzentrum	10.400
Langenberg	98,0	Grundzentrum	8.100

Quelle: IFH Retail Consultants Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2015
(Indexwert: Bundesdurchschnitt D = 100), *gemäß LEP NRW

Das Kaufkraftpotenzial im oben definierten **näheren Einzugsgebiet** von der Stadt Geseke beträgt **rund 790 Millionen Euro** und im **Ferneinzugsgebiet rund 1,7 Milliarden Euro**. Insgesamt liegt das Kaufkraftpotenzial der rd. 490.000 Einwohner im **gesamten Einzugsgebiet** der Stadt Geseke somit bei **rd. 2,6 Milliarden Euro**. Die Abschöpfungsquote sinkt jedoch mit steigender Entfernung zur Stadt Geseke (und zunehmender Nähe zu Wettbewerbsstandorten) deutlich. Zudem hängt der Anteil der zufließenden Kaufkraft stark von den einzelnen Sortimenten (und den üblichen Einzugsbereichen der jeweiligen Anbieter) ab. Nähere Hinweise zum Kaufkraftzufluss aus den Umlandkommunen des Einzugsbereiches geben die im Rahmen der nachfolgenden Angebotsanalyse des Geseker Einzelhandels sortimentspezifisch ermittelten Zentralitätswerte (vgl. Kapitel 5.4).

Karte 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Region

Die Karte 4 veranschaulicht die räumliche Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Insgesamt liegt das Kaufkraftniveau in der Region leicht unter dem Bundesdurchschnitt. Die Stadt Geseke befindet sich mit einer Kaufkraftkennziffer von 94,8 im regionalen Vergleich leicht unter dem Durchschnitt der Kommunen mit zentralörtlicher Bedeutung.

5 Angebotssituation in der Stadt Geseke

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel beschriebenen übergeordneten standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und -strukturen in der Stadt Geseke unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Grundversorgungssituation im gesamten Stadtgebiet erfolgen.

Um die Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes vergleichbar darstellen zu können, basieren die nachfolgenden Erläuterungen zur räumlich-funktionalen Angebotsstruktur auf dem bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008.

5.1 Einzelhandelsrelevante Kennziffern

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in der Stadt Geseke getroffen werden.

Das gesamtstädtische Bild der Einzelhandelssituation in Geseke zum Erhebungszeitpunkt (Februar 2015) stellt sich wie folgt dar:

- Es bestehen **135 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (d. h. ohne KFZ- und Brennstoffhandel) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **30.000 m²**. Im Vergleich zu dem Einzelhandelskonzept 2008 zeigt sich sowohl hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche (2008: rd. 28.650 m²) als auch in Bezug auf die Gesamtanzahl der Betriebe (2008: 150 Betriebe) eine vergleichsweise konstante Entwicklung.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt rund **222 m²**. Im Vergleich zu den durchschnittlichen Werten aus vergleichbaren Erhebungen des Büros Junker + Kruse in anderen Städten zwischen 10.000 und 25.000 Einwohnern (rd. 280 m²) ist dieser Wert ebenfalls unter dem Durchschnitt.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt **1,46 m²** pro Einwohner⁶ und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – im bundesdeutschen Mittel von rund 1,5 m² pro Einwohner. Im Vergleich zu anderen Kommunen ähnlicher Größenordnung liegt dieser Wert leicht unter dem Durchschnitt. Zum Vergleich: Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen zwischen 10.000 und 25.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank beträgt rund 1,9 m² pro Einwohner. Im Vergleich zu 2008 (rd. 1,4 m² pro Einwohner) zeigt sich auch hier eine konstante Entwicklung.
- Erwartungsgemäß liegen die **quantitativen Angebotsschwerpunkte** in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. 8.900 m² Verkaufsfläche) sowie in der flächenintensiven Branche der **Bau- und Gartenmarktsortimente** (rd. 5.100 m² Verkaufsfläche). Aber auch die in der Regel (innerstädtische) Leitbranche **Bekleidung** weist mit rund 3.100 m² Verkaufsfläche eine hohe quantitative Bedeutung auf.

⁶ Nur Einwohner mit Hauptwohnsitz

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels in der Stadt Geseke, untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie in Tabelle 8 gegliedert dar:

Tabelle 8: Einzelhandelsbestand in Geseke nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufs- fläche (gerundet)	Anzahl der Betriebe	Verkaufsflächenaus- stattung in m²/ Einwohner	
			Geseke	Junker + Kruse Datenbank
Nahrungs- und Genussmittel	8.910	49	0,44	0,43
Blumen (Indoor) / Zoo	1.580	9	0,08	0,05
Gesundheit und Körperpflege	1.560	7	0,08	0,08
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	780	4	0,04	0,03
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	12.830	69	0,63	0,59
Bekleidung	3.130	18	0,15	0,17
Schuhe / Lederwaren	910	3	0,04	0,05
GPK** / Haushaltswaren	840	3	0,04	0,08
Spielwaren / Hobbyartikel	360	-	0,02	0,03
Sport und Freizeit	450	3	0,02	0,04
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	5.690	27	0,28	0,36
Wohn Einrichtung	1.290	9	0,06	0,08
Möbel	3.500	5	0,17	0,32
Elektro / Leuchten	460	2	0,02	0,04
Elektronik / Multimedia	320	4	0,02	0,03
Medizinische und orthopädische Art.	570	7	0,03	0,02
Uhren / Schmuck	190	3	0,01	0,01
Bau- und Gartenmarktsortimente	5.070	9	0,25	0,44
Überwiegend langfristiger Bedarf	11.390	39	0,56	0,93
Gesamtsumme (inkl. „Sonstiges“)	29.950	135	1,46	1,90

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung in der Stadt Geseke Februar 2015, sowie der Junker + Kruse Datenbank für Städte zwischen 10.000 bis < 25.000 Einwohner,

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Geseke weist auf gesamtstädtischer Ebene folgende strukturelle Merkmale auf:

Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe

- Rund **43 %** der gesamtstädtischen Verkaufsfläche wird in den Warengruppen des überwiegend **kurzfristigen Bedarfs** vorgehalten. Hierbei tritt – entsprechend des typischen Bildes auch in anderen Kommunen – die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** quantitativ hervor (49 Betriebe). Besonders hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang insbesondere auch die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (bspw. Bäckereien, Metzgereien), die für die Nahversorgung eine wichtige Rolle spielen (24 Betriebe im gesamten Geseker Stadtgebiet).
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in dieser Warengruppe von ca. 0,44 m² liegt leicht über dem Bereich des bundesdurchschnittlichen Orientierungswertes von etwa 0,35 – 0,40 m² pro Einwohner sowie über dem Vergleichswert von Kommunen zwischen 10.000 und 25.000 Einwohnern (0,43 m² pro Einwohner). Dies unterstreicht einerseits eine gute quantitative Angebotsausstattung hinsichtlich der Grundversorgung der Geseker Bevölkerung sowie die hohe Bedeutung dieser Sortimentsgruppen innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben der Haushalte.
- In der Warengruppe **Blumen (Indoor) / Zoo** mit rd. 1.600 m² Verkaufsfläche ist ebenfalls eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner festzustellen. Dies liegt nicht zuletzt an größeren Fachanbietern in dieser Warengruppe.
- In den übrigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs entsprechen die Verkaufsflächenausstattungen den Durchschnittswerten der Vergleichskommunen.

Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe

- Auf die Warengruppen der **mittelfristigen Bedarfsstufen** entfällt ein Anteil von rund 19 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Geseke. Im Vergleich zu Städten mit einer ähnlichen Einwohnerzahl ist die Stadt damit durchschnittlich gut aufgestellt.
- Als innerstädtische Leitbranchen sind die **Warengruppen Bekleidung** (rd. 3.000 m²) und **Schuhe / Lederwaren** (rd. 900 m²) zu nennen. Schwächen in der Verkaufsflächenausstattung zeigen sich insbesondere in der Warengruppe Sport und Freizeit. Das Angebot in dieser Warengruppe ist stark unterrepräsentiert. Es existiert lediglich ein größerer Fachanbieter (Intersport in der Geseker Innenstadt). Darüber hinaus wird die Warengruppe hauptsächlich als Randsortiment einzelner größerer Betriebe am Standort Geseke angeboten. Ebenfalls unterrepräsentiert ist die Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel. Mit nur rd. 400 m² Verkaufsfläche wird diese Warengruppe lediglich als Randsortiment von einigen Einzelhändlern geführt.
- Leicht unterdurchschnittlich aufgestellt zeigt sich die Warengruppe **Elektronik / Multimedia**, die lediglich von sehr kleinen Anbietern angeboten wird. Diese zeigen zudem meistens einen sehr hohen Spezialisierungsgrad (u. a. Fachanbieter im Bereich Schallplatten) auf.

Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe

- Der überwiegend **langfristige Bedarfsbereich** nimmt mit rund 11.400 m² und damit 38 % der Gesamtverkaufsfläche einen eher übergeordneten Stellenwert in Geseke ein. Der mit Abstand größte Anteil der Verkaufsfläche entfällt auf den Bereich der **Bau- und Gartensortimente** (hier zusammengefasst als eine Warengruppe) mit rd. 5.000 m². Der vergleichsweise hohe Verkaufsflächenausstattungsgrad liegt in erster Linie an dem Sonder-

standort Bürener Straße, wo zahlreiche Betriebe aus dieser Bedarfsstufe angesiedelt sind. Darunter ist auch ein großflächiger Anbieter (Baumarkt Sonderpreis) (vgl. Kapitel 5.2.3).

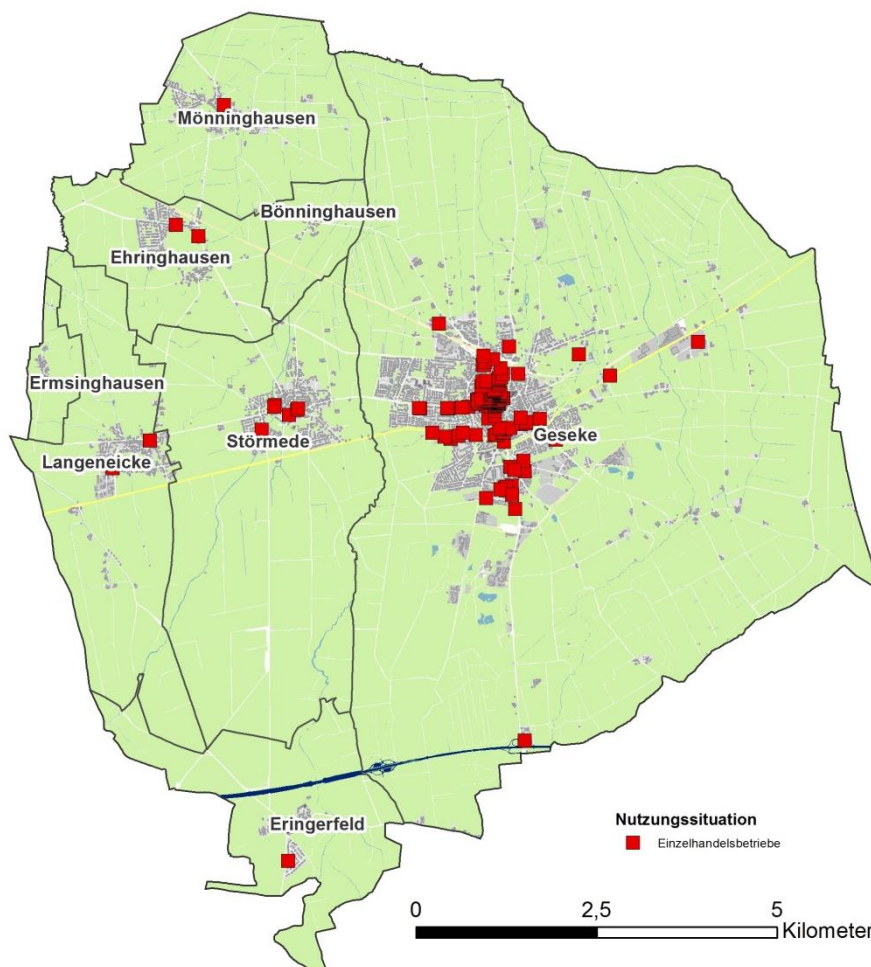
- Alle weiteren Warengruppen dieser Bedarfsstufe sind hinsichtlich ihrer Ausstattung für eine solche Stadtgröße durchschnittlich vertreten.

Neben dieser überwiegend quantitativen Betrachtung spielen für die Bewertung eines Einzelhandelsstandorts jedoch vor allem auch räumliche Aspekte eine entscheidende Rolle. In einem weiteren Schritt wird das Geseker Einzelhandelsangebot daher unter diesen Gesichtspunkten näher betrachtet.

5.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes

In Geseke lässt sich mit rd. 90 % der Gesamtverkaufsfläche eine deutliche Konzentration des Einzelhandels auf die Kernstadt Geseke erkennen. Die übrigen Stadtteile sind dem gegenüber durch ein kleinteiliges und nahversorgungsrelevantes Angebot gekennzeichnet.

Karte 5: Einzelhandelsschwerpunkte in der Stadt Geseke



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis und der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse, Februar 2015

- Die **Geseker Innenstadt mit ihrem zentralen Versorgungsbereich** ist der siedlungsräumliche und kulturelle Mittelpunkt des Stadtgebietes. Der in diesem Bereich vorhandene Einzelhandel ist eingebettet in teilweise historisch erhaltende Bebauungsstrukturen und wird durchmischt von Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen.
- Neben dem zentralen Versorgungsbereich ist aus Sicht des Einzelhandels im Geseker Stadtgebiet vor allem der **Standort an der Bürener Straße** von Bedeutung für die räumlich-funktionale Versorgungsstruktur des Geseker Einzelhandels. Dort angesiedelt sind zahlreiche Anbieter aus allen Bedarfsbereichen.
- Darüber hinaus teilen sich die restlichen Einzelhandelsbetriebe auf die kleineren Geseker Stadtteile auf. Sie sind jedoch im Vergleich zu den beiden anderen Angebotsstandorten vergleichsweise kleinteilig aufgestellt. Dies gilt auch für den Stadtteil Störmede und den dortigen zentralen Bereich (vgl. dazu auch Kapitel 5.2.2).

Bezogen auf die einzelnen Stadtteile der Stadt Geseke stellt sich die Verteilung wie folgt dar:

Tabelle 9: Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen auf die Stadtteile in der Stadt Geseke

Stadtteil ⁷	Einwohnerzahl	Anzahl der Betriebe	VKF in m ² *	Anteil an Gesamt-VKF in %
Kernstadt Geseke	14.417	122	27.800	93 %
Störmede	2.390	6	700	2 %
Ehringhausen	1.558	2	< 100	< 1 %
Langeneicke	1.145	2	1.300	4 %
Eringersfeld	921	2	< 50	< 1 %
Mönninghausen	822	1	< 50	< 1 %
Bönninghausen	104	-	-	-
Ermsinghausen	68	-	-	-
Summe	21.425	135	30.000	100 %

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in der Stadt Geseke, Februar 2015 sowie Einwohnerzahlen der Stadt Geseke (Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz)
 * gerundete Werte

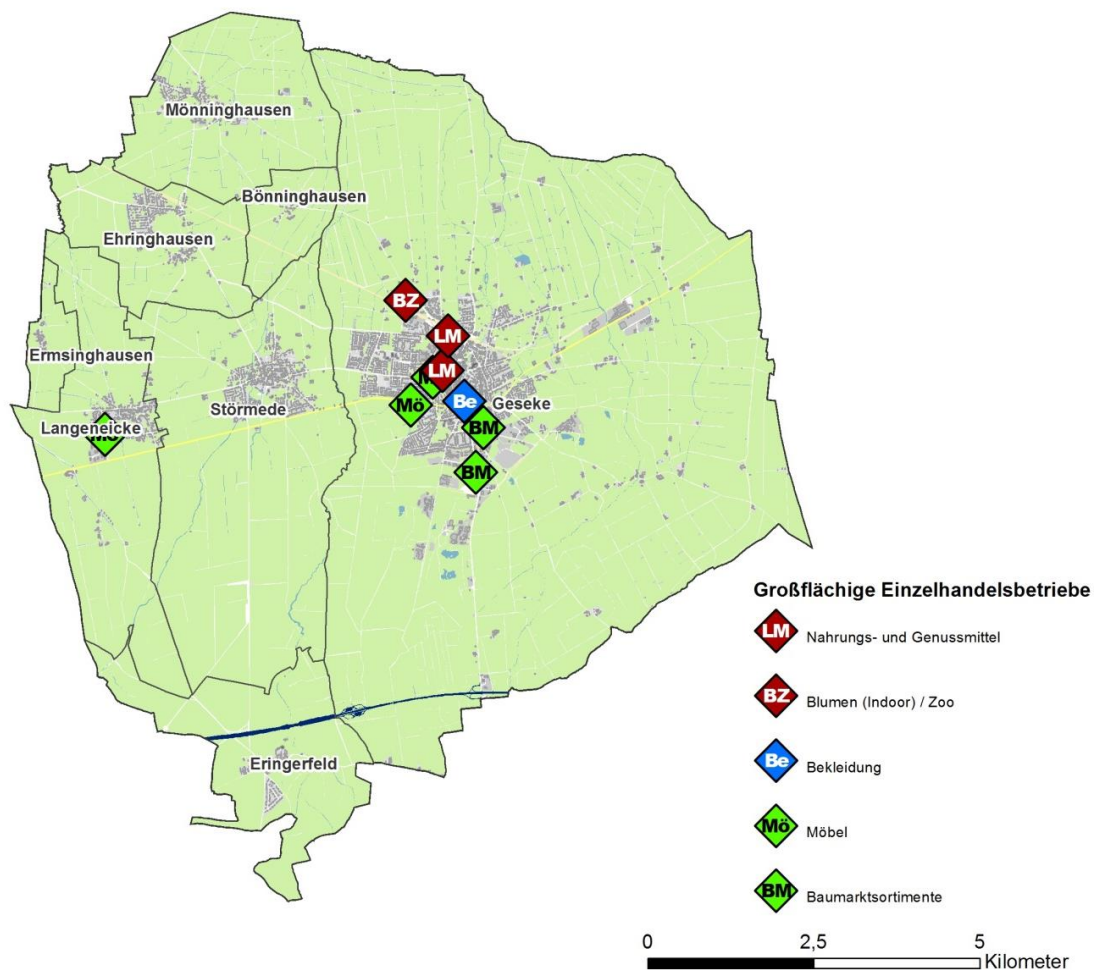
- Bezüglich der Betriebsanzahl und der Verkaufsflächenausstattung setzt sich die Geseker Kernstadt deutlich vom übrigen Stadtgebiet ab. In diesem Stadtteil konzentriert sich sowohl die größte Anzahl an Betrieben (122) als auch ein Großteil der Verkaufsfläche des Geseker Stadtgebietes (rd. 27.800 m²).

⁷ Es liegen keine Einwohnerzahlen für Einwohner mit Hauptwohnsitz auf Stadtteilebene vor.

- Auf die **übrigen Stadtteile** entfallen insgesamt nur 7.000 m² Verkaufsfläche bei insgesamt 13 Betrieben. Die vorhandenen Betriebe haben meistens größere Verkaufsflächen und sind vornehmlich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen.
- Die vergleichsweise geringe **durchschnittliche Verkaufsfläche** von rd. 227 m² pro Betrieb im Stadtteil Geseke zeigt, dass die vorhandenen Betriebe über eine vergleichsweise kleinteilige Verkaufsflächenausstattung verfügen. Dies lässt sich insbesondere auf die Vielzahl an kleineren Betrieben in der Geseker Innenstadt zurückführen.

Großflächiger Einzelhandel in Geseke

Karte 6: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Geseke



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung in der in der Stadt Geseke, Februar 2015

- Aktuell existieren in der Stadt Geseke **8 großflächige Anbieter**⁸ mit einer Verkaufsfläche von rund 10.500 m². Obwohl diese Betriebe nur rund 6 % aller Betriebe darstellen, umfas-

⁸ Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Die relevante Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² zutrifft (Vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

sen sie **mehr als ein Drittel (30 %)** des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots. Innerhalb der zentralen Bereiche befindet sich derzeit kein großflächiger Betrieb.

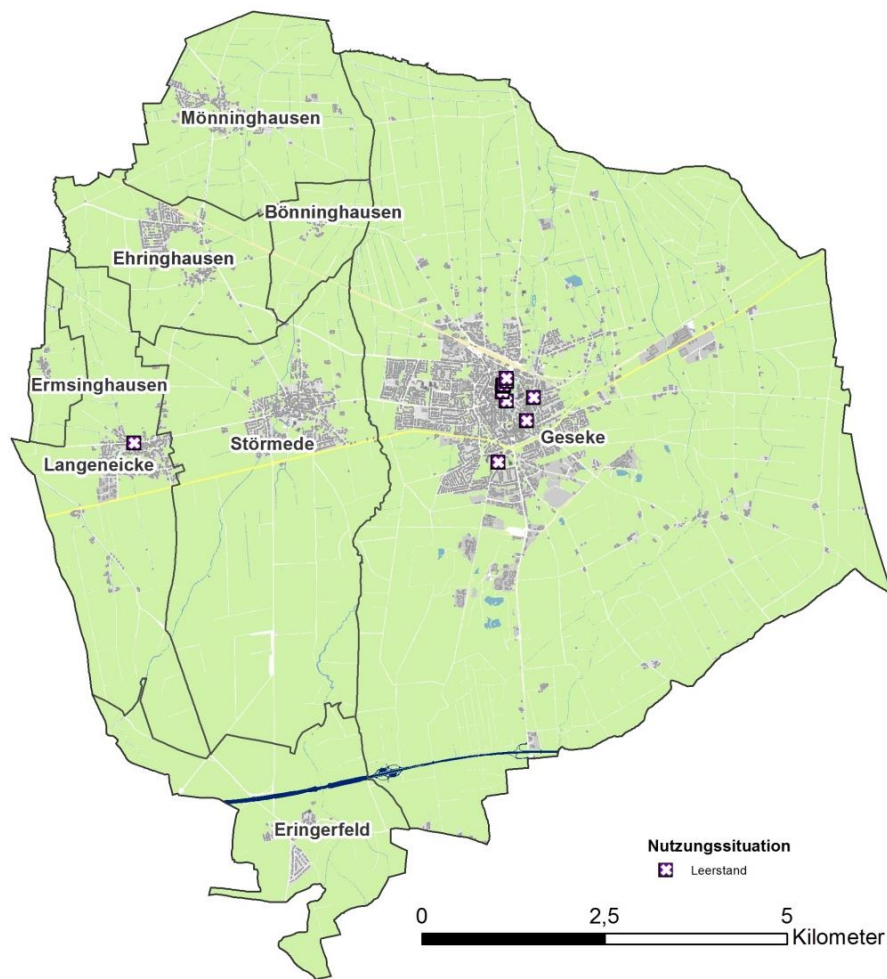
- Rund 5.500 m² Verkaufsfläche, d. h. ca. die Hälfte der Verkaufsfläche der großflächigen Anbieter, entfällt auf den Anbieter aus der **Hauptbranche der Bau- und Gartenmarktsortimente** sowie **Möbel**. Zu den größten Anbietern zählen insbesondere auch die Lebensmittelanbieter Edeka und Combi⁹ mit rd. 3.500 m² Gesamtverkaufsfläche.

Leerstände

- Im Rahmen der Bestandserhebung wurden im Geseker Stadtgebiet insgesamt **11 Ladenleerstände** (siehe Karte 7) erfasst, die eine Verkaufsfläche von ca. 700 m² umfassen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von rd. 2 % der Verkaufsfläche¹⁰ bzw. einer Leerstandsquote von rd. 8 % der Betriebe. Die Leerstandsquote liegt damit in Bezug auf die Betriebe unter der „natürlichen Fluktuationsrate“ von bis zu 10 %.
- Der größte Teil (7 Betriebe) der Leerstände befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Geseker Innenstadt. Somit ist der größte Anteil in der **zentralen Lage** zu finden. Räumlich betrachtet gibt es in der Geseker Innenstadt keinen klaren Schwerpunkt. Die meisten leer stehenden Ladenlokale sind sehr kleinteilig und verfügen über zumeist deutlich weniger als 120 m² Verkaufsfläche.
- In der Kernstadt Geseke stehen insgesamt 10 Betriebe leer. In den übrigen Geseker Stadtteilen findet man lediglich einen kleineren Leerstand.

⁹ Ehemals Minipreis

¹⁰ Aufgrund der geschlossenen Ladenlokale handelt es sich bei den Leerstandflächen teilweise um von außen geschätzte Werte.

Karte 7: Leerstände in der Stadt Geseke

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in der Stadt Geseke, Februar 2015

Aktuelle Angebotsverteilung differenziert nach städtebaulichen Lagen

Bei der Beurteilung der lokalen Einzelhandels- und Versorgungssituation geht es neben der räumlich funktionalen Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen zu verschiedenen Standortbereichen vor allem auch um die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage, d. h. ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohnsiedlungsbereiche. Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu den drei städtebaulichen Lagekategorien zentraler Versorgungsbereiche, integrierte Lage und nicht integrierte Lage (vgl. hierzu Kapitel 3.1) vorgenommen.

Aktueller Einzelhandelsbestand differenziert nach städtebaulicher Lage

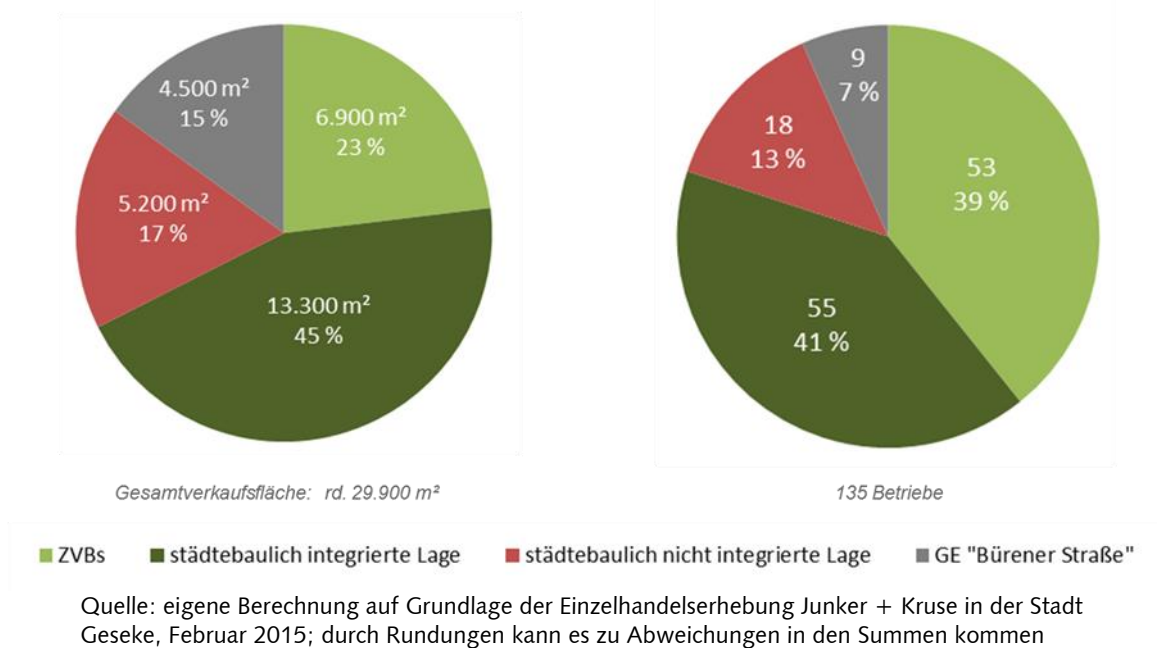
Eine differenzierte Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebotes hinsichtlich der städtebaulichen Integration, d. h. der Unterscheidung zwischen

- Lage in einem **zentralen Versorgungsbereich** im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO (**Innenstadt Geseke**) in sonstigen **städtebaulich in-**

tegrierten Lagen, d. h. umliegenden Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar zugeordnete Standorte oder

- **in städtebaulich nicht integrierten Lagen**, d. h. Gewerbe- und Industriegebieten (**Gewerbegebiet an der Bürener Straße**), „Grüne-Wiese“-Standorten, Standorten im Außenbereich, zeigt folgendes Bild:

Abbildung 2: Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe in der Stadt Geseke



- Auf **städttebaulich nicht integrierte Lagen**, dazu zählt auch das Gewerbegebiet an der Bürener Straße, entfällt mit rd. 9.700 m² rd. ein Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche, während nur 20 % der Betriebe an diesen Standorten angesiedelt ist. Es handelt sich entsprechend überwiegend um größere Betriebe mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von rund 400 m². Quantitative Schwerpunkte liegen hier in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente.
- **Integrierte Lagen**, d. h. Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar räumlich zugeordnete Standorte, weisen in Geseke ein erfreulich großes Verkaufsflächenangebot von rd. 13.300 m² auf. Dies entspricht knapp der Hälfte der gesamten Verkaufsfläche der Stadt. Hier spielen, neben Anbietern im Bereich Bekleidung, vor allem Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente, insbesondere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie verschiedene Lebensmittelmärkte eine Rolle.
- Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** im historischen Stadtkern von Geseke (6.900 m²) stellt mit rund 23 % der Gesamtverkaufsfläche und 39 % der Betriebe (53) einen wichtigen Einzelhandelsstandort der Stadt dar und ist in Bezug auf die Anzahl der Betriebe der eigentliche Einzelhandelsschwerpunkt der Stadt Geseke.

5.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Geseke

Der wichtigste räumlich-funktionale Einzelhandelsschwerpunkt ist, wie bereits beschrieben, der zentrale Versorgungsbereich in der Geseker Innenstadt, wo die **größte Anzahl an Einzelhandelsbetrieben (49)** angesiedelt ist. Der Hauptgeschäftsbereich der Stadt Geseke stellt sich als siedlungsräumlicher, wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt dar. Der multifunktionale Stadtkern ist geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen.

Abbildung 3: Hauptlage – Fußgängerzone Bachstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

Die bauliche Substanz ist durchweg in einem guten und in weiten Teilen historischen Erhaltungszustand und weist **keine** nennenswerten, im Stadtbild auffallenden Mängel auf. Typisch für einige Teile des historischen Altstadt-kerns sind zahlreiche Fachwerkhäuser sowie eine sehr kleinteilige Struktur der Gebäude. Dies sorgt insgesamt für eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, welches mit einem größtenteils hochwertigen und überwiegend inhabergeführten Angebot im Einzelhandel korrespondiert. Durchmischt wird der öffentliche Raum durch neuzeitliche, teilweise großformatige Baukörper, die sich mehrheitlich im Bereich der Mühlenstraße befinden und eine spürbare architektonische Zäsur bilden. Insgesamt dominiert jedoch die kleinteilige Bebauung, die im Zusammenspiel mit der attraktiven Parklandschaft entlang des Alten Geseker Bachs für eine positive Aufenthaltsqualität sorgt. Aus einzelhandelsrelevanter Sicht zeigt sich in Punkto Qualität ein teilweise differenziertes Erscheinungsbild.

Die **Hauptlage** des Geseker Hauptgeschäftsbereiches erstreckt sich im Wesentlichen auf den als Fußgängerzone gestalteten Bereich entlang der Bachstraße. Die Erdgeschosslagen entlang der Bachstraße sind überwiegend durchgängig von Einzelhandelsnutzungen gekennzeichnet und haben eine vergleichsweise hohe Einzelhandelsdichte. Typische Anbieter, wie sie in gut funktionierenden Fußgängerzonen zu finden sind, sind weiterhin vorhanden (u. a. die Filialisten Deichmann und Rossmann). Die Nutzungsdichte ist vergleichsweise hoch und mit dem Geseker Rathaus liegt ebenfalls ein wichtiger Frequenzbringer in fußläufiger Nähe zur Bachstraße. Mit einer durchgängigen Einzelhandelsdichte, zahlreichen inhabergeführten Einzelhändlern sowie einigen typischen Filialisten auf beiden Straßenseiten, präsentiert sie sich heute als wichtiges Rückgrat des Geseker Handels. In den Randbereichen der Bachstraße, den kleineren Altstadtgassen, finden sich nur in der Gasse Überwasser vereinzelt kleinere Geschäfte. Aufgrund der Kompaktheit und der städtebaulichen Qualität des Innenstadtkerns ist jedoch dennoch eine zusammenhängende Einzelhandelslage erkennbar.

Die **Nebenlage** der Geseker Innenstadt wird im Wesentlichen von der Mühlenstraße bzw. Bäckstraße gebildet, die eine vergleichsweise lange Ausprägung von ca. 500 Metern hat. Dort finden sich zwar zahlreiche Einzelhändler, jedoch nimmt in diesem verkehrsberuhigten Abschnitt die Anzahl von Dienstleistern deutlich zu. Gegenüber der historisch geprägten Bachstraße ist die Mühlenstraße bzw. Bäckstraße ein zusätzliches „Gelenk“, welches die Besucher und Kunden zu Angeboten in der Fußgängerzone führt. Die Nebenlage zeigt jedoch auch zahlreiche Lücken im Nutzungsbestand auf, die teilweise durch Dienstleistungsanbieter gefüllt wurden oder noch als Leerstände zu erkennen sind. Einhergehend mit einem Frequenz- und Attraktivitätsverlust hat diese Entwicklung zu Veränderungen in der Nutzungsstruktur beigetragen. Besonders betroffen davon ist der nördliche Bereich der Mühlenstraße. In diesem Bereich ist ein erkennbarer Attraktivitätsverlust in Bezug auf die Qualität des Einzelhandels spürbar. Es dominieren dort discountorientierte Angebote (u. a. der Bekleidungsdiscounter Kik) und zahlreiche Second-Hand-Angebote.

Abbildung 4: Nebenlage – Bäckstraße / Mühlenstraße

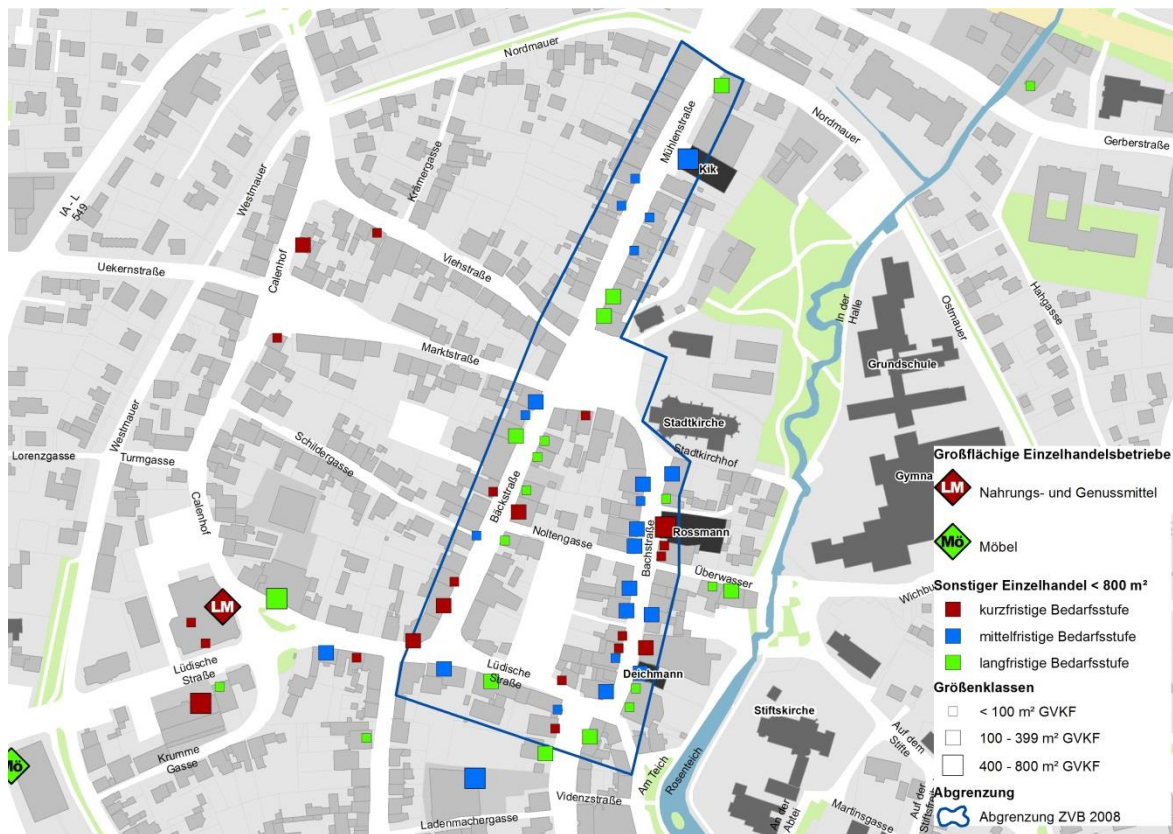


Quelle: eigene Aufnahmen

Die Lage und die Ausdehnung des Geseker Hauptgeschäftsbereiches, die in dem **Einzelhandelskonzept** aus dem Jahr 2008 definiert wurde, hat sich in Bezug auf die relevanten Themenfelder (Dichte, Verteilung der Geschäfte, Atmosphäre etc.) im Kernbereich der Innenstadt nicht signifikant verändert. Diesbezüglich sind nur in den Randlagen – die Nebenlagen des Geseker Hauptgeschäftsbereiches – städtebauliche und einzelhandelsrelevante Veränderungen zu spüren. Davon speziell betroffen sind Teile der Lüdische Straße in Richtung des Lebensmittelmarktes Combi Markt¹¹. Dort wurde die verkehrliche Anbindung durch einen neuen Kreisverkehr verbessert sowie eine attraktive städtebauliche Situation in Richtung der Straße Calenhof geschaffen. Im Zuge des in Richtung des Lebensmittelmarktes Combi Marktes fast durchgängigen Einzelhandelsbesatzes ist der Randbereich der Geseker Innenstadt funktionell und städtebaulich gut angebunden.

Den historisch gewachsenen **Mittelpunkt** der Stadt Geseke stellt dabei der Marktplatz dar, an den die große Stadtkirche angrenzt. Das Umfeld des Stadtplatzes ist in erster Linie von einem Gastronomieangebot und kleineren Facheinzelhändlern geprägt. Derzeit wird der Platz als Parkplatzfläche genutzt. Dies wertet insgesamt das städtebauliche Gesamtbild im Eingangsbereich zur Bachstraße deutlich ab, bietet jedoch die Möglichkeit für die Kunden und Besucher direkt im Eingangsbereich der Haupteinkaufslage zu parken.

¹¹ Ehemals Minipreis

Karte 8: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Geseke

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in der Stadt Geseke, Februar 2015

Die derzeit als Parkplatzfläche genutzte Fläche des Noltenhofs ist weiterhin als etwaige Potenzialfläche zu sehen. Der **Noltenhof**, als städtebaulich undefinierte Parkplatzfläche, stellt eine wichtige Anbindung zwischen den beiden Geseker Haupteinkaufslagen dar, ist jedoch aufgrund seiner jetzigen Nutzung noch mangelhaft bespielt. Aufgrund seiner Größe besteht die Möglichkeit diese städtebauliche Lücke innerhalb des Zentrums zu schließen. Eine Möglichkeit besteht darin entsprechende moderne und größere Einzelhandelsflächen zu installieren und dem gesamten Geseker Hauptgeschäftsbereich neue **Entwicklungsperspektiven** aufzuzeigen. Die Lage der Fläche ermöglicht bei einer entsprechenden Bebauung weiterhin ein kompaktes Zentrum aufrechtzuerhalten und einen kompakten städtebaulichen Rundlauf u. a. zwischen der Bäckstraße und der Bachstraße zu installieren, der vollständig funktional durch einzelhandelsrelevante Nutzungen umschlossen ist.

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung (Februar 2015) befanden sich insgesamt 49 Betriebe in diesem zentralen Bereich, die eine **Verkaufsfläche von rd. 6.400 m²** auf sich vereinen. Im Vergleich zu dem Einzelhandelskonzept von 2008 ist diese Verkaufsfläche (2008: rd. 7.200 m²)¹² somit auch annähernd konstant geblieben. Die nachstehende Tabelle 10 zeigt eine differenzierte Angebotsverteilung im zentralen Bereich der Innenstadt nach Verkaufsflächen, Anzahl der Betriebe und dem Anteil an der gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche.

¹² vgl. Dr. Donato Acocella (2008): Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke. S. 51. Lörrach

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass sich die Erhebungssystematik von Junker + Kruse gegenüber des Büros vgl. Dr. Donato Acocella unterscheidet (vgl. dazu auch Kapitel 3.1).

Tabelle 10: Angebotssituation in der Geseker Innenstadt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ² (gerundet)	Anteil in % am Gesamtbestand der VKF
Nahrungs- und Genussmittel	8	690	7,7 %
Blumen (Indoor) / Zoo	1	100	6,3 %
Gesundheit und Körperpflege	4	770	49,4 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	2	240	30,8 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	15	1.800	14,0 %
Bekleidung	14	1.830	58,5 %
Schuhe / Lederwaren	3	810	89,0 %
GPk** / Haushaltswaren	2	180	21,4 %
Spielwaren / Hobbyartikel	-	< 50	11,1 %
Sport und Freizeit	2	330	73,3 %
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	21	3.190	56,1 %
Wohneinrichtung	2	190	14,7 %
Möbel	-	< 50	0,6 %
Elektro / Leuchten	1	320	69,6 %
Elektronik / Multimedia	2	150	46,9 %
Medizinische und orthopädische Art.	5	520	91,2 %
Uhren / Schmuck	3	150	78,9 %
Baumarktsortimente	-	< 50	1,2 %
Gartenmarktsortimente	-	-	< 1 %
Überwiegend langfristiger Bedarf	13	1.400	12,3 %
Gesamtsumme (inkl. „Sonstiges“)	49	6.390	21,3 %

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in der Stadt Geseke, Februar 2015* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik; Aufgrund von Rundungen kann es zur Abweichungen in den Summen kommen.

In der **quantitativen Betrachtung** des Warenangebotes lässt sich Folgendes feststellen:

- Das Angebot des zentralen Bereiches im Geseker Stadtkern teilt sich quantitativ gesehen typischerweise auf den **mittelfristigen Bedarfsbereich** auf. In diesem Bedarfsbereich werden rd. 56 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Geseke an diesem Standort angeboten.
- Hierbei fällt insbesondere der vergleichsweise niedrige Anteil der **kurzfristigen Bedarfsstufe** am Gesamtbestand der Stadt Geseke auf (rd. 14 %). Dies deutet einerseits auf Schwächen des historischen Stadtkerns im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung hin, andererseits zeigt es auch, dass ein erwartungsgemäßer Schwerpunkt in typischen innenstadtrelevanten Sortimenten aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich für den Standort vergleichsweise stärker ausgeprägt ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich der größte Lebensmittelbetrieb Combi Markt in der Lüdische Straße und somit leicht außerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches aus dem Einzelhandelskonzept 2008 befindet.

- Im kurzfristigen Bedarfsbereich ist der **größte Einzelhandelsbetrieb** der Drogeriemarkt Rossmann in der Bachstraße, der über rd. 600 m² Verkaufsfläche verfügt. Gleichzeitig stellt er auch einen der wichtigsten Magnetbetriebe in der Innenstadt dar. Er ist gleichzeitig auch zur Zeit der Erhebung der größte Einzelbetrieb in der Innenstadt, was angesichts üblicher betriebswirtschaftlicher Standortpräferenzen der Betreiber und mit Blick auf die wohnortnahe Grundversorgungssituation ausgesprochen positiv zu bewerten ist. Das übrige Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich verteilt sich hauptsächlich auf Lebensmittelhandwerksbetriebe, wie Bäckereien und Fleischereien. In den anderen Hauptwarengruppen dieses Bedarfsbereiches finden sich ebenfalls überwiegend kleinere Betriebe des Facheinzelhandels.
- Im Bereich der **mittelfristigen Bedarfsstufe** setzt sich der oben beschriebene Eindruck fort. Die innenstadttypischen Leitsortimente Bekleidung sowie Schuhe / Lederwaren sind hinsichtlich der Betriebsanzahl stark vertreten, jedoch zeigt die Gesamtverkaufsfläche dieser Betriebe eine sehr kleinteilige Struktur. Größte Betriebe in dieser Bedarfsstufe sind u. a. die Filialisten Deichmann und KiK. Insgesamt gesehen ist das Bild jedoch von kleinteiligen – zumeist inhabergeführten – Facheinzelhändlern dominiert. Wobei in dieser Bedarfsstufe eine leichte Tendenz zu preisorientiertem Einzelhandel festzustellen ist. Auf die restlichen Angebote dieser typisch innenstadtrelevanten Bedarfsstufe entfallen nur geringe Verkaufsflächenanteile und Betriebe. Dabei ist grundsätzlich positiv festzuhalten, dass es ein Angebot in allen Warengruppen gibt.
- In der **langfristigen Bedarfsstufe** ist vor allem ein positiv zu bewertendes Angebot an inhabergeführtem Facheinzelhandel vorhanden. Dabei verhältnismäßig stark vertreten ist die Warengruppe **Medizinische und orthopädische Artikel**, die durch zahlreiche Fachgeschäfte an diesem Standort vertreten ist.
- Der Hauptgeschäftsbereich hat im Vergleich zu anderen Städten dieser Größenordnung vergleichsweise eine geringe **Leerstandsquote**. Die wenigen kleinteiligen Leerstände (7 Betriebe) haben keine klare räumliche Konzentration. Insgesamt stehen ca. 600 m² Verkaufsfläche in der Innenstadt leer. Die Gründe für einige Leerstände in Teilbereichen der Geseker Innenstadt lassen sich nicht pauschal benennen. Mögliche Gründe können neben einem zu hohen Mietpreis, die Lage oder ein unattraktiver Verkaufsflächenzuschnitt sein. Oftmals sind Leerstände die Folge eines ökonomischen Umstrukturierungsprozesses und damit einer starken Dynamik ausgesetzt.
- Es überwiegen kleinere Fachgeschäfte, die zu einem vergleichsweise großen Teil inhabergeführt sind. Dieses individuelle kleinteilige Angebot, das ein besonderes Qualitätsmerkmal des Geseker Einzelhandels darstellt, wird jedoch nur spärlich durch größere Fachgeschäfte ergänzt, die als frequenzerzeugende **Magnetbetriebe** fungieren. Es finden sich darüber hinaus einige discountorientierte Betriebe (u. a. KiK) im Hauptgeschäftsbereich wieder.

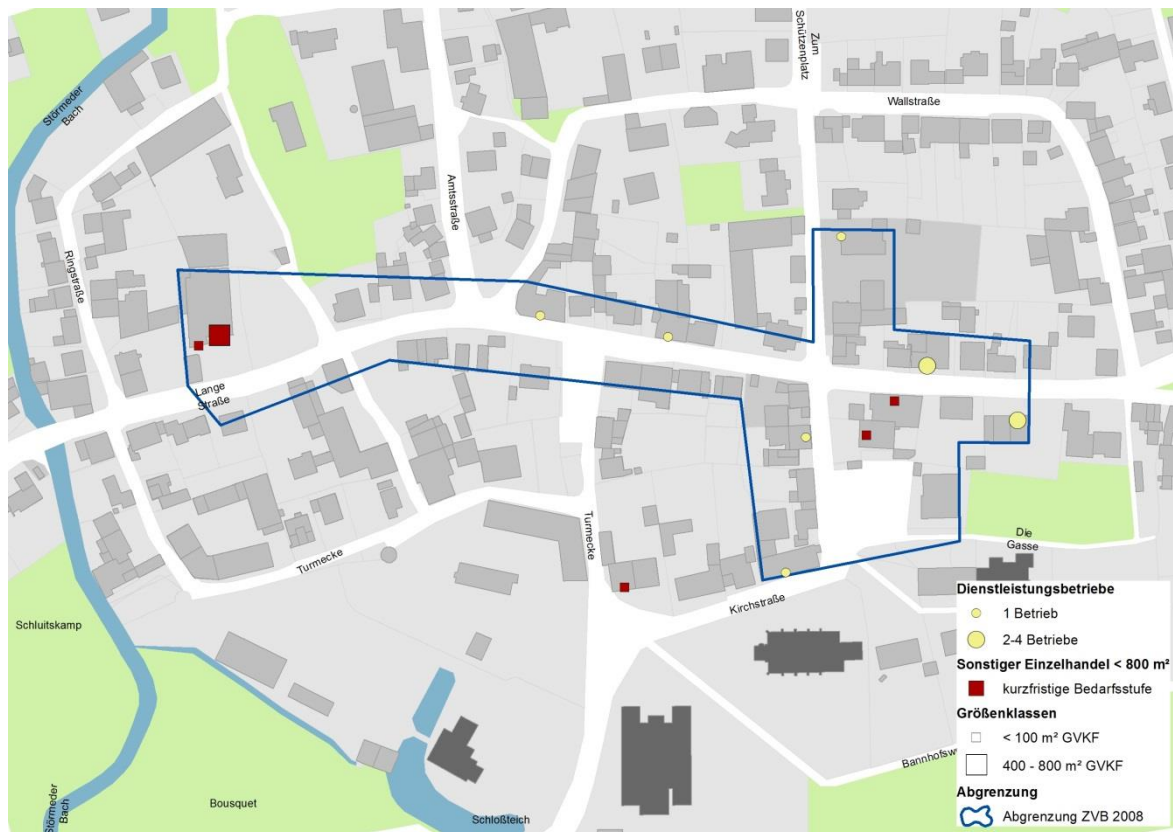
Der **Geseker Hauptgeschäftsbereich** ist aus einzelhandelsrelevanter Sicht hinsichtlich seiner zu-dachten Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt aus dem Einzelhandelskonzept 2008 insgesamt **gut** aufgestellt. Aufgrund der neuen städtebaulichen Situation im Bereich der Lüdische Straße ist zu prüfen, ob der Bereich in Richtung des Lebensmittelmarktes Combi in den zentralen Versorgungsbereich integriert werden kann.

Eine wichtige **städtebauliche Aufgabe** ist die Entwicklung der Parkplatzfläche Noltenhof. Hier besteht sowohl aus einzelhandelsrelevanter, beispielsweise mit der Ansiedlung eines Magnetbetriebes, wie auch aus städtebaulicher Sicht Potenzial.

5.2.2 Nahversorgungszentrum Störmede

Westlich der Innenstadt befindet sich das Nahversorgungszentrum Störmede im gleichnamigen Geseker Stadtteil. Der zentrale Bereich Störmede erstreckt sich entlang der Lange Straße auf einer Länge von ca. 400 m und ist über diese Straße schnell zu erreichen. Darüber hinaus besteht der Anschluss an das städtische Busliniennetz.

Karte 9: Nahversorgungszentrum Störmede



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in der Stadt Geseke, Februar 2015

Das Zentrum war gemäß dem Einzelhandelskonzept 2008 als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil bzw. den Nahbereich übernehmen. Es findet sich in dem Bereich ein vorwiegend grundversorgungsorientiertes Angebot, welches in die dörfliche Struktur des gesamten Stadtteils integriert wurde. Aus städtebaulicher Sicht wird der Bereich durch eine Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern geprägt. Wobei der Charakter der Lange Straße größtenteils einen dörflichen Charakter hat, der überwiegend von Wohnnutzung und kleineren Dienstleistern (u. a. eine Fahrschule und eine Bank) dominiert wird.

Derzeit befinden sich in dem zentralen Bereich insgesamt nur 4 Einzelhändler, die zusammen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 500 m² verfügen. Zum Zeitpunkt der Erhebung stand kein Betrieb leer. Neben Anbietern aus dem Lebensmittelhandwerk ist der größte Betrieb ein neuerer Lebensmittelmarkt (Carekauf) mit rd. 400 m² Gesamtverkaufsfläche. Dieser Betrieb leicht außerhalb des Kerns sichert die fußläufige Grundversorgung für den Nahbereich des Stadtteilzentrums. Aufgrund seiner kleinflächigen Dimension kommt ihm jedoch keine stadtteilweite Versorgungsfunktion zu.

Abbildung 5: Lange Straße – Nahversorgungszentrum Störmede

Quelle: eigene Aufnahmen

Insgesamt gesehen ist das Angebot als dünn und spärlich zu bezeichnen, wobei der Markt und die zumeist grundversorgungsorientierten Anbieter eine wichtige Versorgungsfunktion für den unmittelbaren Nahbereich übernehmen. Auf Grund der heutigen Angebotsausstattung kann der Bereich eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich jedoch nicht erfüllen. Die Struktur des Bereiches lässt durch den vorhandenen dünnen Einzelhandelsbesatz sowie durch den in abgesetzter und in solitärer Lage befindlichen Lebensmittelanbieter Carekauf keinen städtebaulichen und funktionellen Zusammenhang mehr erkennen. Vielmehr dominieren zunehmend Dienstleister den zentralen Bereich.

Auf Grund der fehlenden städtebaulichen Kompaktheit erscheint eine Einordnung des abgegrenzten Bereiches zu einem funktionsfähigen Nahversorgungszentrum in Anbetracht der Struktur sowie der vorhandenen Lücken zwischen den großen Anbietern nicht realistisch. Der zentrale Bereich Störmede ist sowohl aus städtebaulicher als auch aus einzelhandelsrelevanter Sicht hinsichtlich der gemäß der im Einzelhandelskonzept 2008 zugedachten Zentrenfunktion als Nahversorgungszentrum unterdurchschnittlich aufgestellt. Eine Ausweisung des Angebotsstandortes als zentraler Versorgungsbereich ist zukünftig nicht mehr gegeben.

5.2.3 Gewerbegebiet an der Bürener Straße

Das Gewerbegebiet Bürener Straße befindet sich nördlich der Autobahn A 44 und schließt an den Stadteingang zur Kernstadt von Geseke an. Durch seine verkehrsgünstige Lage mit der Anbindung an die Bundesstraße 1 sowie einen direkten Anschluss an die Autobahn A 44 weist der Sonderstandort eine stark **autokundenorientierte Angebotsstruktur** auf. Es befinden sich zahlreiche Stellplatzflächen auf den Grundstücken der Anbieter an diesem Standort. Der Standort beherbergt neben Betrieben des produzierenden Gewerbes und Handwerksbetrieben auch zahlreiche Einzelhandelsbetriebe (9) und ist gemessen an der Verkaufsfläche derzeit der **zweitgrößte Einzelhandelsstandort** im Geseker Stadtgebiet. Auf die dort lokalisierten Betriebe (u. a. Netto, Dänisches Bettenlager) entfallen rd. 4.500 m² Verkaufsfläche. Im Vergleich zur Geseker Innenstadt (rd. 6.400 m²) ist der Standort in Bezug auf seine Verkaufsfläche somit nur geringfügig kleiner.

Karte 10: Angebotssituation am Standort Bürener Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in der Stadt Geseke, Februar 2015

Neben typischen nicht-zentrenrelevanten Warengruppen, wie beispielsweise Baummarktartikel, weist dieser Sonderstandort einen hohen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten auf. Insbesondere durch die Anbieter Netto, Dänisches Bettenlager sowie einen Sonderpostenmarkt (Sonderposten Schlaukauf) finden sich an diesem Standort einige größere Verkaufsflächenanteile in typischen innenstadtrelevanten Sortimenten, wie beispielsweise im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Abbildung 6: Angebotsstandort Bürener Straße



Quelle: eigene Aufnahmen

Tabelle 11: Angebotssituation im Gewerbegebiet Bürener Straße

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundet)	Anteil in % am Gesamtbestand der VKF
Nahrungs- und Genussmittel	900	10,1 %
Blumen (Indoor) / Zoo	440	27,8 %
Gesundheit und Körperpflege	< 100	5,1 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	120	15,4 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.540	12,0 %
Bekleidung	< 50	1,3 %
Schuhe / Lederwaren	< 50	1,1 %
GPK** / Haushaltswaren	180	21,4 %
Spielwaren / Hobbyartikel	< 50	2,8 %
Sport und Freizeit	-	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	240	4,2 %
Wohneinrichtung	480	37,2 %
Möbel	230	6,6 %
Elektro / Leuchten	< 50	4,3 %
Elektronik / Multimedia	< 50	3,1 %
Medizinische und orthopädische Art.	-	-
Uhren / Schmuck	-	-
Baumarktsortimente	1.590	39,4 %
Gartenmarktsortimente	410	39,8 %
Überwiegend langfristiger Bedarf	2.740	24,0 %
Gesamtsumme (inkl. „Sonstiges“)	4.520	15,1 %

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in der Stadt Geseke, Februar 2015* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik; Aufgrund von Rundungen kann es zur Abweichungen in den Summen kommen.

Der **Sonderstandort** entfaltet aufgrund der strukturprägenden Anbieter eine **gesamstädtische Ausstrahlung** und stellt – insbesondere aufgrund seines überdurchschnittlichen Anteils nicht-zentrenrelevanter Sortimente (rd. ein Viertel der Verkaufsflächenanteile in der langfristigen Bedarfsstufe) – einen bedeutsamen Standort für nicht-zentrenrelevante Sortimente dar. Das hier ebenfalls lokalisierte Angebot des Lebensmitteleinzelhandels trägt – insbesondere aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage sowie der fehlenden Mantelbevölkerung im Einzugsbereich – nicht zu einer Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung bei.

5.2.4 Sonstige Standorte in der Stadt Geseke

Neben den vorgestellten Standorten des Geseker Einzelhandels sind in den übrigen Stadtteilen nur sehr wenige Angebote verfügbar. Diese konzentrieren sich zumeist auf einzelne Anbieter im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und sind in den Randbereichen der Ges-

eker Kernstadt zu finden. Zu diesen Anbietern zählen auch beispielsweise die beiden Lebensmittelanbieter Edeka und Aldi am Lindenweg.

Darüber hinaus existieren in den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt einige Fachanbieter, wobei bis auf den Möbelanbieter „Möbel R.K.“ diese sehr kleinteilig sind und meistens Verkaufsflächen von unter 100 m² besitzen. Insgesamt ist das Angebot von kleineren Lebensmittelhandwerksbetrieben, wie beispielsweise Bäckereien, geprägt.

Ausgehend vom derzeitigen **dünnen** Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz sowie den fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten in den Kernbereichen der übrigen Geseker Stadtteile außerhalb der Kernstadt ist in diesen kein Zentrencharakter ablesbar.

Die **Entwicklung** eines kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Angebotes sowie eine mögliche quantitative Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung (beispielsweise auch über **alternative Nahversorgungskonzepte** (sog. „Dorfladen“ oder Nachbarschaftsladen) sind wünschenswert.

5.3 Wohnungsnahe Grundversorgung

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur nimmt die wohnungsnahe Grundversorgung ein. Hierunter wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des **kurzfristigen (täglichen) Bedarfs** verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden¹³. In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere das Angebot in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung sind darüber hinaus strukturelle (Betriebsformenmix) und räumliche Aspekte (Erreichbarkeit) zu berücksichtigen.

Wohnungsnahe Grundversorgung in der Stadt Geseke

In der Gesamtschau zeigt sich für die Stadt Geseke eine **quantitativ ausgewogene Angebotsausstattung** in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Derzeit führen **49 Einzelhandelsbetriebe** Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment und zahlreiche weitere Betriebe als (dem Kernsortiment untergeordnetes) Randsortiment. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot entfallen **rd. 9.000 m² Verkaufsfläche** auf diese Warengruppe, was einem Anteil von knapp **30 %** an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. Ergänzt wird dieses Angebot durch kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerks wie z. B. Bäckereien und Metzgereien.

Mit **rd. 39 Mio. Euro Umsatz** entfällt fast die Hälfte **des Gesamtumsatzes** des Geseker Einzelhandels auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Der **Zentralitätswert** von **0,89** zeigt, dass der Umsatz der lokalen Einzelhandelsbetriebe in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel knapp 11 % unter dem sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumen der Geseker Bevölkerung und somit unterhalb des als „Vollversorgung“ zu interpretierenden Orientierungswertes von 1,00 liegt (vgl. dazu auch Kapitel 5.4). Die Angebotsausstattung¹⁴ in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich aktuell auf **0,44 m² pro Einwohner**, einem Wert der leicht über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 0,40 m² pro Einwohner liegt und somit auf keine quantitativen Defizite schließen lässt. Diesbezüglich ist ebenfalls anzumerken, dass

¹³ vgl. hierzu die Definition der Nahversorgung im Kapitel 3.1

¹⁴ gemessen in m² Verkaufsfläche pro Einwohner (VKF / Einwohner)

sich die Werte in dieser Warengruppe zukünftig leicht erhöhen werden, weil drei Lebensmittelanbieter (Aldi, Lidl, Edeka) in der Geseker Kernstadt ihre bestehenden Betriebe moderat erweitern werden. Diese einzelnen Erweiterungsvorhaben wurden im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes entsprechend gutachterlich (zum Teil durch Einzelgutachten) hinsichtlich bewertet.

Qualitative Angebotsausstattung

Im Hinblick auf die Bewertung qualitativer Aspekte der Grundversorgung werden folgende strukturprägende Betriebstypen mit einem Kernsortiment in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** unterschieden, die bis auf das SB-Warenhaus alle in Geseke vertreten sind:

Tabelle 12: Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel

Begriff/Betriebsform	Erläuterung
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, Niedrigpreispolitik, z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Heutige Marktzutrittsgröße in der Regel 800 - 1.000 m ² Verkaufsfläche.
Supermarkt 400-1.499 m ² VKF	Selbstbedienung, Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m ² , Lebensmittel einschließlich Frischwaren, i. d. Regel Bedienungstheken, Non-Food-Anteil nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche. Derzeit übliche Größenordnung: 1.000 - 1.300 m ² Verkaufsfläche.
Verbrauchermarkt 1.500-4.999 m ² VKF	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche mind. 1.500 m ² , Selbstbedienung, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.
SB-Warenhaus ab 5.000 m ² VKF	Einzelhandelsgroßbetrieb, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mind. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, Non-Food-Anteil bis zu 40 % der Verkaufsfläche, Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Kaufland).

Quelle: eigene Zusammenstellung

Darüber hinaus ergänzen Lebensmittel-SB-Läden / -märkte (kleine Selbstbedienungs-Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 200 m² Verkaufsfläche) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Fleischereien) das Grundversorgungsangebot einer Stadt. Insbesondere in Siedlungsbereichen mit einer geringen Mantelbevölkerung können diese kleinflächigen Angebotsbausteine einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten.

Der **aktuelle Betriebsformenmix** der Stadt Geseke in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** stellt sich wie folgt dar:

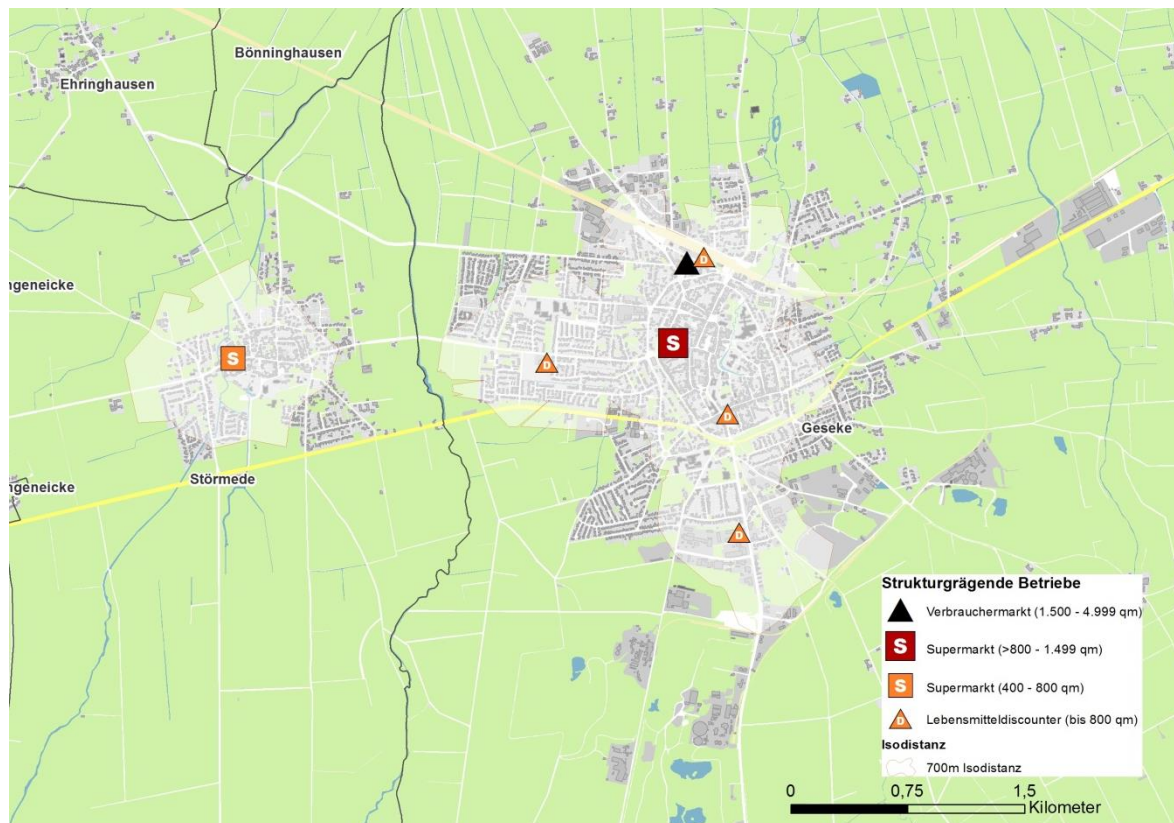
- ein Verbrauchermarkt (Edeka)
- zwei Supermärkte (Carekauf und Combi Markt) sowie
- vier Lebensmitteldiscounter (Netto, Aldi, Lidl und Penny).

Damit ist im gesamten Geseker Stadtgebiet im Hinblick auf die Stadtgröße ein umfangreiches Verkaufsflächenangebot verfügbar, welches die Bedürfnisse der Geseker Bevölkerung abdeckt.

Räumliche Angebotsausstattung

Zur räumlichen Bewertung des Einzelhandelsangebotes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird im Wesentlichen auf die **fußläufige Erreichbarkeit der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe** abgestellt. Einen guten Überblick über die **räumliche Versorgung** gewinnt man, wenn man für alle **strukturprägenden Lebensmittelanbieter**¹⁵ das fußläufige Einzugsgebiet (maximal fußläufig zurückgelegte Entfernung zwischen Wohn- und Angebotsstandort) ermittelt und die diversen Einzugsgebiete in einer Karte zusammenführt. Dabei ist – aus heutiger Sicht – die Anwendung von Einzugsradien als zu ungenau zu bewerten, da tatsächliche Wegelängen unberücksichtigt bleiben und somit das fußläufige Einzugsgebiet der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe regelmäßig überschätzt wird. Aus diesem Grund werden in Karte 11 Isodistanzen zur Bewertung der fußläufigen wohnungsnahen Grundversorgung herangezogen. Aufgrund der **topographischen** und **siedlungsräumlichen Gegebenheiten** in Geseke liegt dabei der nachfolgenden Darstellung die Annahme zu Grunde, dass die strukturprägenden Lebensmittelanbieter bis zu einer Entfernung von maximal **700 m zu Fuß** aufgesucht werden¹⁶.

Karte 11: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Geseke mit 700 m-Isodistanzen¹⁷



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in der Stadt Geseke, Februar 2015

¹⁵ Zu den strukturprägenden Lebensmittelanbietern in der Stadt Geseke zählen insgesamt 7 Betriebe.

¹⁶ Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 m als von den Kunden maximal akzeptierte fußläufige Distanz ermittelt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wege-Schwelle für Fußgängerdistancen. Dieser Radius ist allgemein anerkannt als anzusetzende Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten.

¹⁷ Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien und Fleischereien) sowie kleinteilige Angebote mit einer Verkaufsfläche von unter 400 m² werden in diesem Zusammenhang nicht dargestellt.

- Insgesamt verteilen sich die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im gesamten Stadtgebiet konzentriert auf den Siedlungskern der Geseker Kernstadt (Stadtteil Geseke), womit eine vergleichsweise **gute fußläufige Erreichbarkeit** des nahversorgungsrelevanten Angebotes für diesen Stadtteil gegeben ist.
- Demgegenüber verfügen die **kleineren Geseker Stadtteile**, wie beispielweise Ehringhausen, nicht zuletzt wegen des geringen Bevölkerungspotenzials über keine strukturprägenden Anbieter. Diese Stadtteile sind weitestgehend räumlich unterversorgt.
- In Bezug auf die **Verkaufsflächenanteile** in der Branche Nahrungs- und Genussmittel zeigt sich, dass rd. 75 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind. Nur rund 25 % der Verkaufsfläche dieser Warengruppe befindet sich in nicht integrierten Lagen.
- Es besteht derzeit eine recht ausgewogene räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe innerhalb der Kernstadt. Außerhalb der Kernstadt sind große Teile des Geseker Siedlungsbereiches räumlich gesehen unterversorgt.

Räumliche Betrachtung nach Stadtteilen

Aus der Tabelle 13 wird ersichtlich, dass zwischen den einzelnen Stadtteilen **signifikante Unterschiede** hinsichtlich der Nahversorgungsausstattung bestehen. So befinden sich rd. 95 % der Verkaufsfläche der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Geseker Kernstadt.

Tabelle 13: Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf die Stadtteile in Geseke

Stadtteil ¹⁸	Einwohner	Anzahl der Betriebe im NuG*	VKF NuG* in m ²	VKF NuG* / EW in m ²
Kernstadt Geseke	14.417	40	8.450	0,58
Störmede	2.390	4	450	0,19
Ehringhausen	1.558	1	< 50	< 0,1
Langeneicke	1.145	1	< 50	< 0,1
Eringersfeld	921	2	< 50	< 0,1
Mönninghausen	822	1	< 50	< 0,1
Bönninghausen	104	-	-	-
Ermsinghausen	68	-	-	-
Gesamtsumme	21.425	49	8.950	0,42

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in der Stadt Geseke, Februar 2015, * Nahrungs- und Genussmittel; aufgrund der Datenlage hier Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

¹⁸ Es liegen keine Einwohnerzahlen für Einwohner mit Hauptwohnsitz auf Stadtteilebene vor.

Außerhalb der Kernstadt finden sich nur noch im Stadtteil Störmede Angebote in dieser Warengruppe. Diese konzentrieren sich auf den Standort Lange Straße (u. a. Carekauf). In der Kernstadt Geseke liegt die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner **leicht über** dem bundesdeutschen Referenzwert von 0,35 bis 0,40 m² pro Einwohner. Somit kommt auf die Geseker Kernstadt, wie bereits für andere Warengruppen, eine hohe Bedeutung für die Versorgung zu. Zahlreiche Geseker Stadtteile, wie beispielsweise Ehringhausen, sind siedlungsräumig deutlich von der Kernstadt getrennt und werden von dieser nicht mehr fußläufig mitversorgt. Aufgrund der sehr geringen Bevölkerungszahlen in den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt reicht das geringe Kaufkraftpotenzial nicht aus damit sich dort ein strukturprägender Nahversorger ansiedelt. Eine Ausnahme hiervon bildet lediglich der Stadtteil Störmede, der über einen kleineren Lebensmittelmarkt (Carekauf) im zentralen Bereich verfügt. Der vorhandene dünne Besatz in den übrigen Geseker Stadtteilen besteht vorwiegend aus kleinen Betrieben des Lebensmittelhandwerks, wie z. B. aus Bäckereien.

Fazit

Bei der Bewertung der räumlichen und qualitativen Versorgungssituation mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in Geseke sind, insbesondere vor dem Hintergrund **einer leicht überdurchschnittlichen quantitativen Verkaufsflächenausstattung**, auch übergeordnete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellung zu berücksichtigen.

In diesem Sinne sind Standorte außerhalb zentraler Bereiche im Hinblick auf die Schaffung eines **engmaschigen, flächendeckenden** sowie **qualitativ hochwertigen Nahversorgungsnetzes** nur dann zusätzlich notwendig und sinnvoll, wenn sie

- zur **Schließung von räumlichen Versorgungslücken** beitragen und/oder
- das **bestehende Angebot qualitativ aufwerten**.

Diesbezüglich ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich – insbesondere unter Einbeziehung heutiger Marktzutrittsgrößen – großflächige Lebensmittelbetriebe ausschließlich an Standorten ansiedeln, die über eine Mantelbevölkerung im Einzugsgebiet von rund 5.000 Einwohnern verfügen. Diese Schwelle wird in Geseke durch die vorhandene Einwohnerzahl in den kleineren Stadtteilen außerhalb der Kernstadt nicht erreicht.

Die Ansiedlung zusätzlicher, strukturprägender Lebensmittelanbieter könnte hingegen zu einem **ruinösen Wettbewerb** der einzelnen Anbieter untereinander führen, wodurch mittel- bis langfristig das Netz der wohnungsnahen Grundversorgung ausgedünnt werden könnte.

Grundsätzlich ist weiterhin eine **qualitative Verbesserung** der fußläufigen Erreichbarkeit der bestehenden Standorte sowie gegebenenfalls eine maßvoll dimensionierte, räumlich gezielte Verbesserung der Nahversorgungssituation durch Angebotsarrondierungen anzustreben. Insbesondere die kleineren Geseker Stadtteile sind räumlich unterversorgt. Aus diesem Grund wird es für diese Stadtteile schwierig werden, marktübliche Lebensmittelanbieter anzusiedeln. Trotz der teilweise **sehr geringen Einwohnerzahl** ist eine Versorgung mit kleinteiligen Angeboten, wie z. B. sogenannte „Dorfläden“ oder Nachbarschaftsläden, in den kleineren Stadtteilen anzustreben.

5.4 Umsätze und Zentralität des Geseker Einzelhandels

Ein weiterer wichtiger Ansatzpunkt zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels ist der generierte Umsatz der ortsansässigen Betriebe, der sich aus der Kaufkraftbindung vor Ort sowie den Zuflüssen von außerhalb des Stadtgebietes zusammensetzt. Im Verhältnis zur lokalen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich hierdurch die Zentralität. Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden bundesdurchschnittliche Flächenproduktivitäten, d. h. sortimentspezifische Umsätze je m² Verkaufsfläche differenziert für einzelne Vertriebsformen angesetzt, die unter Berücksichtigung der lokalen Einzelhandelssituation modifiziert werden. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand der Stadt Geseke ergeben sich für die einzelnen Warengruppen folgende Umsätze (vgl. Tabelle 14). Insgesamt setzt der Geseker Einzelhandel demnach **rund 110 Millionen Euro** um.

Tabelle 14: Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial und Zentralität in Geseke 2015

Warengruppe	Einzelhandels- relevanter Umsatz (in Mio. Euro)	Einzelhandels- relevante Kaufkraft (in Mio. Euro)	Einzelhandels- relevante Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	39,3	44,8	0,89
Blumen (Indoor) / Zoo	3,2	2,3	1,40
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	7,8	7,1	1,12
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	3,2	3,5	0,93
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	53,6	57,7	0,94
Bekleidung	8,8	10,2	0,86
Schuhe / Lederwaren	3,1	2,7	1,12
GPK**/ Haushaltswaren	1,6	1,3	1,24
Spielwaren / Hobbyartikel	0,8	2,3	0,35
Sport und Freizeit	1,4	2,0	0,71
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	15,7	18,5	0,85
Wohneinrichtung	2,0	2,4	0,83
Möbel	3,1	5,7	0,55
Elektro / Leuchten	1,7	3,1	0,53
Elektronik / Multimedia	1,9	7,9	0,25
medizinische und orthopädische Art.	3,7	1,5	2,48
Uhren / Schmuck	1,4	1,4	1,04
Baumarktsortimente	4,9	9,6	0,51
Gartenmarktsortimente	0,9	1,7	0,51
Überwiegend langfristiger Bedarf	19,6	33,2	0,59
Sonstiges	0,1	0,7	0,13
Summe	88,9	110,1	0,82

Quelle: IFH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2015; eigene Berechnung

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren ** Glas / Porzellan / Keramik

Die **Ausstrahlungskraft** des Geseker Einzelhandels wird durch die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer abgebildet (vgl. Tabelle 14). Diese wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz und vorhandenem Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) berechnet. Ein Wert von 1 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial, während Abweichungen über den Basiswert auf eine Leistungsstärke bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Strukturschwächen des Einzelhandels hinweisen können.

Betrachtet man den generierten **Umsatz** des Geseker Einzelhandels, zeigt sich für ein Mittelzentrum ein vergleichsweise typisches Bild. Der Schwerpunkt des Umsatzes liegt mit rd. 39 Mio. Euro im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel**, gefolgt von der Warengruppe der Bekleidung mit rd. 9 Mio. Euro. Die Branche der **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** nimmt den dritten Rang mit rd. 8 Mio. Euro Umsatz ein.

Eine Gegenüberstellung des ermittelten Gesamtumsatzes von rund 89 Mio. Euro mit dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rund 110 Mio. Euro, das auf Ermittlung der IFH Retail Consultants Köln basiert, ergibt eine Zentralitätskennziffer von 0,82 über alle Warengruppen. Das bedeutet für den Geseker Einzelhandel, dass dieser das Kaufkraftpotenzial der Stadt Geseke nicht gänzlich am Standort binden kann und ein Teil der Kaufkraft im regionalen Umfeld der Stadt abfließt.

Betrachtet man die unterschiedlichen Bedarfsstufen und Sortimente etwas näher, ist ein deutlicher Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf erkennbar. Mit Blick auf die Tabelle 14 lässt sich folgendes ableiten:

- Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** liegt die Zentralitätskennziffer bei 0,94 und bedeutet, dass die Stadt Geseke die Grund- und Nahversorgung für die Bevölkerung bereitstellen kann. Differenziert nach Warengruppen deutet die Zentralitätskennziffer für die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** mit 0,89 auf eine leicht unterdurchschnittliche Ausstrahlungskraft hin. Diesbezüglich ist jedoch zu beachten, dass nur lediglich 10 % der warengruppenspezifischen Kaufkraft derzeit abfließt und gemäß dem Bundesdurchschnitt in den letzten Jahren gerade in dieser Warengruppe deutlich mehr Kaufkraft hinzugekommen ist. Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 sind in dieser Warengruppe rd. 5 Millionen Euro (inkl. Lebensmittelhandwerk) Kaufkraft hinzugekommen¹⁹. Diesbezüglich ist die Zentralität im Verhältnis dazu annähernd konstant geblieben und der Umsatz konnte in den letzten Jahren um rd. 2 Mio. Euro gesteigert werden²⁰.
- In den übrigen Warengruppen dieser Bedarfsstufe sind überwiegend ausgeglichene Zentralitäten festzustellen. Eine Ausnahme bildet hierbei die Warengruppe **Blumen (Indoor) / Zoo** mit einer leicht überdurchschnittlichen Zentralität von 1,40. Über den gesamten Bedarfsbereich kann die Stadt Geseke die Grundversorgung mit **Nahrungs- und Genussmitteln** als auch mit anderen typischen Versorgungsgütern, wie beispielsweise **Gesundheits- und Körperpflegeartikel**, grundsätzlich fast komplett decken. Aufgrund des Kernsortimentsanbieters Rossmann in der Geseker Innenstadt ist gemessen an der Zentralität und Verkaufsfläche ge-

¹⁹ Eigene Berechnung nach Dr. Donato Acocella (2008): Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke. S. 163. Lörrach.

²⁰ ebenda

rade im Bereich der Gesundheits- und Körperpflegeartikel ein derzeit ausreichendes Warenangebot vorhanden.

- In der Warengruppe des **mittelfristigen Bedarfsbereichs** ist eine Zentralitätskennziffer von 0,85 festzustellen. Somit kann die Stadt Geseke die Kaufkraft im mittelfristigen Bedarf nicht gänzlich binden. Dies ist jedoch kein untypisches Phänomen für ein Mittelzentrum mit einem historischen Altstadt kern und somit kleinteiligen Strukturen, da der mittelfristige Bedarfsbereich sich typischerweise auf den Stadtkern konzentriert. Die stärkste Warengruppe in diesem Bedarfsbereich ist die Warengruppe **Glas / Porzellan / Keramik (GPK) / Haushaltswaren**, die mit einer Zentralitätskennziffer von 1,24 gleichzeitig auch einer der höchsten warenauspezifischen Zentralität generiert. Auch die Warengruppen der **Bekleidung und Schuhe / Lederwaren** haben eine vergleichsweise leicht überdurchschnittliche Zentralität. Die übrigen Warengruppen dieser Bedarfsstufe haben deutlich geringere Zentralitäten und können dementsprechend rechnerisch auch kein zusätzliches Kaufkraftpotenzial aus dem Umland generieren. Dies betrifft insbesondere die Warengruppe **Spielwaren und Hobbyartikel**, die in der Stadt Geseke ein rudimentäres Angebot aufweist. Hier ist derzeit kein typischer Fachanbieter vorhanden.
- Die Warengruppen der **langfristigen Bedarfsdeckung** erzielen die geringste Zentralität von 0,59. Dieser Bedarfsbereich nimmt zwar mit 38 % der Gesamtverkaufsfläche einen eher übergeordneten Stellenwert in Geseke ein, erzielt jedoch vergleichsweise niedrige Verkaufszahlen aufgrund der vergleichsweise teilweise unterdurchschnittlichen Qualität insbesondere durch Second-Hand-Händler (bspw. im Möbelbereich) und discountorientierte Angebote (bspw. im Baumarktbereich) – des vorhandenen Angebots. Eine Ausnahme hiervon bildet hier die Warengruppe **medizinische und orthopädische Artikel**. Aufgrund des spezialisierten Facheinzelhandelsangebotes und der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung erzielt sie eine hohe Zentralität und generiert damit auch hohe Kaufkraftzuflüsse.
- Gegenüber dem **Einzelhandelskonzept** aus dem Jahr **2008** ist ein leichter Rückgang in der Gesamtzentralität von vormals 0,88²¹ auf 0,82 festzustellen. Diesbezüglich ist jedoch daraufhin zu weisen, dass in den letzten Jahren die Kaufkraft im bundesweiten Durchschnitt moderat gestiegen ist.

5.5 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

- Dem in der Stadt Geseke vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von rd. 110 Mio. Euro** steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rund 89 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 0,82** über alle Warengruppen.
- In der Stadt Geseke befinden sich zum Zeitpunkt der Einzelhandelsbestandserhebung im Februar insgesamt **135 Einzelhandelsbetriebe** mit einer Gesamtverkaufsfläche von **rund 30.000 m²**.
- Die **Geseker Kernstadt** (Stadtteil Geseke) verfügt über rund 27.800 m² Verkaufsfläche, die sich auf 122 Betriebe verteilen. Die restlichen Stadtteile haben einen deutlich geringen Aus-

²¹ vgl. Dr. Donato Acocella (2008): Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke . S. 163. Lörrach.

stattungsgrad und verfügen über ein kleinteiliges bzw. kaum vorhandenes Angebot. Lediglich im Stadtteil Störmede sind 6 Betriebe zu finden.

- **Etwa 43 %** der gesamtstädtischen Verkaufsfläche bzw. rund 12.800 m² werden den Warengruppen der überwiegend **kurzfristigen Bedarfsstufe** zugeordnet. Quantitativ nehmen diese Sortimente damit einen erwartungsgemäß hohen Stellenwert in der Einzelhandelslandschaft der Stadt Geseke ein. Mit rund **8.900 m²** Verkaufsfläche und einem Anteil von rund 30 % an der Gesamtverkaufsfläche ist der Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** in der Stadt Geseke stark vertreten.
- Auf die Warengruppen der **mittelfristigen Bedarfsstufen** entfällt ein Anteil von lediglich rund **19 % der Gesamtverkaufsfläche** des Geseker Einzelhandels. Im Vergleich zu Städten mit ähnlicher Struktur und Einwohnergröße ist die Stadt damit quantitativ gut aufgestellt. Als Leitbranchen sind die Warengruppen **Bekleidung** (rund 3.100 m²) und **Schuhe / Lederwaren** (rund 900 m²) zu nennen.
- Der überwiegend **langfristige Bedarfsbereich** übernimmt mit **rund 11.400 m² und damit rund 38 % der Gesamtverkaufsfläche einen ebenfalls vergleichsweise hohen** Stellenwert in der Stadt Geseke ein. Der größte Anteil der Gesamtverkaufsfläche entfällt mit rund 4.000 m² auf den Bereich **Baumarktsortimente**.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** liegt bei **1,46 m² pro Einwohner** und rangiert damit im bundesdeutschen Mittel von 1,5 m² pro Einwohner.
- Insgesamt befinden sich **sieben strukturprägende Lebensmittelanbieter** in Geseke. Mit einer **Zentralitätskennziffer von 0,89** im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird deutlich, dass in dieser Warengruppe fast eine Vollversorgung der Geseker Bevölkerung gewährleistet werden kann. Mit **rund 0,44 m² Verkaufsfläche pro Einwohner** weist Geseke einen leicht überdurchschnittlichen Wert auf, der über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 0,35 – 0,40 m² pro Einwohner liegt. Wobei klare **siedlungsräumliche Defizite** in der Nahversorgung bestehen. Insbesondere westliche Siedlungsteile des Geseker Stadtgebietes sind unterversorgt. Auch hinsichtlich einer Grundversorgung in den teilweise peripheren Stadtteilen durch kleinere Anbieter des Lebensmittelhandwerks bestehen deutliche Versorgungslücken.
- Aktuell stehen ca. **700 m² Einzelhandelsverkaufsfläche** leer, dies entspricht einem prozentualen Anteil von rund 2 %, bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche und einer Leerstandsquote von rd. 8 % bei 11 leerstehenden Betrieben. Einige leerstehende Ladenlokale befinden sich in der Innenstadt von Geseke (7 Betriebe). Die Größenordnungen der Leerstände sind im Durchschnitt (ca. 60 m²) als klein einzustufen und können so der Nachfrage nach größeren Verkaufsflächen der Betreiber nicht mehr gerecht werden.

6 Entwicklungsspielräume des Geseker Einzelhandels

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (**Prognosehorizont: 2025**) des Einzelhandels in der Stadt Geseke erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als **Orientierungsrahmen** zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der Stadt Geseke fließen folgende Faktoren ein:

Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse erstellt (vgl. dazu Kapitel 4 und Kapitel 5). Insbesondere der warengruppenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung künftiger Entwicklungsspielräume ein.

Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität²² wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit leicht steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die Zukunft von Geseke von einer konstanten Entwicklung der Flächenproduktivitäten ausgegangen.

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Geseke bis 2030

Für die letzten Jahre ist für die Stadt Geseke eine konstante Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Für den Prognosehorizont bis 2030 ist für Geseke ebenfalls von einer **leicht steigenden** Bevölkerungsentwicklung auszugehen (rd. + 1,0 %) ²³. Für den Kreis Soest wird hingegen eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Ausgehend vom Basisjahr 2014 (294.971²⁴) wird für die übrigen Städte und Gemeinden im Landkreis Soest eine Bevölkerungsabnahme von knapp - 1,6 % (absolut: 290.338) prognostiziert.

Der Abschätzung der quantitativen Entwicklungsspielräume werden demnach Annahmen von konstanten Bevölkerungszahlen zugrunde gelegt. Die Bevölkerungsentwicklung wird sich somit nicht auf das Kaufkraftvolumen in der Stadt Geseke auswirken.

²² Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche.

²³ Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW): Kommunalprofil Geseke. 2014. Düsseldorf, bezogen auf das Basisjahr 2014

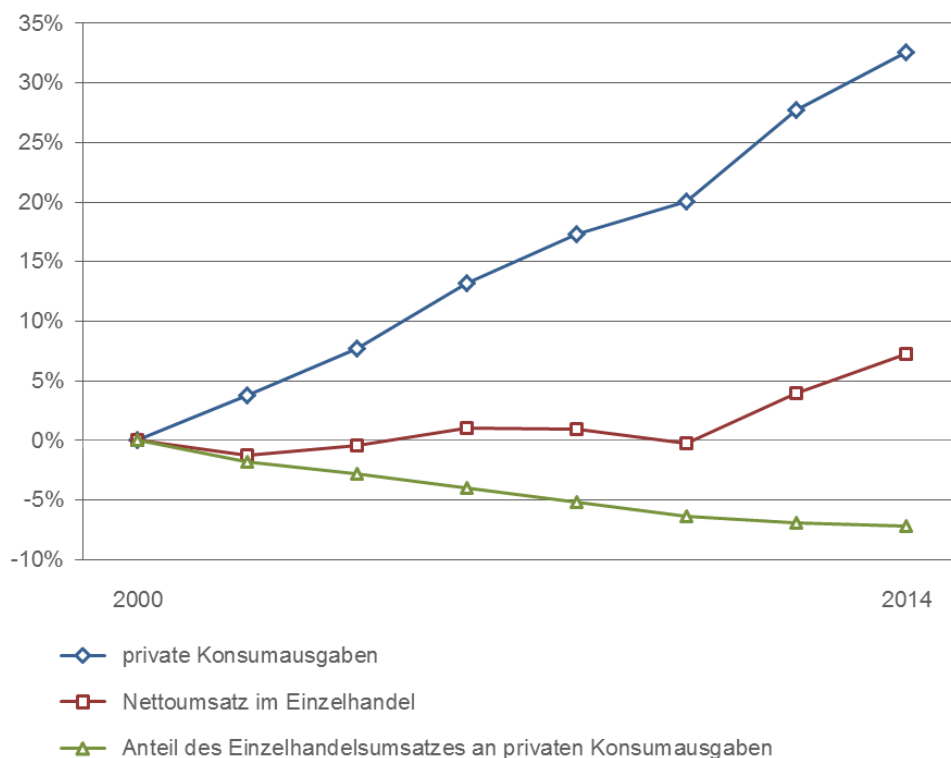
²⁴ Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW): Kommunalprofil Kreis Soest. 2015. Düsseldorf; bezogen auf das Basisjahr 2014

Entwicklung des privaten Verbrauchs bzw. der warengruppenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben:

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage ist die Veränderung der warengruppenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen vom privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabenanteile nach Warengruppen).

Abbildung 7: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch



Quellen: EHI Retail Institute 2015 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2015 (www.destatis.de)

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 14 Jahren um jährlich ca. zwei Prozent gestiegen.²⁵

Deutlich zugenommen haben die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit 1990 um mehr als zehn Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell ca. einem Drittel (30 % im Jahr 2014) zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend²⁶.

In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Ausgaben** weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen **Einzelhandelsumsatz**, der seit dem Jahr 2000 bei

²⁵ EHI Retail Institute 2015; Statistisches Bundesamt 2015 (www.destatis.de); Handelsjournal et. al. (Hrsg.) (2008-2015): Factbook Einzelhandel; Handelsverband Deutschland (2015), zitiert nach www.handelsdaten.de

²⁶ ebenda

jährlichen Wachstumsraten zwischen -2 % und +2 % weitestgehend stagniert (2014: rd. 459 Mrd. Euro)²⁷.

Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass zwar insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen²⁸ Kaufkraft zu rechnen ist, jedoch müssen **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** berücksichtigt werden, d. h. es muss eine Prognose erfolgen, die verändernde Ausgabenanteile für einzelne Warengruppen berücksichtigt.

Die zunehmende Bedeutung des E-Commerce (=Onlinehandel)²⁹ stellt den stationären Einzelhandel vor besondere Herausforderungen. Die Vorteile des Onlinehandels, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und / oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und/oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus, haben in den vergangenen Jahren zu einem sukzessiven Bedeutungszuwachs dieses Vertriebsweges geführt. So wuchs der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz von rund 2,6 Mrd. Euro im Jahr 2000 auf rd. 39 Mrd. Euro im Jahr 2014 an. Für das Jahr 2015 wird eine weitere Zunahme auf rd. 43,8 Mrd. Euro prognostiziert. Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entsprechen diese Werte relativen Umsatzanteilen von ca. **0,6 %** im Jahr 2000 bzw. ca. **8,5 %** im Jahr 2014³⁰.

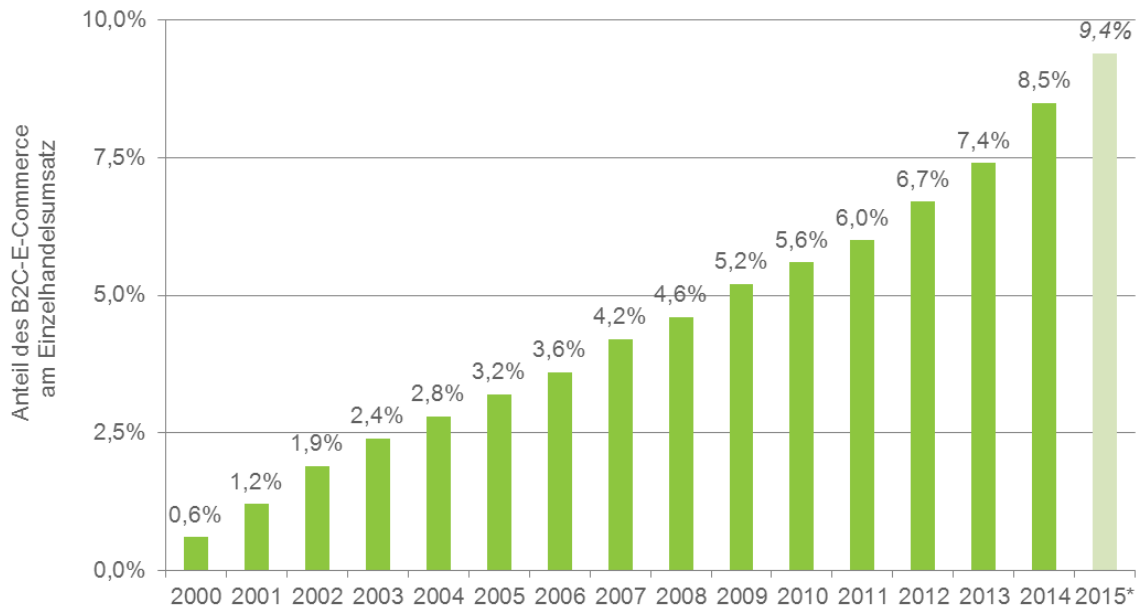
²⁷ ebenda

²⁸ Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

²⁹ „E-Commerce – der elektronische Handel E-Commerce umfasst alle Ein- und Verkäufe von Waren und Dienstleistungen, die über elektronische Netze wie etwa das Internet oder EDI (Electronic Data Interchange) getätigt werden. Voraussetzung einer E-Commerce-Aktivität ist die Bestellung von Waren oder Dienstleistungen über diese elektronischen Netze, Zahlung und Lieferung können online oder auf herkömmlichen Wegen erfolgen. Bestellungen per E-Mail sind darin nicht enthalten.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; www.destatis.de

³⁰ vgl. EHI Retail Institute 2015: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2014 (mit Prognose für 2015); Daten abrufbar unter www.handelsdaten.de

Abbildung 8: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2014 (mit Prognose für 2015)



Quelle: EHI Retail Institute unter www.handelsdaten.de

Dabei ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Onlinehandels profitieren. Gemäß aktueller Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland wurden im Jahr 2014 rund **52 %** des im interaktiven Handel³¹ erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen **Bekleidung, Unterhaltungselektronik und -artikel, Bücher, Schuhe** sowie **Bild- und Tonträger** erwirtschaftet (absolut rd. 21,7 Mrd. Euro von 41,9 Mrd. Euro)³². Alle übrigen Sortimentsgruppen³³ leisteten einen deutlich untergeordneten Beitrag zum Gesamtumsatz des interaktiven Handels. Diese seit jeher „onlineaffinen“ Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig³⁴ die Umsatzzahlen und -zuwächse im Onlinehandel bestimmen.

Trotz dieser aktuell hohen Zuwachsraten wird der Onlinehandel den stationären Handel jedoch auch zukünftig nicht ersetzen können. Einkaufsmotive, wie die persönliche Beratung im Geschäft, das Aus- bzw. Anprobieren des jeweiligen Produktes und/oder die direkte Verfügbarkeit der Ware, genießen in Kundenkreisen weiterhin einen hohen Stellenwert. Zudem kann auch der stationäre Einzelhandel vom **multioptionalen Kunden** bzw. dem sogenannten „**Multi-Channel-Konzept**“³⁵ profitieren. Unter anderem über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie

³¹ Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Onlinehandel“ auch der Vertriebsweg „Versandhandel“ zu zählen.

³² vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland. Daten abrufbar unter www.bevh.org

³³ Differenziert in insgesamt 16 weitere Sortimentsgruppen: Haushaltswaren und -artikel, Hobby-, Sammel- und Freizeitartikel, Computer und Zubehör, Möbel, Spielwaren, Telekommunikation, Bürobedarf, Drogerieartikel, Bau- und Gartenmarkartikeln, Kfz- und Motorradzubehör, Tierbedarf, Lebensmittel, Uhren und Schmuck, Haus- und Heimtextilien, Medikamente, Sonstiges

³⁴ vgl. Lührmann (2014): Trendbarometer Einzelhandel – Retail 2014. Osnabrück: S. 32

³⁵ Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. So werden für den Non-Food-Einzelhandel im Jahr 2015 die nachfolgend aufgelisteten Umsatzanteile je Vertriebsweg prognostiziert: **73 %** rein stationär erzielte Umsätze, **10 %** rein online erzielte Umsätze und **17 %** Umsatzgenerierung mittels Multi-Channel-Konzept³⁶.

Die dargestellten Trends zeigen, dass der Onlinehandel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein kann. Um sich weiterhin im Wettbewerb um den Kunden behaupten zu können, gilt es vor allem, auch zukünftig die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebotes in die städtischen Zentren sogenannte kompakte Strukturen zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Zielzentralitäten für das Jahr 2025

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der **raumordnerischen Versorgungsfunktion** der Stadt Geseke als Mittelzentrum sowie die **regionale Wettbewerbssituation**. Entsprechend ist in erster Linie von einer auf das eigene Stadtgebiet zugewiesenen Versorgungsfunktion auszugehen.

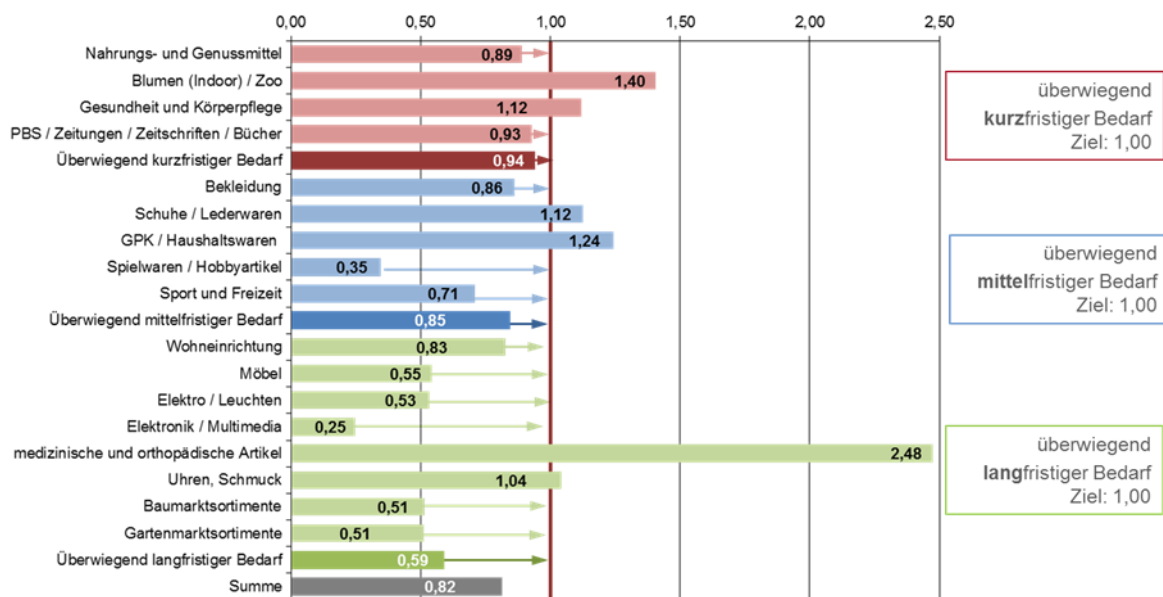
Unter Berücksichtigung dieser landesplanerischen Vorgaben ergeben sich folgende Zielzentralitäten:

- In der Modellrechnung wird eine **optimale Vollversorgung** sowohl in der Stadt Geseke als auch im Hinblick des zugedachten landesplanerischen Versorgungsauftrags in **allen Bedarfsstufen** eine **Zielzentralität von 1,0** angenommen.
- In allen drei Bedarfsbereichen liegt die Stadt Geseke derzeit unter diesen Zielzentralitäten, wobei in einzelnen Hauptwarengruppen, wie z. B. Elektronik / Multimedia, deutliche Entwicklungsspielräume bestehen. Diesbezüglich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Entwicklungen in dieser Warengruppe durch die zunehmende Konkurrenz des E-Commerce geprägt sind.
- Auch innerhalb der langfristigen Bedarfsstufe zeigen sich in vielen Warengruppen (u. a. im Bau- und Gartenmarktbereich) deutliche Entwicklungsspielräume. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass das quantitative Potenzial der Stadt Geseke die heutigen Markteintrittsgrößen der marktgängigen Baumärkte³⁷ deutlich unterschreitet.

³⁶ vgl. EHI Retail Institute Köln. Daten abrufbar unter www.handelsdaten.de

³⁷ Die Marktführer im Baumarktbereich, wie z. B. Obi, Bauhaus oder Hornbach, realisieren in der Regel ebenerdige Verkaufsflächen ab ca. 7.000 m², die zumeist auch einen integrierten Gartenmarktbereich besitzen“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013): Fachmarktkonzept Berlin – Entwicklungsspielräume für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Berlin. S. 11).

Tabelle 15: Zentralitäten des Einzelhandels in der Stadt Geseke



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der bestehenden Zentralitätskennziffern; GPK = Glas / Porzellan / Keramik

Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Stadt Geseke in Bezug auf die vorhandenen Zielzentralitäten in vielen Warengruppen absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion der Stadt Geseke als Mittelzentrum ergeben sich somit insbesondere im mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereich Entwicklungsspielräume. Diesbezüglich ist jedoch zu berücksichtigen, dass gerade im langfristigen Bedarfsbereich die heutigen Eintrittsgrößen der Baumarkt- und Möbelmärkte deutlich über dem vorhandenen Kaufkraftpotenzial in der Stadt Geseke liegen. In der Gesamtbetrachtung nach einzelnen zusammengefassten Bedarfsbereichen zeigen sich daher am ehesten in der mittelfristigen Bedarfsstufe tragfähige Verkaufsflächenpotenziale, wie z. B. in den Warengruppen Bekleidung sowie Sport und Freizeit.

Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein, insbesondere dann, wenn diese Entwicklung der **Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches** und dem **Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung** dient.

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass **zusätzliche Kaufkraft** grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Warengruppen mobilisiert werden kann. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu **Umsatzverlusten** bzw. einer **Marktverdrängung** bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit von der Relevanz eines Vorhabens. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat somit lediglich einen „Orientierungscharakter“. Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- seiner Art (Betriebsform und -konzept),
- seiner Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- seinem Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

So bestehen in der Stadt Geseke Potenziale zur **Konzentration** insbesondere **zentrenprägender Warengruppen** innerhalb der Innenstadt. Räumlich gesehen bietet hierbei die angestrebte städtebauliche und einzelhandelsrelevante Qualifizierung des Noltenhofs eine gute Entwicklungsmöglichkeit. Während Standorte, die nicht dem zentralen Versorgungsbereich oder dem ergänzenden Versorgungsstandort zugeordnet sind, grundsätzlich eher kritisch zu beurteilen sind, können Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur **Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch in der Innenstadt, beitragen. Die Tatsache, dass dies möglicherweise zu Lasten weniger geeigneter Standorte geschieht, kann dabei bewusst in Kauf genommen werden. Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können zur **Verbesserung und Attraktivierung des Geseker Einzelhandelsangebots** weiter beitragen. Dies gilt im Falle der Stadt Geseke insbesondere für das qualitative Angebot, welches in der Geseker Innenstadt durch die Ansiedlungen attraktiver Betriebe sowie durch die Schaffung moderner Betriebsgrößen und –typen erzielt werden kann. Magnetanbieter, wie beispielsweise ein Elektronikfachmarkt, tragen maßgeblich zur Kundenbindung an einem Standort bei. Auch neuartige Marken und Konzepte sind für eine ausgewogene und attraktive Angebotsmischung für Kunden aller Altersstufen ebenso von hoher Bedeutung wie ausreichend große Ladeneinheiten (z. B. Fachgeschäfte mit „mittleren“ Betriebsgrößen von mehr als 200 m² bzw. auch 400 m² Verkaufsfläche). Vor allem geht es jedoch um die gezielte **räumliche Einzelhandelsentwicklung**.

In diesem Zusammenhang wird mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept eine klare politische und planerische Zielvorstellung formuliert, die eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglichen eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Geseke und stellen für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen sowie eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Generell gilt, dass Einzelhandelsansiedlungen und/ oder -erweiterungen unter anderem sinnvoll sind, wenn ...

- ...sie die zentralörtliche Versorgungsfunktion der Stadt Geseke stärken;
- ...sie die Innenstadt und ihren zentralen Versorgungsbereich stärken;
- ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen;
- ...die wohnungsortnahe Grundversorgung gesichert oder ausgebaut wird;

- ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen.

7 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Geseke

Die Betrachtung der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation (vgl. Kapitel 4 und Kapitel 5) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsspielräumen (vgl. Kapitel 6) zeigen, dass sich **Spielräume** hinsichtlich stadtentwicklungspolitisch wünschenswerter Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben. Darüber hinaus sind Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht dem zentralen Versorgungsbereich i. S. d. §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städttebaulich wünschenswerten) Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten zugeordnet sind, kritisch zu bewerten.

Folglich sind Entwicklungsabsichten oder unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte außerhalb der Geseker Innenstadt weiterhin kritisch zu bewerten.

Es gilt vielmehr, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Geseker Innenstadt zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnahe Grundversorgung zu erhalten beziehungsweise zu stärken sowie das einzelhandelsrelevante Angebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zentrenverträglich zu gestalten. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Geseke definiert zur Umsetzung dieser Ziele die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 7.1)
- Übergeordnete Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 7.2)
- Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 7.3)
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kapitel 7.4)
- Definition von Sonder- und Ergänzungsstandorten, insbesondere zur Ansiedlung von großflächigem, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (vgl. Kapitel 7.5)
- Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 7.6)
- Stadt Geseker Sortimentsliste (vgl. Kapitel 7.7)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kapitel 7.8)

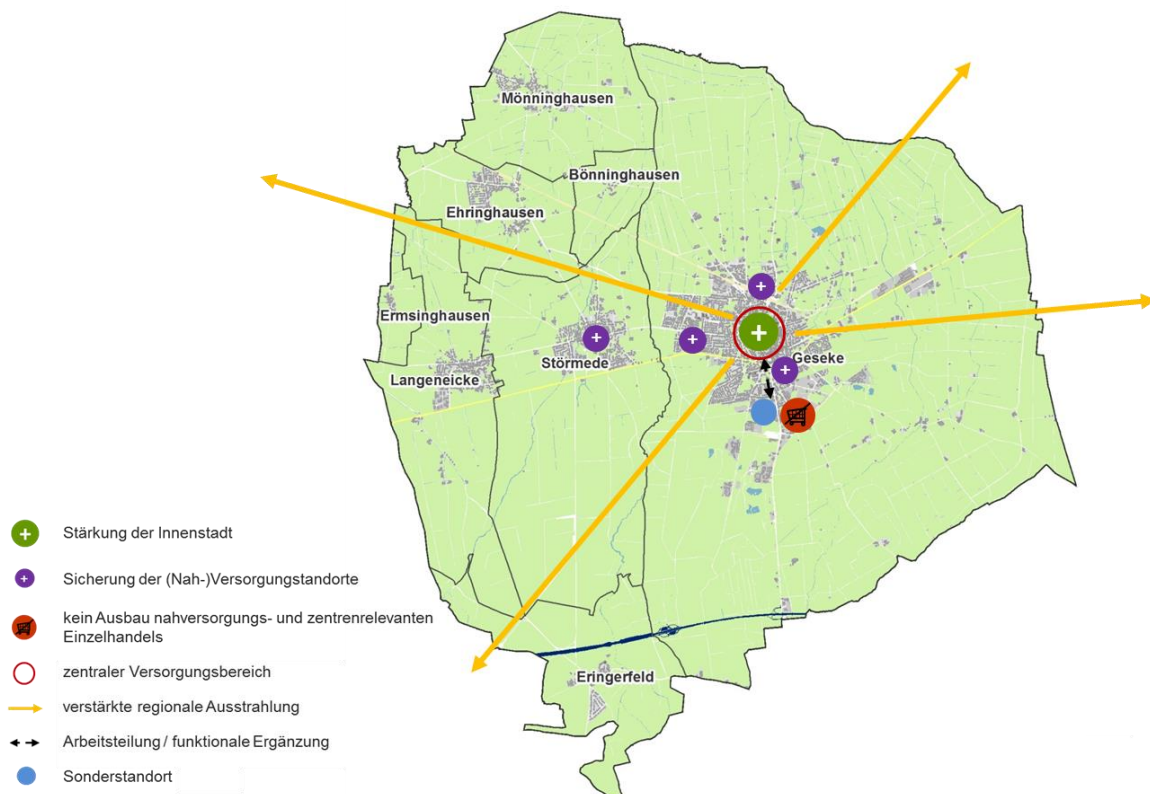
7.1 Räumliches Entwicklungsleitbild

Der Einzelhandelsstandort Geseke soll nach wie vor seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es weiterhin, die klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf bestimmte Standortbereiche** zu bewahren und zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist eine Verschärfung der innerkommunalen Konkurrenzsituation **zu vermeiden** und der Entwick-

lungsfokus auf den zentralen Versorgungsbereich sowie eine möglichst wohnungsnahe Grundversorgung zu richten.

Das bereits mit dem aktuellen Einzelhandelskonzept umgesetzte gesamstädtische **Leitbild** der „**räumlich-funktionalen Gliederung**“ hat sich diesbezüglich grundsätzlich etabliert und in der Umsetzung bewährt. Es ist dementsprechend **fortzuschreiben** und an die **aktuelle Einzelhandelsentwicklung** im Stadtgebiet (*leichte Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches, konzeptionelle Einbeziehung des Sonderstandortes Bürener Straße, konzeptionelle Überplanung des ehemaligen Nahversorgungszentrums Störmede*) **anzupassen**.

Karte 12: Räumliches Entwicklungsleitbild



Quelle: schematische Darstellung auf Geodatenbasis

- Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung klarer sortiments- und größenspezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und (möglicherweise) eine bessere Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung erreicht werden. Durch ergänzende Zielvorgaben seitens der Stadt Geseke (vgl. Kapitel 7.2) bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auf die Geseker Innenstadt, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Geseke können – durch das Zusammenwirken von gesamstädtischem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandelsentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden.
- Aus **politischer** und **planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; die Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber – ist somit weiterhin

gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle von Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung des Geseker Einzelhandels wird zudem das Entwicklungsziel einer attraktiven und lebendigen Innenstadt unterstützt.

- Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren, werden erleichtert.

Das Entwicklungsleitbild zur Einzelhandelsentwicklung in Geseke ist in sich konsequent und es erfolgen klare **räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen** im Stadtgebiet. Hierdurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, die auch die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt berücksichtigt. Zugleich wird ein **ruinöser Wettbewerb ausgeschlossen**, der ausschließlich zu Lasten der Geseker Innenstadt geht.

7.2 Ziele der Einzelhandelsentwicklung

Bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 wurden – basierend auf der damaligen einzelhandelsspezifischen Situation in der Stadt Geseke und den daraus resultierenden Bewertungen – übergeordnete Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung definiert. In Anbetracht der seitdem vollzogenen positiven Einzelhandelsentwicklung (u. a. kein weiterer Ausbau zentrenrelevanten Einzelhandels an stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten) ist es zu empfehlen, an den einzelhandelsrelevanten Zielen zur Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich festzuhalten und diese – entsprechend der aktuellen Nachfrage- und Angebotsituation in Geseke – **fortzuschreiben und anzupassen**.³⁸

- **Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt Geseke als Mittelzentrum**

Ein bedeutendes stadtentwicklungspolitisches Ziel für die Stadt Geseke bleibt weiterhin die Erfüllung der raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit nicht gänzlich erfüllt (Einzelhandelszentralität von 0,82). Zukünftig werden durch die avisierte Erweiterung einiger Lebensmittelmärkte sowohl die Gesamtzentralität als auch die warengruppenspezifischen Zentralitäten – insbesondere im Nahrungs- und Genussmittelbereich – erhöht. Diese Entwicklung und auch weitere Ansiedlungsanfragen – insbesondere auch von Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Angeboten – offenbaren jedoch ein kontinuierliches Investitionsinteresse am Standort Geseke. Diesbezüglich würde eine Entwicklung von Standorten außerhalb der städtebaulich dafür vorgesehenen Versorgungsstandorte eine Angebotsverschiebung auch in städtebaulich nicht integrierte Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel

³⁸ Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

der Stadt Geseke bleibt es daher, einer solchen drohenden räumlichen „Schieflage“ und ausgeprägten innerkommunalen Konkurrenzsituation zu begegnen und die Funktion als Mittelzentrum gesamtstädtisch – insbesondere jedoch mit Fokus auf die Geseker Innenstadt als bedeutsames „Aushängeschild“ – langfristig zu erhalten.

■ **Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur**

Die Attraktivität eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Geseke attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ein Ziel bleibt es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, das der Versorgungsfunktion der Stadt Geseke innerhalb der Region gerecht wird. Dies hat zwangsläufig zur Folge, dass die Einzelhandelsentwicklung in die einzelnen, sich räumlich-funktional ergänzenden Standortbereiche gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt wird. So kommt der Geseker Innenstadt eine zentrale Bedeutung nicht nur für den Einzelhandel, sondern für alle weiteren innerstädtischen Funktionen wie Kultur, Verwaltung, Gastronomie etc. zu. Daneben ist es Aufgabe der übrigen solitären Nahversorgungsstandorte sowie der Sonderstandorte die Angebotssituation der Innenstadt zu ergänzen.

■ **Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß des Entwicklungsleitbildes**

Wesentliche Grundlage für eine konkurrenzfähige und attraktive Einzelhandelssituation der Stadt Geseke ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten in dem zentralen Versorgungsbereich sowie grundversorgungsrelevanten Sortimenten an ergänzenden Versorgungsstandorten. Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb schüren.

Dasselbe gilt für auf den Versandhandel spezialisierte Einzelhandelsbetriebe, die neben dem umfangreichen Online-Vertrieb über ein (kleinteiliges) Ladenlokal in beispielsweise Gewerbegebieten oder sonstigen städtebaulich nicht integrierten Lagen verfügen. Sofern in diesen Betrieben zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, treten diese Betriebe in direkter Konkurrenz zum Angebot – insbesondere zur Innenstadt – und können (eine ausreichend große Betriebsanzahl vorausgesetzt) die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Entwicklung der Innenstadt negativ beeinflussen. Die Förderung eines derartigen Betriebskonzeptes sollte im Hinblick auf die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Geseke unterbunden werden.

Für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen

Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und dem Sonderstandort ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote angestrebt werden kann.

- **Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Geseker Innenstadt**

Die europäische Stadttradition weist insbesondere den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Die Geseker Innenstadt stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt Geseke dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität des Hauptgeschäftszentrums.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf die Geseker Innenstadt gerichtet werden. Dieser Standort genießt als wichtiger zentraler Versorgungsbereich oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Stadt Geseke, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Dabei ist auf die Wahrung der individuellen Identität der Innenstadt, bestehend aus einer zum Teil historischen Bausubstanz sowie einem gut strukturierten Angebotsmix aus inhabergeführten Fachgeschäften und überregionalen Filialisten, ein gesteigerter Wert zu legen.

- **Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte**

Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen strategischen Einzelhandelsplans. Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten³⁹ gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf räumlich abgesetzte Siedlungsbereiche in den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt Geseke (Stadtteil Geseke) mit ihren im Vergleich zu der Kernstadt teilweise sehr niedrigen Einwohnerzahlen zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur in der Stadt Geseke zu schaffen bzw. zu erhalten. Primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte zu erhalten und (soweit es geht) zu stärken.

- **Gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels**

Großflächiger Einzelhandel i. S. v. § 11 (3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bewirken, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine starke Stadtplanung konsequent gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit sowohl zentren- als auch nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Ent-

³⁹ Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingt.

wicklung dieser Betriebe in den zentralen Versorgungsbereich bzw. an den dezentralen Sonderstandort zu lenken.

Standorte bzw. Standortgemeinschaften des großflächigen Einzelhandels, die sich außerhalb der gewachsenen Zentren befinden, sind – im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass bei Neuansiedlung (Eröffnung neuer i. d. R. autokundenorientierter Standorte) bzw. Umnutzung und Erweiterung bestehender Betriebe eine Verträglichkeitsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauNVO – auf der Grundlage der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Geseke – durchzuführen ist. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Grundsätzlich sind Ergänzungsstandorte für die Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten prädestiniert, so dass sie – in Ergänzung zu den Einzelhandelsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen – zu einer Komplettierung des städtischen Einzelhandelsangebots beitragen.

■ **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel eine mögliche Entwicklungsoption.

7.3 Standortstrukturmodell

Auf Basis der Angebots- und Nachfrageanalyse, dem räumlichen Entwicklungsleitbild für die Stadt Geseke sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Geseker Stadtgebiet unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einordnung eines Standortbereichs in das Standortstrukturmodell haben das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestaltung des Standortes. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden ist.

Dementsprechend stellt sich die zukünftige Standortstruktur des Geseker Einzelhandels wie folgt dar:

Karte 13: Standortstrukturmodell

Quelle: eigene Darstellung

Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum“

Dieser Zentrentyp zeichnet sich idealtypisch durch folgende Merkmale aus:

- gesamtstädtische und regionale Versorgungsbedeutung,
- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Dienstleistungen

Entsprechend der vorangestellten Kriterien wird die Geseker Innenstadt als **zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Geseke“** mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung⁴⁰ entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren.

⁴⁰ „‘Zentrale Versorgungsbereiche’ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich‘ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...]. Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch [...] zu verstehen, [...] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. [...]. Dem Bereich muss [...] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. [...]. Hiervon ausgehend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche‘ angesehen werden: Innenstadtzentren [...] Nebenzentren [...] Grund- und Nahversorgungszentren [...]“ (Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05). Vgl. hierzu ergänzend die Ausführungen in Kapitel 7.4.

Der im Einzelhandelskonzept 2008 als **Nahversorgungszentrum** definierte zentrale Bereich **Störmede** entwickelt aufgrund seines aktuellen Besatzes und seiner städtebaulichen Situation keinen Zentrencharakter. Es wird lediglich durch einen solitär gelegenen Lebensmittelanbieter geprägt. Darüber hinaus sind keine städtebaulichen Merkmale vorhanden, die zur Bildung eines zentralen Versorgungsbereiches beitragen.

Aus heutiger Sicht kann deshalb dieser Standort nicht die Funktion von zentralen Versorgungsbereichen als Nahversorgungszentrum übernehmen. Er wird zukünftig als **städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort** eingestuft.

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in **städtebaulich integrierter Lage**, an denen zumindest ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden fußläufigen Nahversorgung der Geseker Bevölkerung, die nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (im Sinne einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnahe Grundversorgung der Bevölkerung auswirken.

Im Geseker Stadtgebiet gibt es aktuell insgesamt vier Angebotsstandorte, die als solitäre Nahversorgungsstandorte zu definieren sind:

- Lindenweg (derzeit Edeka)
- Lindenweg (derzeit Aldi)
- Lange Straße (derzeit Carekauf)
- Störmeder Straße (derzeit Lidl)

Als sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels qualifizieren sich jene Standorte in **städtebaulich nicht integrierter Lage**, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen – primär für Pkw-orientierte Kundschaft – der ergänzenden Grundversorgung der Geseker Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Da sie aber aufgrund ihrer Lage **keinen Beitrag zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung leisten**, stellen sie im Umkehrschluss auch kein bauleitplanerisches Schutzgut dar.

Im Geseker Stadtgebiet ist derzeit nur ein Angebotsstandort als sonstiger Grundversorgungsstandort in städtebaulich nicht integrierter Lage zu definieren (Netto in der Bürener Straße):

Ergänzungs- / Sonderstandorte

Dieser Angebotsstandort zeichnet sich idealtypisch durch folgende Merkmale aus:

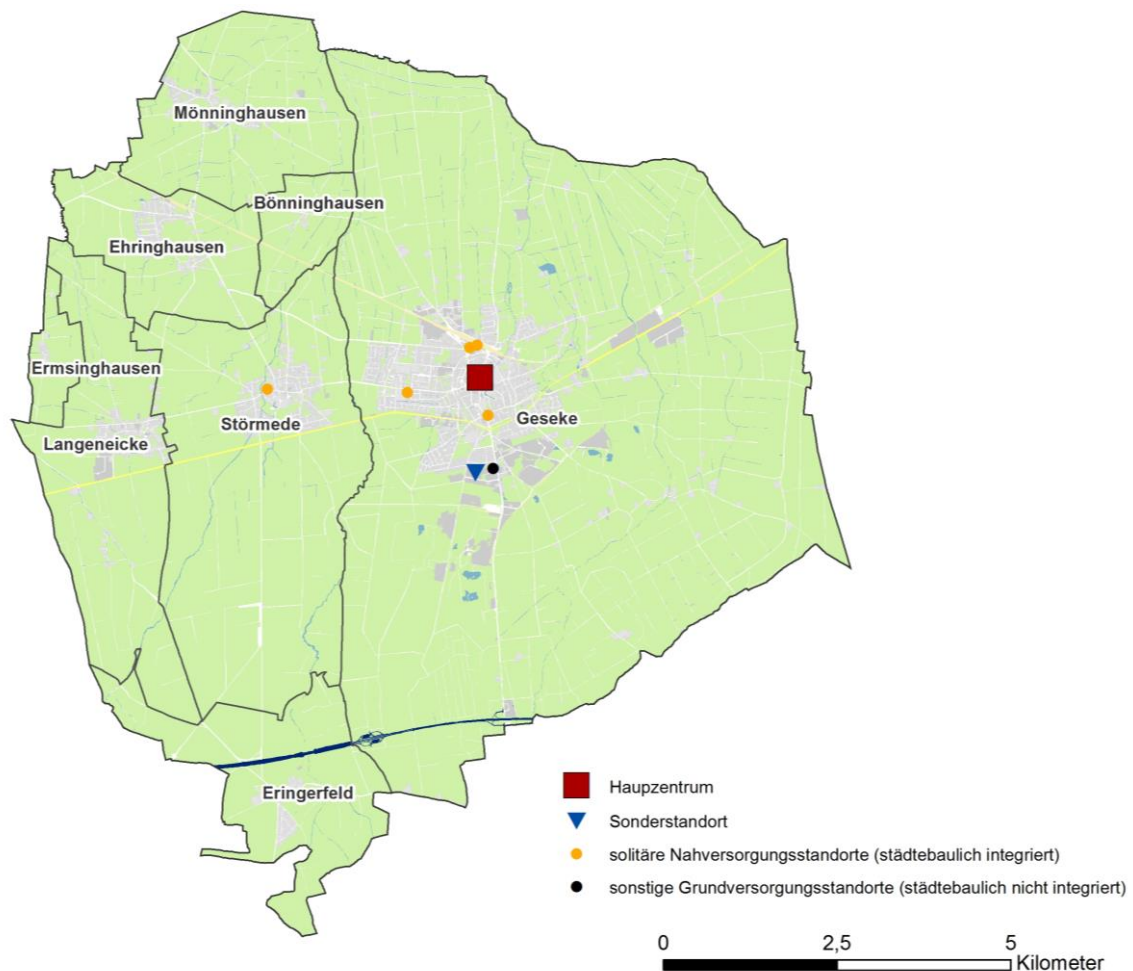
- gesamtstädtische(s) und überörtliche(s) Einzugsgebiet/Versorgungsbedeutung,

- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, regelmäßig hoher Verkaufsflächenanteil nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- in der Regel kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot.

Entsprechend den vorangestellten Kriterien kann in der **Bürener Straße** ein Angebotsstandort im Geseker Stadtgebiet als Sonderstandort, insbesondere zur Ansiedlung großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels, definiert werden.

Die räumliche Verteilung der zuvor definierten, versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche im Geseker Stadtgebiet stellt sich wie folgt dar:

Karte 14: Perspektivische Standortstruktur in der Stadt Geseke



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis

7.4 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Geseke

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des

Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Geseke dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.⁴¹ Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/ oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs, versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.⁴²

Ergänzungs-/ Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der Literatur⁴³ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und/ oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Einzelhandelskonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium. Jedoch muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzel-

⁴¹ vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

⁴² vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

⁴³ vgl. u. a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

handelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein.⁴⁴

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Mittlerweile auch geklärt ist die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Geseke dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung/ Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Geseke ist als **zentraler Versorgungsbereich** jener Bereich im Stadtgebiet zu verstehen, der eine funktionale Einheit mit einem breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden, also nach wie vor die **Geseker Innenstadt**.

Wichtige Abgrenzungskriterien des zentralen Versorgungsbereiches sind der Besatz des Erdgeschosses mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** heranzuziehen sind.

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um **perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen**,

⁴⁴ Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen

die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen des zentralen Versorgungsbereiches stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Geseker Sortimentsliste; siehe Kapitel 7.7) unabdingbar.

In der folgenden Karte 15 wird der zentrale Versorgungsbereich in der Geseker Innenstadt auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzung wurde auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und ist als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen heranzuziehen.

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 7.2 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung sowie der Versorgungssituation in den jeweiligen Stadtteilen vorgenommen. Grundsätzlich gilt der zentrale Versorgungsbereich als Entwicklungsbereich für den Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen Erweiterung an den Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion und der Angebotssituation im jeweiligen Stadtteil der Stadt Geseke orientiert.

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Geseke

Die Innenstadt der Stadt Geseke als Hauptgeschäftsbereich ist sowohl unter qualitativen (sprich: städtebaulichen) als auch unter quantitativen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsstandort in der Stadt Geseke. Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, wie in Karte 15 dargestellt. Die **räumliche Ausdehnung** des zentralen Versorgungsbereiches wird im Wesentlichen durch die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie der ortsansässigen Dienstleister und weiteren zentrenprägenden Einrichtungen bestimmt. Dementsprechend ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Kern weitestgehend identisch mit der Abgrenzung des Jahres 2008.

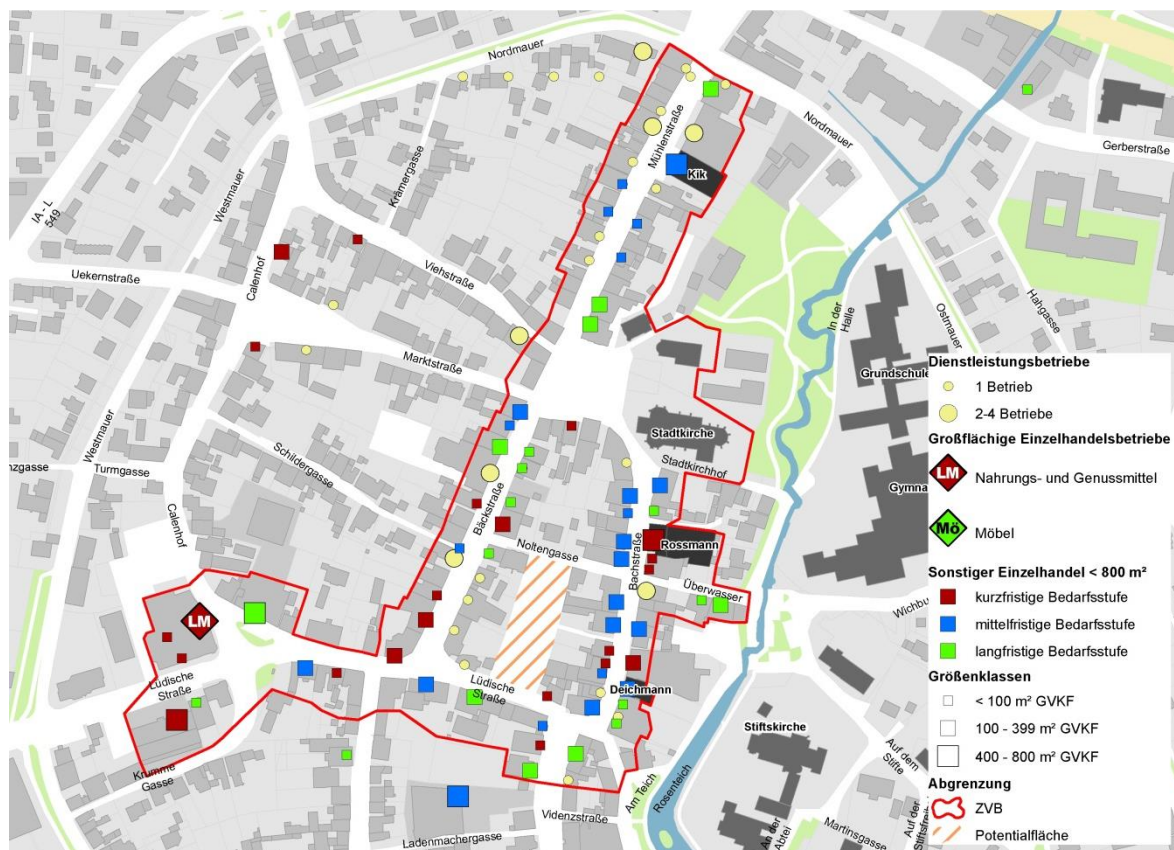
Die **wesentliche Veränderung** zur „alten“ Abgrenzung besteht in der Neuaufnahme des westlichen Bereiches der Lüdischen Straße. Durch die städtebaulichen bzw. verkehrlichen Veränderungen (u. a. neuer, flacher Kreisverkehr) sowie den fast durchgängigen Einzelhandelsbesatz in diesem Bereich ist eine funktionelle Anbindung zu den Hauptlagen des Geseker Handels vorhanden. Dies gilt auch für den großflächigen Lebensmittelmarkt Combi, der insbesondere für die Kernstadt eine wichtige Nahversorgungsfunktion einnimmt. Somit ist zukünftig ein wichtiger Magnetbetrieb und zugleich Versorger in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Eine

kleinteilige Veränderung in der vorgenommen Abgrenzung betrifft die Gasse Überwasser, die ebenfalls aufgrund ihres Besatzes und ihrer sehr guten städtebaulichen Anbindung in die neue Abgrenzung mitaufgenommen wurde.

Insgesamt orientiert sich die Abgrenzung des Hauptgeschäftszentrums weiterhin an dem Entwicklungsziel, ein räumliches „Ausfließen“ des Zentrums zu unterbinden. Primär gilt es, die überschaubare Ausdehnung und Kompaktheit des Zentrums als Stärke zu sichern. Dazu zählt auch die **Geseker Fußgängerzone** in der Bachstraße. Sie bildet die Hauptlage der Innenstadt und des zentralen Versorgungsbereiches. Mit einer durchgängigen Einzelhandelsdichte, zahlreichen inhabergeführten Einzelhändlern sowie einigen typischen Filialisten auf beiden Straßenseiten, präsentiert sie sich heute als wichtiges Rückgrat des Geseker Handels. Typische Anbieter, wie sie in gut funktionierenden Fußgängerzonen zu finden sind, sind weiterhin vorhanden. Die Nutzungsdichte ist vergleichsweise hoch und mit dem Geseker Rathaus liegt ebenfalls ein wichtiger Frequenzbringer in fußläufiger Nähe zur Bachstraße. Insgesamt liegen die Stärken der Fußgängerzone in der Nutzungsmischung, dem kleinteiligen Angebot sowie der verkehrlichen Komponente, die zu einer guten Aufenthaltsqualität beiträgt.

Zusätzlich wird das Bild des Einzelhandels durch kleinere Gassen geprägt. Neben der **Hauptlage** Bachstraße umfasst der zentrale Versorgungsbereich zahlreiche **Nebenlagen** (im Wesentlichen die Mühlen- und Bäckstraße). Im Gegensatz zu den filialisierten Angeboten in der Hauptlage befinden sich hier viele kleinteilige oftmals inhabergeführte Fachgeschäfte, die von einem stärkeren Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz flankiert werden.

Karte 15: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Geseke



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelerhebung Junker + Kruse in der Stadt Geseke, Februar 2015

Zwischen den beiden wichtigsten Einzelhandelslagen der Stadt Geseke und über kleinere Gassen daran angebunden ist der **Noltenhof**, der derzeit als Parkplatzfläche genutzt wird. Er bietet weiterhin die perspektivische Möglichkeit neue Einzelhandelsbausteine innerhalb der Geseker Innenstadt anzusiedeln. Als wichtigste Verbindungsachse im Kern der Innenstadt hat er aus städtebaulicher und einzelhandelsrelevanter Sicht die Eignung eine mögliche Nachfrage nach größeren Verkaufsflächen zu bedienen. Aufgrund der Größe der Fläche könnte in diesem Bereich z. B. ein größerer Magnetbetrieb installiert werden, der wichtige Impulse für die gesamte Innenstadt setzt. Aus der **Sicht des Einzelhandels** geht es darum einen etwaigen neuen Einzelhandelsbaustein richtig zu dimensionieren und zu arrondieren das heißt es, geht um ein ausgewogenes Verhältnis der neuen Verkaufsflächen zur bestehenden Verkaufsfläche im Hauptgeschäftsbereich. Im Hinblick auf die Zusammensetzung der Betriebe und jeweiligen Branchen gilt es daher, das vorhandene Angebot im zentralen Versorgungsbereich systematisch zu ergänzen und qualitativ auszubauen. Zusätzlich würden bei einer Entwicklung des Noltenhofs sowohl die derzeit unattraktive Parkplatzfläche als auch die angrenzenden Baustrukturen aufgewertet. Auch aus diesen Gründen wurde der Noltenhof innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches explizit als **Potenzialfläche** ausgewiesen.

Aus **städtebaulicher Sicht** kann die Entwicklung dieser Parkplatzfläche einen wichtigen Beitrag leisten, die Geseker Nebenlagen besser an die vorhandene Hauptlage der Bachstraße anzubinden und einen funktional geschlossenen städtebaulichen Rundlauf zu etablieren. Zudem kann dadurch die kontinuierliche Nachfrage nach (größeren) Verkaufsflächen mit modernen Zuschnitten in zentraler Lage bedient werden. Die kontinuierliche Nachfrage nach Einzelhandelsflächen im Geseker Stadtgebiet zeigt, dass der Standort Geseke seitens der Investoren attraktiv ist.

Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches liegt aus gutachterlicher Sicht eine ausreichende Dimensionierung, auch im Sinne einer potenziellen Angebotsausweitung, vor. Deshalb ist es auch zukünftig ratsam, das Geseker Zentrum von innen nach außen zu entwickeln und einzelhandelsrelevante Entwicklungen auf die Innenstadt zu konzentrieren.

Insbesondere die zielgerichtete, branchenspezifische **Weiterentwicklung** mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten und auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist empfehlenswert, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwicklungs- und Angebotsschwerpunkts sichern zu können. Neben den grundversorgungsrelevanten Leitbranchen der kurzfristigen Bedarfsstufe bieten sich aufgrund der hohen Leitfunktion für zentrale Einzelhandelslagen die Warengruppen Bekleidung, Sport und Freizeit sowie Elektronik / Multimedia an.

Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Einzelhandel

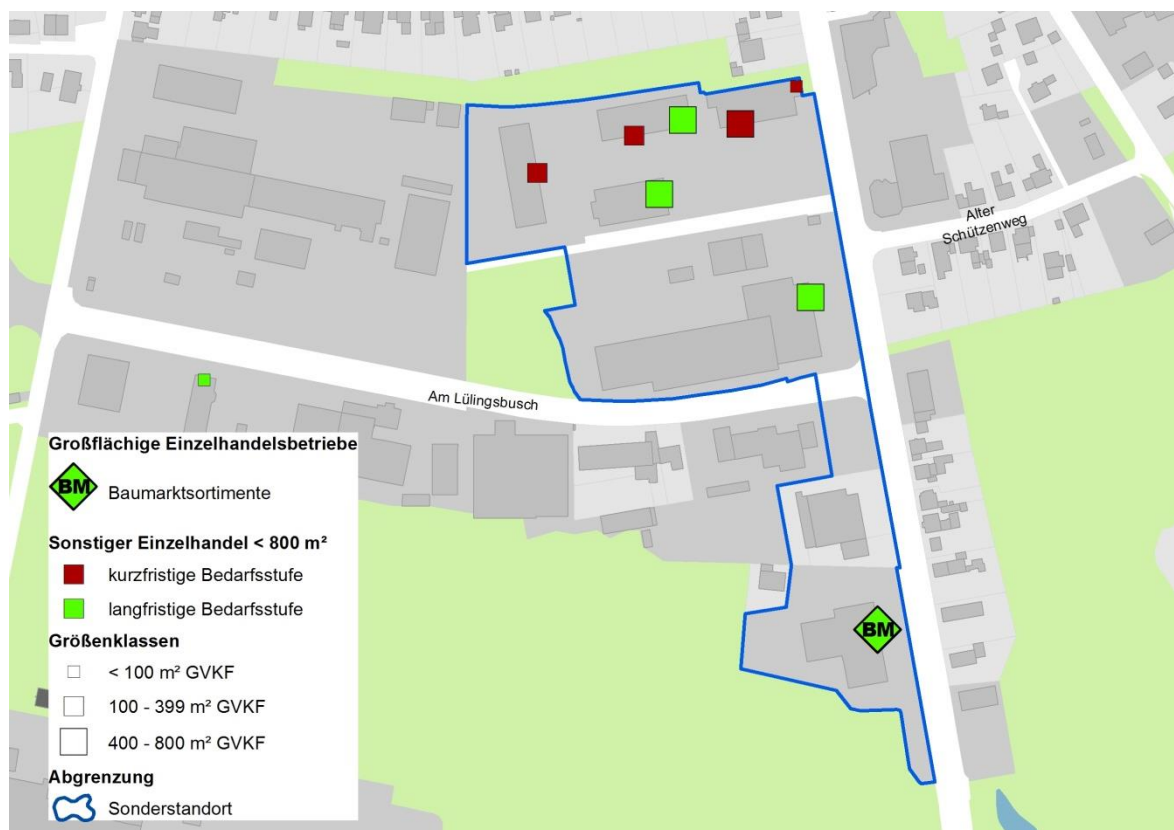
Oberstes Ziel ist die Entwicklung und langfristige Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten Einzelhandels in dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich. Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

- Sicherung und Ausbau des Hauptgeschäftsbereiches mit einer Versorgungsfunktion als Mittelzentrum für das gesamte Stadtgebiet
- kompakte Strukturen sichern, keine weitere räumliche Ausdehnung; Entwicklung von Innen
- Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung der Stadt Geseke

- Sicherung einer funktionsfähigen und attraktiven Innenstadt (auch im Hinblick auf die Multifunktionalität und städtebauliche Qualität)
- qualitative Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots; ggf. weitere Ansiedlung ergänzender Dienstleistungsbetriebe zur Stärkung der Nutzungsmischung
- Profilierung und Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches gegenüber Wettbewerbsstandorten durch qualitative und funktionale Verbesserungen des Angebots in zentrenprägenden Leitbranchen und Ergänzung des Angebotsspektrums um weitere attraktive Anbieter (insbesondere des standardisierten bis höherwertigen Sortiments) sowie um adäquate Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte. Grundsätzlich ist ein Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadteinzelhandels anzustreben. Mögliche großformatige Entwicklungen z. B. im Bereich des Noltenhofs sind daher im Einzelfall hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu prüfen.
- Arrondierung des Angebotsspektrums und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische (auch qualitative) Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten. Auch in Branchen mit guten Zentralitäten und Verkaufsflächenausstattungen (z. B. Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren, Schuhe / Lederwaren) sind qualitative und räumliche Verbesserungen durch zielgerichtete Weiterentwicklungen (z. B. im bekannteren Standard- und höherwertigen Segment) möglich.
- Weitere Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt, beispielsweise durch die Attraktivierung des städtischen Mobiliars im Bereich der Fußgängerzone sowie ggf. weitere gestalterische Verbesserungen auch in Kombination mit gastronomischen Nutzungen.

7.5 Sonderstandort Bürener Straße

Neben dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Geseke besteht mit dem Sonderstandort Bürener Straße in Geseke ein weiterer räumlicher Angebotsschwerpunkt im Stadtgebiet. Hierbei handelt es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort mit mehreren Anbietern. Die räumliche Ausdehnung dieses Standortes sowie seine zukünftige Funktion in Bezug auf die einzelhandelsrelevante Entwicklung stellen sich wie folgt dar:

Karte 16: Abgrenzung Sonderstandort Bürener Straße

Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in der Stadt Geseke, Februar 2015

Bei der Weiterentwicklung des Standortes ist darauf zu achten, dass dies in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in dem zentralen Versorgungsbereich in der Geseker Innenstadt geschieht und sich weder zulasten des städtebaulichen schützenswerten Bereiches noch zulasten der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirkt. Eine Ergänzung und Erweiterung nicht-zentrenrelevanter Angebote ist explizit jedoch möglich. Eine Erweiterung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollte jedoch konsequent vermieden werden.

Vor allem hinsichtlich der funktionalen Ergänzung des an dem Standort lokalisierten Einzelhandelsangebotes ist sicherzustellen, dass insbesondere das zentrenrelevante Randsortiment dieser Betriebe auf ein zentrenverträgliches Maß (vgl. Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandelsentwicklung in Kapitel 7.8) zu begrenzen ist.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Sonderstandort lassen sich folgende Aussagen formulieren:

- Sicherung und Entwicklung als **zentrenverträglicher Ergänzungs- bzw. Sonderstandort** für überwiegend großflächigen Einzelhandel (Fachmärkte) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Vorrangstandort) in funktionaler Ergänzung zu dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Geseke und der wohnungsnahen Grundversorgung;
- **kein weiterer Ausbau / keine zusätzliche Ansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben mit

nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment mit Blick auf die Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches und der wohnungsnahen Grundversorgung (Veränderungen bestehender Betriebe ausschließlich im Rahmen des Bestandsschutzes);

- **Umstrukturierungen und Ergänzungen** von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment insbesondere in funktionaler Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich; Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Maß (Einzelfallprüfung).
- **Veränderungen** im Bestand sind im Einzelfall abhängig von bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festlegungen und dem baugenehmigten Bestand.
- Darüber hinaus ist die **Ansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich möglich. Voraussetzung – insbesondere für die Realisierung großflächiger Einzelhandelsbetriebe – ist, dass der avisierte Standortbereich Bestandteil eines im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) ist.

7.6 Solitäre Nahversorgungsstandorte

Da eine flächendeckende, wohnungsnahe Grundversorgung innerhalb der Stadt Geseke nicht ausschließlich über die vorhandenen Standorte bzw. den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sichergestellt werden kann, können die städtebaulich integriert gelegenen solitären Nahversorgungsstandorte räumliche Versorgungslücken abdecken. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen grundsätzlich der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die in Geseke nicht allein durch die definierten Standorte geleistet werden kann.

Siedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte sind grundsätzlich städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben den zentralen Versorgungsbereichen einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig ob innerhalb oder außerhalb von der Stadt Geseke – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine Funktion als Nahversorger (keine wettbewerbliche Schutzfunktion). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet.

Zum Erhebungszeitpunkt können in Geseke insgesamt 5 integrierte Nahversorgungsstandorte mit einem nahversorgungsrelevanten Anbieter definiert werden:

- Lange Straße (derzeit Carekauf)
- Lindenweg (derzeit Aldi)
- Lindenweg (derzeit Edeka)
- Othmarstraße (derzeit Penny)
- Störmeder Straße (derzeit Lidl)

Sonstige (solitäre) Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage, von denen es im Geseker Stadtgebiet derzeit lediglich einen Standort (Netto in der Bürener Straße) gibt, erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

Eine perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte kann vor allem dann zu empfehlen sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken (beispielsweise in den Stadtteilen außerhalb der Geseker Kernstadt) geschlossen werden können. Eine Ansiedlung ist nur dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich (700 m Isochrone), die aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standortes rentabel machen würde, verfügt. Da die heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m² Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimenten ab rd. 1.200 m² betragen, ist für einen rentablen Betrieb in der Regel ein Kaufkraftpotenzial von etwa 5.000 Einwohnern im Einzugsbereich erforderlich.

Diese Schwelle wird mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt signifikant unterschritten. So stehen die aufgelockerten Siedlungsstrukturen mit teilweise geringen Bevölkerungszahlen dem Aufbau eines flächendeckenden wohnortnahen Nahversorgungsangebots entgegen. In zahlreichen Geseke Stadtteilen außerhalb der Kernstadt zeigen sich deutlich aufgelockerte und wenig kompakte Siedlungsstrukturen (u. a. in den Stadtteilen Bönninghausen und Ermsinghausen beide mit nur d. 100 Einwohner).

Aus diesem Grund wird es für diese Stadtteile schwierig werden, marktübliche Lebensmittelanbieter anzusiedeln. Vielmehr geht es in diesen Siedlungsbereichen um kleinteilige Lösungsansätze, wie z. B. „Dorfläden“, Nachbarschaftsläden, Convenience-Stores oder eine mobile Versorgung. Mithilfe solcher Angebotsformen können insbesondere die bevölkerungsarmen Stadtteile zumindest mit Gütern der kurzfristigen Bedarfsstufe versorgt werden. Auch perspektivisch wird es schwer sein in diesen Stadtteilen neue Lebensmittelanbieter anzusiedeln und vorhandene räumliche Defizite in der Grundversorgung zu beseitigen.

Exkurs: Einordnung von Planvorhaben anhand der „35 % - Regel“

Von einer **Nahversorgungsfunktion** eines Anbieters kann ausgegangen werden, wenn der zu erwartende Umsatz des geplanten Vorhabens im Wesentlichen aus dem funktionalen Versorgungsgebiet⁴⁵, d. h. dem unmittelbaren Wohnumfeld realisiert werden kann, also überwiegend der Versorgung dieser sogenannten Mantelbevölkerung dient.

Ein einzelner Lebensmittelanbieter kann je nach örtlicher Marktsituation max. bis zu **35 Prozent Kaufkraftabschöpfung** im Einzugsgebiet realisieren, nur bei fehlender kleinräumiger Konkurrenzsituation und abgesetzter Lage der Siedlungsgebiete kann ein Anbieter in Ausnahmefällen auch darüber hinaus Kaufkraft auf sich vereinigen; Werte bis zu maximal etwa 50 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft in diesem Nahversorgungs-Einzugsgebiet können in begründeten Ausnahmefällen noch plausibel sein. Gründe für diese maximal erreichbaren Abschöpfungsquoten liegen unter anderem in traditionellen Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten und vor allem einer Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs (u. a. auch Einkäufen bei Lebensmitteldiscountern, Fachgeschäften, Betrieben des Lebensmittelhandwerks etc.).

Sofern der branchenübliche Soll-Umsatz eines Planvorhabens also diesen abschöpfbaren Anteil der vorhandenen sortimentsspezifischen Kaufkraft im Versorgungsgebiet übersteigt, ist von der Notwendigkeit eines größeren Einzugsbereiches bzw. Kaufkraftzuflüssen aus anderen Gebieten auszugehen. In einem solchen Fall würde das entsprechende Vorhaben nicht primär der Nahversorgung dienen. Somit kann mithilfe dieser Vorgehensweise auch die mögliche (Verkaufsflächen)Dimensionierung eines Lebensmittelmarktes ermittelt werden.

⁴⁵ Dieses kann abhängig von den siedlungsräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen variieren. In der Regel kann jedoch mindestens der 600 m – Radius (bzw. einer Wegedistanz) einer fußläufigen Erreichbarkeit (entspricht etwa 5-10 Minuten Fußweg) zugrunde gelegt werden.

Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 Metern als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen. Dieser Radius ist eine allgemein anerkannte, zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten anzusetzende, Entfernung. Letztendlich ist allerdings – gerade mit Blick auf das Ziel, eine möglichst gute Versorgung auch für ältere und immobile Bevölkerungsgruppen bereitzustellen – ein Fußweg von einem Kilometer das äußerste Maximum einer realistischen Zeit-Weg-Schwelle. Es ist davon auszugehen, dass nur noch ein sehr geringer Anteil der potenziellen fußläufigen Kunden diesen Weg in Anspruch nehmen wird und (teilweise) kann.

Anwendungsbeispiel (fiktiv):

Planvorhaben:

- **Lebensmitteldiscounter** mit **1.200 m² Gesamtverkaufsfläche**, davon rd. 85 % (d. h. etwa 1.000 m²) in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.
- Bei einer zugrunde gelegten Flächenproduktivität von rund 5.400 Euro je m² entspricht dies einem sortimentsspezifischen **Soll-Umsatz** von rund **5,4 Mio. Euro**.

Mögliche Kaufkraftabschöpfung im Versorgungsgebiet:

- Annahme: Anhand der siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie der örtlichen Marktsituation lässt sich ein zu versorgendes Gebiet mit rd. **4.000 Einwohnern** definieren, von dem aus der Vorhabenstandort fußläufig erreicht werden kann.
- Die **sortimentsspezifische Kaufkraft** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt jährlich rund 2.000 Euro pro Kopf, d. h. rund **8. Mio. Euro** im Versorgungsgebiet.
- Durch einen Einzelanbieter sind – unter Berücksichtigung der marktüblichen Konkurrenzsituation – rund 35 % dieser Kaufkraft, d. h. rund 2,8 Mio. Euro abschöpfbar.

Gegenüberstellung abschöpfbare Kaufkraft – Soll-Umsatz des Planvorhabens:

- Das Planvorhaben kann lediglich rund die Hälfte (2,8 Mio. Euro, rd. 52 %) des branchenüblichen Soll-Umsatzes (5,4 Mio. Euro) aus dem eigentlichen Versorgungsgebiet generieren und ist in erheblichem Maße auf Kaufkraftzuflüsse aus anderen Siedlungsgebieten angewiesen.
- Die daraus resultierenden Veränderungen der Kaufkraftströme können möglicherweise den Aufbau bzw. die Sicherung einer wohnortnahen Versorgung in diesen Wohnsiedlungsgebieten gefährden.

Das bedeutet: Moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 1.000 – 1.200 m² Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) bzw. 1.200 – 1.800 m² Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) wären auf eine Mantelbevölkerung von mindestens rund 5.000 bis 8.000 Einwohner innerhalb des unmittelbaren Versorgungsgebiets angewiesen⁴⁶. Diese Schwelle ist mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen der Stadt Geseke in weiten Teilen des Stadtgebiets – in allen Stadtteilen außerhalb der Kernstadt – signifikant unterschritten. Die gemäß dieser Regelung zulässigen Ausnahmefälle bewegen sich überwiegend deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche).

Der Aufbau eines adäquaten, wohnortnahen Angebots in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel **in den dünn besiedelten Lagen und kleineren** Stadtteilen sowie Siedlungsrandbereichen ist allerdings erschwert. Die aufgelockerten Siedlungsstrukturen mit teilweise geringen Bevölkerungszahlen stehen dem Aufbau eines flächendeckenden wohnortnahen Nahversorgungsangebots entgegen. Die mit der Bevölkerungszahl verbundene sortimentsspezifische Kauf-

⁴⁶ Bei einer Flächenproduktivität von 4.300 Euro/m² für Lebensmittelvollsortimenter bzw. 5.400 Euro/m² für Lebensmitteldiscounter und einem Flächenanteil für (nicht nahversorgungsrelevante) Randsortimente von rd. 15-20 %.

kraft in den einzelnen Stadtteilen bietet in vielen Fällen aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für die Ansiedlung bzw. Etablierung größerer Lebensmittelanbieter derzeit üblicher Markteintrittsgrößen. Vor allem im Lebensmittelbereich schlägt sich der Strukturwandel im Einzelhandel durch Verkaufsflächenwachstum und Unternehmenskonzentrationen auf der einen und einen Rückgang der Betriebszahlen und ein Ausdünnen des wohnortnahen Versorgungsnetzes auf der anderen Seite nieder. Bei geringeren als den o. g. Einwohnerzahlen im unmittelbaren Versorgungsgebiet sind die Märkte auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Versorgungsgebiets angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden unter Umständen die Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten.

Insbesondere in den räumlich abgesetzten, einwohnerschwachen Geseker Stadtteilen außerhalb der Kernstadt ist die Ansiedlung von strukturprägenden Lebensmittelbetrieben entweder unter dem Gesichtspunkt der betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit als unrealistisch einzustufen.

In diesen einwohnerschwachen Stadtteilen sind aller Voraussicht nach bestenfalls Ansiedlungen in Form von **alternativen Nahversorgungskonzepten** möglich und sinnvoll. Dazu zählen Kleinflächenkonzepte, Convenience Stores oder auch mobile Verkaufswagen. Darüber hinaus erlangt auch der Internethandel zunehmend an Bedeutung, wobei er als eine Form des Bringservice für Lebensmittel fungiert. Die **Convenience Stores** bieten die Möglichkeit des bequemen Einkaufs von Nahversorgungsgütern zu jeder Tageszeit. Die am häufigsten anzutreffende Form sind Tankstellenshops, die vor allem auf Autokunden ausgerichtet sind. Darüber hinaus übernehmen größere Kioske und Trinkhallen mit einem auf den täglichen Bedarf erweiterten Angebot, insbesondere an wohnortnahen Standorten, eine ergänzende Versorgungsaufgabe. Auch sie sind, ebenso wie die Tankstellenshops, nicht an die gesetzlichen Ladenöffnungszeiten gebunden.

Die einzelnen **Kleinflächenkonzepte** lassen sich grundsätzlich in fünf Konzepttypen einteilen, wobei die Grenzen der einzelnen Typen zum Teil fließend sind⁴⁷:

- **klassische Filial- und Kleinflächenkonzepte der großen Lebensmittelketten und Lebensmittelgroßhändler (u. a. Nahkauf (Rewe), Edeka (Nah und Gut))**

Die großen Lebensmittelketten haben in der Vergangenheit Konzepte entwickelt, die mit Betriebsgrößen von rund 300 - 500 m² Verkaufsfläche die Versorgung der Bevölkerung vor Ort gewährleisten soll. Dabei ist eine Mindesteinwohnerzahl von 2.000 - 2.500 im erschließbaren Einzugsgebiet aus betrieblicher Sicht notwendig.

- **Ansätze im Rahmen regionaler Förderprogramme**

In einigen sehr dünn besiedelten Gebieten in Deutschland sind in den vergangenen Jahren mit Hilfe öffentlich geförderter Konzeptansätze auf kommunaler und regionaler Ebene Nahversorgungslösungen entwickelt worden, die dazu beitragen sollen, Versorgungslücken zu schließen. Beispiele dafür gibt es in Schleswig-Holstein oder Baden-Württemberg.

- **Ansätze im Rahmen von Integrationsmaßnahmen (sogenannte CAP-Märkte⁴⁸)**

Bei diesen Ansätzen steht vor allem der soziale Aspekt im Vordergrund. Neben der Sicherung der Nahversorgung geht es bei diesen konzeptionellen, öffentlich geförderten

⁴⁷ vgl. dazu auch: BBE Handelsberatung Münster: Nahversorgung, Struktur – Entwicklung – Chancen, Münster 2010

⁴⁸ Weitere Informationen hierzu unter www.cap-markt.de

Ansätzen vor allem auch darum, sozial benachteiligten Menschen (z.B. behinderten Menschen oder Arbeitslosen) eine Chance auf dem Arbeitsmarkt zu bieten. Träger solcher Einrichtungen sind in der Regel soziale Einrichtungen aus der Region.

■ **bewohnergetragene Ansätze (u. a. Dorfläden-Netzwerk Niedersachsen⁴⁹, Dorv-Zentrum NRW⁵⁰)**

Bei bewohnergetragenen Ansätzen werden die Bewohner eines Gebietes selbst aktiv, um die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vor Ort zu ermöglichen. Die Verkaufsflächen entsprechender Betriebe liegen oftmals bei 100 - 200 m². Ein solches Konzept hat nicht die marktübliche Gewinnorientierung zum Ziel. Das wirtschaftliche Risiko liegt dabei möglichst auf vielen Schultern, z. B. im Rahmen eines genossenschaftlichen Ansatzes (nachbarschaftlich-gemeinschaftliche Trägerschaft). Daneben ist vor allem auch überwiegend ehrenamtliches Engagement der Einzelnen gefragt.

Ladengemeinschaften / Bündelung kleinteiliger Anbieter

Die Bündelung verschiedener Anbieter (kleiner Einzelhändler und Dienstleister) ist ein weiterer Ansatz zu Sicherung der Nahversorgung. Durch die Bündelung von verschiedenen Angeboten wie Bäcker, Metzger, Gemüse- und Obsthändler, Zeitschriftenhändler, Lottoannahme, Post, Bank oder Gaststätte soll die Nahversorgung hergestellt werden.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass **alternative Nahversorgungskonzepte** im Gegensatz zum klassischen Lebensmitteleinzelhandel unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit häufig schwierig zu betreiben sind. In der Praxis kommen sie daher bislang nur in Ausnahmefällen vor. Sie sollten aber dennoch zur Sicherung der Nahversorgung auch künftig in Einzelfällen zumindest in Betracht gezogen werden.

Angebotsausweitungen bzw. Ansiedlungen weiterer Anbieter sind zwar grundsätzlich aus betriebswirtschaftlicher Sicht denkbar, jedoch stets kritisch hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Geseker Innenstadt und die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet zu überprüfen. Insbesondere einige noch vorhandene kleinere Lebensmittelanbieter in städtebaulich integrierten Lagen verfügen über relativ kleine Verkaufsflächengrößen sowie geringe Stellplatzangebote und agieren entsprechend bereits unter einem gewissen Wettbewerbsdruck (u. a. der Carekauf im Stadtteil Störmede). Voraussetzung für städtebaulich sinnvolle Angebotsausweitungen ist eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung und ein Standort in städtebaulich integrierter Lage. Die Ansiedlung größerer Märkte ist allein zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung in kleineren Stadtteilen und Siedlungsrandbereichen jedoch in der Regel ökonomisch nicht tragfähig. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der im Einzelhandelskonzept genannten Kriterien durchzuführen.

⁴⁹ Weitere Informationen hierzu unter www.dorfladen-netzwerk.de/niedersachsen

⁵⁰ Weitere Informationen hierzu unter www.dorv.de

7.7 Geseker Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und der Definition der Ergänzungs- sowie solitären Nahversorgungsstandorte stellt vor allem die „Geseker Sortimentsliste“ ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen **nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten** und **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** notwendig.

Grundsätzlich orientiert sich die aktuelle Geseker Sortimentsliste an den Einschätzungen und Festlegungen des Jahres 2008. Die Neubewertung einzelner Sortimente trägt insbesondere der aktuellen Angebotssituation im Geseker Stadtgebiet sowie den zukünftigen Entwicklungsabsichten von Planung und Politik wie den landesplanerischen Zielvorgaben des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ebenso Rechnung.

7.7.1 Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchststrichtrichterlich anerkannt⁵¹. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z.B.

- für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten),
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- bei sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich gem. § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mithilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden⁵². Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 m² ⁵³, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden. Zur Steuerung des Einzelhandels sollte daher eine ortsspezifische Sortimentsliste vereinbart werden, die einen Bezug zu den **lokalen Verhältnissen**, aber auch zu den **lokalen Ent-**

⁵¹ vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

⁵² vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

⁵³ vgl. dazu das Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04)

wicklungsperspektiven aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen⁵⁴. **Die Ortstypik ist entscheidend.**

Begriffsdefinitionen

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem **zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante** und **nicht-zentrenrelevante Sortimente**⁵⁵ zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Sortimente** sind in der Regel für einen attraktiven Warengruppenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen und Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt hierbei eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Auf sie treffen i. d. R. die Merkmale der zentrenrelevanten Sortimente zu. Insbesondere in Klein- und Mittelstädten oder Neben- sowie Grund- und Nahversorgungszentren nehmen sie zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung von Betrieben an Einzelstandorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Sie sind somit nicht stets, sondern i. d. R. als zentrenrelevant einzustufen. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.
- Bei **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Bau- und Gartenmärkte) haben diese Sortimente in der Regel für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Um-

⁵⁴ vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

⁵⁵ Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

kehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann.

Tabelle 16: Merkmale zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente

Kriterium	Merkmale	
	zentrenrelevanter Sortimente	Nicht-zentrenrelevanter Sortimente
städtebauliche und Einzelhandelsstruktur	notwendig für einen attraktiven Warengruppenmix hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht integriert
Besucherfrequenz	erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besucherfrequenz
Integrationsfähigkeit	vergleichsweise geringer Flächenanspruch	sehr hoher Flächenanspruch (z. B. Möbel) autokundenorientiert
Einzelhandelszentralität	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i. d. R. hohe kommunale und z. T. auch regionale Ausstrahlungskraft
Kopplungsaffinität	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i. d. R. gezielt angefahren, geringe bis keine Koppelungen mit anderen Aktivitäten
Transportfähigkeit	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d. h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i. d. R. Kfz notwendig

Quelle: eigene Darstellung

Landesplanerische Vorgaben in NRW

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren zu berücksichtigen. In NRW ist hierfür der Teilplan Großflächiger Einzelhandel im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW – Sachlicher Teilplan) maßgebend. Im Teilplan, der am 12. Juli 2013 beschlossen wurde, werden zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen. Die Leitsortimente sind als Zielvorgaben der Landesplanung zu beachten und unterliegen somit nicht der kommunalen Abwägung.

Folgende zentrenrelevante Leitsortimente werden im Teilplan Großflächiger Einzelhandel definiert:

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Uhren, Schmuck

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Sortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten i.d.R. stärker differenziert sind. Darüber hinaus ergeben sich teilweise unterschiedliche Sortimentseinteilungen bzw. -benennungen. Im Rahmen der Aufstellung der Geseker Sortimentsliste wurden neben den landesplanerischen Vorgaben insbesondere bei den Sortimenten, die nicht eindeutig den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen sind, die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Geseke näher betrachtet.

Sortimentslisten im regionalen Kontext

Die Stadt Geseke ist Mitglied der interkommunalen Kooperation, die das regionale Einzelhandelskonzept „Regionales Einzelhandelskonzept Hochsauerlandkreis / Kreis Soest“ (REHK) in Auftrag gegeben hat. Zudem ist sie Vertragspartner der zum REHK abgeschlossenen interkommunalen Vereinbarung. Das REHK enthält eine Liste zentrenrelevanter Sortimente, die jedoch keine Verbindlichkeit für die Mitgliedskommunen für sich in Anspruch nimmt. Im Rahmen der Erarbeitung lokaler Sortimentslisten kommt es ausschließlich auf die Verhältnisse in der betreffenden Mitgliedskommune an. Zwischen der regionalen Sortimentsliste und der hier vorgeschlagenen lokalen Sortimentsliste für die Stadt Geseke besteht hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente Übereinstimmung. Die ortsspezifische Einordnung der Kategorie der „Sortimente mit örtlicher Spezifikation“⁵⁶ wird nachfolgend erläutert.

⁵⁶ Bei der Erstellung einer kommunalen Sortimentsliste ist auf die örtliche Situation abzustellen. Ein Sortiment kann in der Sortimentsliste einer Kommune beispielsweise als zentrenrelevant eingestuft werden, während das gleiche Sortiment in einer anderen Kommune als nicht-zentrenrelevant eingestuft wird. Diese Sortimente werden in der Regionalen Sortimentsliste (REHK) zugeordnet. Dazu zählen z. B. zoologische Artikel oder Fahrräder und Zubehör. Zentrenrelevante Leitsortimente können nicht örtlich spezifiziert werden.

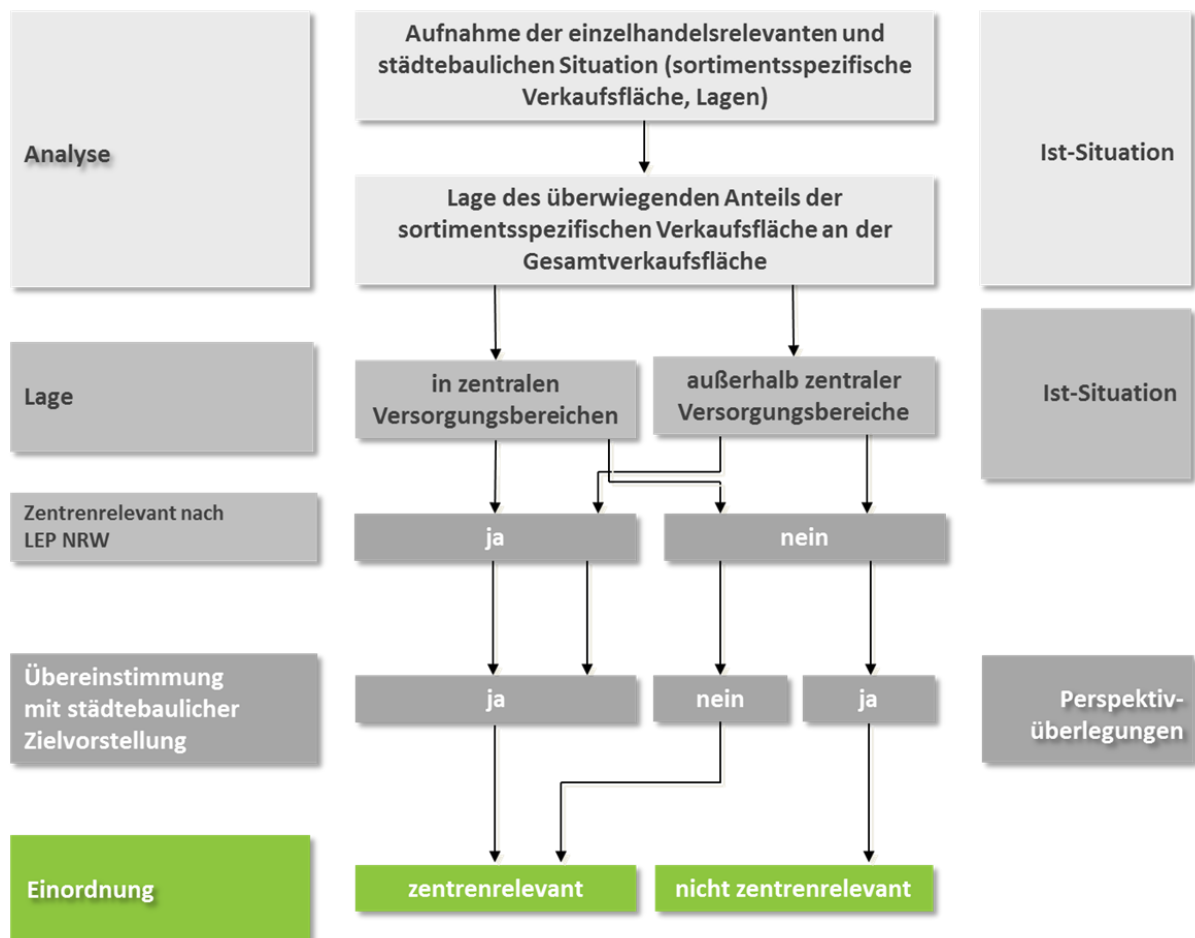
7.7.2 Herleitung der Geseker Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus⁵⁷ stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimentsgruppen in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente gegebenenfalls an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten – Standorten angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumsbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die ortsspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes notwendig).
- Eine ortsspezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf **die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert** ist.

Das folgende Schaubild visualisiert auf Basis der gerade dargelegten Ausführungen das Vorgehen zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente in der Stadt Geseke:

⁵⁷ vgl. Kuschnerus (2007): Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rn 530

Abbildung 9: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten

Quelle: eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des in der Stadt Geseke ansässigen Einzelhandelsangebotes sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Geseke aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen in Geseke ergibt sich die nachfolgend in der Tabelle 17 dargestellte Stadt Geseke Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 17: Sortimentsliste für die Stadt Geseke⁵⁸

zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	
Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle
Backwaren / Konditoreiwaren	Heimtextilien (inkl. Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche) / Gardinen / Dekostoffe
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
Fleisch- und Metzgereiwaren	Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Getränke	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Nahrungs- und Genussmittel	Medizinische und orthopädische Artikel ²
Schnittblumen	Musikinstrumente und Zubehör
Zeitungen / Zeitschriften	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Bastel- und Künstlerartikel, Sammlerbriefmarken und -münzen	Schuhe
Bekleidung	Spielwaren
Bücher	Sportartikel / -kleingeräte
Elektrokleingeräte	Sportbekleidung / Sportschuhe
Elektronik und Multimedia ¹	Uhren / Schmuck
Fahrräder und technisches Zubehör	Wohndekorationsartikel
Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren (inkl. Vasen)	

* Innenstadtrelevante Sortimente gemäß LEP IV

¹ Dazu gehören u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör² Dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel**Nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)**

Angler-, Jagdartikel und Waffen	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Bauelemente, Baustoffe	Möbel
Baumarktspezifisches Sortiment ³	Pflanzen / Samen
Bettwaren / Matratzen	Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)
Büromaschinen	Reitsportartikel
Campingartikel	Teppiche (Einzelware)
Elektrogroßgeräte	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe
Gartenartikel und -geräte	Sportgroßgeräte
Kinderwagen	Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter), lebende Tiere
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Autokindersitze)	

³ Dazu gehören u. a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge, Teppiche (Rollware)

Quelle: eigene Darstellung

Die vorliegende Sortimentsliste für die Stadt Geseke ist, wie eingangs erläutert, ein Ergebnis der gutachterlichen Analysen und Einschätzungen einerseits sowie der städtebaulichen Zielsetzung

⁵⁸ Weitere Erläuterungen zu den jeweiligen Sortimenten können der Tabelle 2 entnommen werden.

gen der Stadt Geseke andererseits. Sie ist uneingeschränkt auf den gesamten städtischen Siedlungsraum übertragbar und anwendbar.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für nahezu alle als nicht-zentrenrelevant eingestuften Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt. Sehr deutlich wird dies beispielsweise im Bau- und Gartenmarkt- sowie im Möbelsortiment, die fast gänzlich außerhalb des Geseker Hauptzentrums angeboten werden. Das Spiegelbild des bisherigen Steuerungsprinzips ist, dass die als zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuften Sortimente überwiegend in zentralen Bereichen vorhanden sind. Insgesamt ergeben sich gegenüber der Sortimentsliste für die Stadt Geseke nur geringfügige Abweichungen in der Einstufung einzelner Sortimente.

Zur örtlichen Einstufung werden folgende Erläuterungen gegeben:

- Im Bestand findet sich im nahversorgungsrelevanten Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** (inkl. Getränke) rd. 10 % der Verkaufsfläche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Weitere rd. 60 % der sortimentspezifischen Angebote werden in städtebaulich integrierten Lagen angeboten und leisten einen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Es ist positiv hervorzuheben, dass somit nur rund 30 % der Verkaufsflächen im nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sich in städtebaulich nicht integrierten Lagen befinden.
- Mit der Einordnung der **Nahrungs- und Genussmittel** (inkl. Getränke) als nahversorgungs- und zentrenrelevantes Sortiment wird weiterhin das Ziel verfolgt eine wohnungsnaher Versorgung zu gewährleisten und einen Beitrag zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches zu leisten. Sie besitzen in den zentralen Versorgungsbereichen eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion auch für andere einzelhandelsrelevante Einrichtungen sowie für sonstige zentrenbedeutsame Nutzungsbausteine und Funktionen. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung im Einzelfall sinnvoll sein. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen.
- In der Sortimentsgruppe Sportartikel in **Sportbekleidung/ Sportschuhe, Sportklein-** sowie **Sportgroßgeräte** wurde folgende neue Differenzierung und Unterteilung vorgenommen: Während vor allem die beiden erstgenannten Sortimente innenstadttypische und zentrenprägende Sortimente darstellen, die die Versorgungsqualität eines zentralen Versorgungsbereiches positiv beeinflussen, stellen die Sportgroßgeräte – nicht zuletzt auch aufgrund ihrer eingeschränkten Transportfähigkeit und ihres hohen Flächenbedarfs – ein Sortiment dar, das die Attraktivität und Funktionalität einer Innenstadt nur unwesentlich beeinflusst. Insbesondere im Hinblick auf die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches werden somit zukünftig die Sortimente **Sportbekleidung / Sportschuhe** und **Sportkleingeräte** als **zentrenrelevant** eingestuft, während das Sortiment **Sportgroßgeräte** den **nicht-zentrenrelevanten** Sortimenten zugeschlagen wird.
- In der Sortimentsliste der Stadt Geseke (2008) wurde für das zentrenrelevante Sortiment **Zooartikel** keine Differenzierung zwischen einzelnen Teilsortimenten vorgenommen. Diese Einordnung hat sich in der Geseker Planungspraxis bewährt, so dass weiterhin nicht zwischen einzelnen Teilsortimenten Heimtierfutter oder auch Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere unterschieden und das Sortiment innerhalb des Sortimentes der **zoologischen Artikel** (inkl.

lebende Tiere) zugeordnet wird. Die Sortimente zoologische Artikel, lebende Tiere sowie das Sortiment **Heim- und Kleintierfutter** wurden zu einem Sortiment zusammengefasst und aufgrund des derzeitigen überwiegenden Angebotsbestandes außerhalb des Zentrums als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

- **Elektrogroßgeräte** haben den quantitativen Schwerpunkt der Verkaufsflächen innerhalb des Geseker Hauptzentrums. Größter Anbieter ist dabei der Elektronikanbieter Engels Leuchten. Wobei das Sortiment aufgrund seiner vergleichsweise sehr geringen Verkaufsflächenanteile keine zentrenprägende Funktion aufweist. Zudem findet man auch außerhalb des Geseker Hauptzentrums einen größeren Anteil an Betrieben dieses Sortimentes an überwiegend solitären Standorten. Elektrogroßgeräte werden dort als Randsortiment größerer Fachmärkte (u.a. Elektronikfachmarkt) angeboten. Aufgrund der örtlichen Angebotsverteilung, der Beschaffenheit des Sortimentes (u.a. Transportfähigkeit) und geringen Magnetfunktion wird dieses Sortiment als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Hingegen werden **Elektrokleingeräte** aufgrund des Angebotsbestandes sowie der besseren Transportfähigkeit als zentrenrelevant eingestuft.
- Unter der Bezeichnung **Geschenkartikel** werden oft Sortimente verschiedener Warengruppen zusammengefasst. Sie werden deshalb in der Geseker Sortimentsliste nicht mehr aufgeführt. Geschenkartikel können z. B. Bilder, Glas / Porzellan / Keramik, Papier / Büroartikel / Schreibwaren oder Uhren sein. Da die vorgenannten Sortimente allesamt Eingang in die Geseker Sortimentsliste gefunden haben, wird auf eine Aufnahme des unbestimmten Sortimentes Geschenkartikel verzichtet.
- **Nähmaschinen** wurden bisher als einzelnes Sortiment innerhalb der Liste der zentrenrelevanten Sortimente klassifiziert. Sie werden zukünftig als Bestandteil der zentrenrelevanten Warengruppe der Elektrokleingeräte eingeordnet.
- Die bisher als zentrenrelevant eingestuften Sortimente **Angler-, Jagdartikel und Waffen** (2008: „Waffen, Jagdbedarf“) und das Sortiment **Campingartikel** werden aufgrund des rudimentären bzw. nicht vorhandenen Angebotsbestandes als nicht-zentrenrelevant eingestuft.
- Das Sortiment **Fahrräder und technisches Zubehör** wurde in der alten Geseker Sortimentsliste bisher als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Aufgrund des derzeitigen Angebotsbestandes – insbesondere des vorhandenen Fachangebotes innerhalb der Geseker Innenstadt (Fahrrad Teschner) – wird das Sortiment zukünftig als zentrenrelevant eingestuft.
- Die Verkaufsflächenanteile des Sortimentes **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** verteilen sich zwar mehrheitlich auf das Geseker Hauptzentrum, jedoch ist der gesamte quantitative Anteil innerhalb dieses Sortimentes vergleichsweise gering. Der Trend geht weiterhin dazu, dass Lampen und Leuchten in größeren Fachmärkten, wie Möbelhäusern oder Baumärkten (als Randsortiment) angeboten werden. Im Sortiment Lampen, Leuchten, Leuchtmittel besteht in der Stadt Geseke kein größeres Facheinzelhandelsangebot. Das vorhandene Angebot (gemessen an der Anzahl der Betriebe) beschränkt sich im Wesentlichen auf größere Fachmärkte, die es als Randsortiment führen. Vor dem Hintergrund dieser spezifischen Entwicklung, wird eine Einstufung von Lampen, Leuchten, Leuchtmittel als nicht-zentrenrelevant vorgenommen.
- Einige branchenspezifische Differenzierungen gegenüber der Liste der alten Geseker Sorti-

mentsliste ergeben sich durch die Erhebungssystematik von Junker + Kruse (vgl. Tabelle 2).

- Es sei drauf hingewiesen, dass es sich bei der Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente um keine abschließende Liste handelt, im Vergleich zur alten Geseker Sortimentsliste aus dem Jahr 2008 zeigen sich kleinere sortimentspezifische Differenzierungen (u. a. im Bereich der Baumarktsortimente).

7.8 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandelsentwicklung

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes bilden **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Stadt Geseke** (vgl. Kapitel 7.2) die übergeordnete Betrachtungsebene aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Geseke abgeleitet werden. Diese als Ansiedlungsregeln (bzw. Grundsätze) formulierten Leitlinien bilden die Basis zur Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

Bereits im Einzelhandelskonzept 2008 wurden derartige **Grundsätze definiert und formuliert**, die seitdem – gestärkt durch den politischen Beschluss des Konzeptes – zur Bewertung und Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben und -standorten im Geseker Stadtgebiet herangezogen werden. **Die nachfolgend aufgeführten Regelungen greifen diese Grundsätze inhaltlich auf und entwickeln sie unter Berücksichtigung der jüngsten obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung fort**, so dass sie zukünftig bei der Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben angewandt werden können.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Grundsätze ist vorab noch folgendes herauszustellen:

- die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar;
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation** maßgebend;
- die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen;
- bestehende Einzelhandelsbetriebe bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln **unberührt** (Bestandsschutz).

Grundsatz 1:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Geseker Sortimentsliste

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (klein- und großflächig) sollen in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Geseke liegen.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können – je nach Lage und Verkaufsflächendimensionierung – ausnahmsweise auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Geseke an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten außerhalb der Kernstadt (Stadtteil Geseke) angesiedelt werden, wenn sie der wohnungsnahe

Grundversorgung des jeweiligen Stadtteils dienen sowie keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum und die wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Die Dimensionierung eines Betriebes soll sich an der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums bzw. des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes orientieren. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion und der maximalen Dimensionierung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein (Kaufkraftabschöpfung).

Erläuterungen:

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie der Sicherung und gegebenenfalls dem Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebots im gesamten Geseker Stadtgebiet sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch nicht großflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig nur in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Geseke liegen. Um die fußläufige Nahversorgung möglichst für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die **Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben (insbesondere auch großflächigen) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment positiv zu steuern.**

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, **die Nahversorgung auch zukünftig zu sichern.** Zusätzliche Angebote dürfen die wohnungsnah Grundversorgung in der Stadt Geseke nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen nicht beeinträchtigen.

Demnach

- ist eine über den Bestandsschutz (bzw. die Standortoptimierung) hinausgehende Erweiterung der bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe an dem Sonderstandort Bürener Straße sowie eine Ansiedlung zusätzlicher nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort auszuschließen;
- können außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise sinnvoll sein, wenn sie der Nahversorgung dienen. Die Ausnahme gilt ausschließlich für städtebaulich integrierte Standortbereiche außerhalb der Geseker Kernstadt (Stadtteil Geseke), wobei Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten ausdrücklich ausgeschlossen sind, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten.
- können Erweiterungen von bestehenden Betrieben zur Sicherung der Nahversorgung möglich sein, wobei hier entsprechend sicherzustellen ist, dass von dem Erweiterungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die wohnungsnah Grundversorgung ausgeht (Einzelfallbetrachtung).

Zur **Operationalisierung** der Nahversorgungsfunktion können das Kaufkraft-Umsatz-Verhältnis im Versorgungsraum sowie die Distanz zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich herangezogen werden. Von einer Nahversorgungsfunktion ist folglich in der Regel auszugehen, wenn

- es sich um einen **städttebaulich integrierten Standort** mit räumlichem Bezug zu

umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt,

- die **sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktionalen Versorgungsgebiet an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 – 40 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen)⁵⁹ der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).
- und somit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll. Im Siedlungsbereich der Stadt Geseke entspricht dies einer Entfernung von rd. 700 m. In den dispers gelegenen Stadtteilen außerhalb der Geseker Kernstadt kann dies alle Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils umfassen, selbst wenn einzelne Wohnsiedlungsbereiche mehr als 700 m vom Vorhabenstandort entfernt liegen. Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien **einzelfallbezogen** zu definieren.

Um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen, müsste für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 800 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 4.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein⁶⁰. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstünde. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in Geseke ist das Potenzial für weitere Betriebseinheiten außerhalb der Kernstadt derzeit nicht vorhanden.

Die insbesondere außerhalb der Kernstadt Geseke (Stadtteil Geseke) vorhandene disperse Siedlungsstruktur erfordert eine weiter ausdifferenzierte Regelungssystematik. Denn die in diesen Stadtteilbereichen vorherrschenden siedlungsstrukturellen, verkehrlichen, städtebaulichen wie z.T. auch topographischen Rahmenbedingungen führen dazu, dass die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich oder auch städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte vergleichsweise weit entfernt von den Wohnstandorten liegen. Somit greift zwar die Entfernung zur Innenstadt als Prüfkriterium, nicht jedoch das erforderliche Kaufkraftpotenzial im Nahbereich eines Planvorhabenstandortes. Um aber auch in diesen Stadtteilbereichen – unter Berücksichtigung des formulierten Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet – eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung (**Einzelfallprüfung**) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb der Stadt Geseke zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Planvorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Dies gilt insbesondere für den Nachweis der Nahversorgung in den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt Geseke.

⁵⁹ Diese liegt derzeit bei 2.191 Euro pro Einwohner (IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2015).

⁶⁰ Bei einer Flächenproduktivität von 4.500 Euro / m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 %.

Grundsatz 2:**Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente) im Sinne der Geseker Sortimentsliste**

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Geseker Sortimentsliste (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß Grundsatz 1) sollen konsequent im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Geseke liegen.

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen grundsätzlich nicht in Gewerbe- und Industriegebieten liegen; Ausnahme: „Handwerkerprivileg“.

Erläuterung:

Um die Zukunftsfähigkeit und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Geseke zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des Geseker Stadtgebietes attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach zukünftig in dem zentralen Versorgungsbereich gelenkt werden, um diesen Standort in der Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. Eine klare Priorisierung sollte dabei in Anbetracht der Funktion als Hauptgeschäftszentrum auf dem zentralen Versorgungsbereich der Geseker Innenstadt liegen.

Ausnahmen:

Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen (z. B. in GE-Gebieten) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

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

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- die Lage des Vorhabenstandortes, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede zur Verfügung stehende Fläche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandel genutzt werden sollte / muss, sondern im

Einzelfall auch andere zentrentypische Nutzungen (wie beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie) i.S. einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zu den zentralen Versorgungsbereichen erfasst auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Auch diese Betriebe sind funktionsbestimmend für die zentralen Versorgungsbereiche. Auch die Ansiedlung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann in der Summenwirkung dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche erfordert, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Der Grundsatz impliziert einen **konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches** in der Stadt Geseke. Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik / Multimedia) klar verneint werden. Denn z. B. ein Bekleidungsfachmarkt mit einer Größenordnung von 500 m² Verkaufsfläche erreicht recht schnell relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich von 50% oder mehr. Dass in so einer Konstellation städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären, lässt sich auch aus dem Urteil des OVG NRW vom 24. Oktober 2006 schlussfolgern. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in besonderen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – stellt sich dieser **Ausschluss für Mischgebiete** dar.

Denn die Stadt Geseke, ebenso wie auch zahlreiche andere kleinere oder größere Kommunen, weisen z.T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i.d.R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Geseke entspricht. Für Mischgebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Geseke entspricht.

Diese Regelung intendiert nicht zwingend und für jeden Fall die Durchführung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse, sondern postuliert vielmehr die geforderte Auseinandersetzung mit den konkreten örtlichen (kleinräumigen) Gegebenheiten (z. B. im Falle eines zukünftigen Bauleitplanverfahrens). Mit Blick auf die Geseker Angebotsstruktur außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in städtebaulich integrierten Lagen innerhalb der Kernstadt (Stadtteil Geseke) kann grundsätzlich bei Betrieben mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kern-

sortiment ab einer Betriebsgröße von mehr als 100 m² Verkaufsfläche davon ausgegangen werden, dass dieser Betrieb als strukturprägend (= Erheblichkeitsschwelle) einzuordnen ist. Eine Ausnahme für Betriebe mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich intergenerierter Lage innerhalb der Geseker Kernstadt ist bei einer Unterschreitung dieser Größenordnung daher grundsätzlich möglich.

Grundsatz 3:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S.1 Nr.2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Geseker Sortimentsliste⁶¹

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Geseker Sortimentsliste können im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Geseke sein. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auf den definierten **Sonderstandort Bürener Straße** zu konzentrieren. Voraussetzung hierfür ist, dass der avisierte Standortbereich Bestandteil eines im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) ist.

Zentrenrelevante Randsortimente sind bei Betriebsstandorten von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu begrenzen. Bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dürfen die zentrenrelevanten Randsortimente bis zu max. 10 % bzw. bis zu 2.500 m² der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, wobei ein Einzelassortiment 200 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten sollte, wenn dadurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten muss ein **funktionaler Zusammenhang** bestehen. Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem oder einigen wenigen Sortimenten belegt werden.

Erläuterungen:

Als Vorrangstandort für die **Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment** definiert das Einzelhandelskonzept (mit Einschränkungen) den Sonderstandort Bürener Straße im Geseker Stadtgebiet. Insbesondere unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Verkehrs- und Lieferströme sowie der bestehenden Einzelhandelsvorprägung an diesem Sonderstandort ist die Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment an diesem Standort empfehlenswert. Darüber hinaus können derartige Betriebe auch im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Geseke realisiert werden soweit Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO ausgeschlossen

⁶¹ Es ist darauf hinzuweisen, dass Grundsatz 3 ausschließlich Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment betrifft, da sowohl das Bauplanungsrecht als auch die übergeordnete Landesplanung keine Ermächtigungsgrundlagen zur Steuerung des kleinflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels bereitstellen. So kann – per Definition – ein kleinteiliger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches, die sich im Wesentlichen auch durch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente definiert, nicht negativ beeinflussen.

sen werden können und das Vorhaben die Entwicklungsziele und -empfehlungen des zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z. B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Daher sieht das Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 2.500 m² Verkaufsfläche in Anlehnung an den Grundsatz des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel), wobei ein Einzelsortiment 200 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten sollte, vor. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit muss dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

Ausnahmen:

Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, die außerhalb des Sonderstandortes an nicht integrierten Standorten liegen, unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Eine (wettbewerbsmäßige) Anpassung der Betriebe im Sinne einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder einer Veränderung der sortimentsspezifischen Aufstellung des jeweiligen Betriebes sollte im Rahmen von Einzelfallprüfungen und unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Geseker Einzelhandelskonzeptes bewertet werden. In sonstigen bestehenden **Gewerbe- und Industriegebieten ohne Einzelhandelsvorprägung** ist der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gänzlich (also auch jener unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) durch entsprechende bauleitplanerische Maßnahmen auszuschließen. Zum einen können solche Vorhaben die Entwicklung des Vorrangstandortes gefährden, zum anderen hat die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge.

Eine Ergänzung der vorhandenen Ergänzungsstandorte für den großflächigen Einzelhandel mit Vorhaben, die über ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment verfügen, ist möglich. Hierbei sind insbesondere die Regelungen des Landesentwicklungsplans NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel sowie das Regionale Einzelhandelskonzept für die Randsortimente zu berücksichtigen.

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Zusammensetzung der Kundenherkunft des Geseker Einzelhandels.....	28
Abbildung 2:	Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe in der Stadt Geseke	40
Abbildung 3:	Hauptlage – Fußgängerzone Bachstraße	41
Abbildung 4:	Nebenlage – Bäckstraße / Mühlenstraße	42
Abbildung 5:	Lange Straße – Nahversorgungszentrum Störmede	47
Abbildung 6:	Angebotsstandort Bürener Straße	48
Abbildung 7:	Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch	60
Abbildung 8:	Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2014 (mit Prognose für 2015)	62
Abbildung 9:	Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	94

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Mitglieder des Arbeitskreises.....	10
Tabelle 2:	Sortimentspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse	13
Tabelle 3:	Definition von Lagekategorien	18
Tabelle 4:	Angebotsbausteine der Nahversorgung.....	20
Tabelle 5:	Geseker Stadtteile mit Einwohnerzahlen.....	25
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Geseke.....	29
Tabelle 7:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich.....	30
Tabelle 8:	Einzelhandelsbestand in Geseke nach Warengruppen.....	33
Tabelle 9:	Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen auf die Stadtteile in der Stadt Geseke.....	36
Tabelle 10:	Angebotssituation in der Geseker Innenstadt	44
Tabelle 11:	Angebotssituation im Gewerbegebiet Bürener Straße	49
Tabelle 12:	Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel	51
Tabelle 13:	Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf die Stadtteile in Geseke	53
Tabelle 14:	Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial und Zentralität in Geseke 2015.....	55
Tabelle 15:	Zentralitäten des Einzelhandels in der Stadt Geseke.....	64
Tabelle 16:	Merkmale zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente	91
Tabelle 17:	Sortimentsliste für die Stadt Geseke	95

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Geseke im Raum	24
Karte 2:	Siedlungsstruktur der Stadt Geseke	26
Karte 3:	Einzugsgebiet des Einzelhandels in der Stadt Geseke	27
Karte 4:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Region	31
Karte 5:	Einzelhandelsschwerpunkte in der Stadt Geseke	35
Karte 6:	Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Geseke	37
Karte 7:	Leerstände in der Stadt Geseke	39
Karte 8:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Geseke	43
Karte 9:	Nahversorgungszentrum Störmede	46
Karte 10:	Angebotsituation am Standort Bürener Straße	48
Karte 11:	Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Geseke mit 700 m-Isodistanzen.....	52
Karte 12:	Räumliches Entwicklungsleitbild	68
Karte 13:	Standortstrukturmodell	73
Karte 14:	Perspektivische Standortstruktur in der Stadt Geseke.....	75
Karte 15:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Geseke	79
Karte 16:	Abgrenzung Sonderstandort Bürener Straße.....	82

Glossar

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute wie die IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln oder die Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, Nürnberg (GfK) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z.B. von der IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln ermittelt und jährlich aktualisiert. Daneben kann auch auf von der GfK oder MB Research ermittelte Kennziffern zurückgegriffen werden.
einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt/ Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Region.
einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine Leistungsstärke hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin.

Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder mehrere Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips.
großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u.a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte/das Umland oder in den Versand-/ Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines Ortes, der von den Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Lebensmitteldiscounter	Ähnlich dem Supermarkt, jedoch Discountcharakter und i.d.R. keine Käse- oder Wursttheke (mit Bedienung), z.B. Aldi, Penny, Lidl. Verkaufsfläche mindestens 800 - 1.000 m ² , Selbstbedienung.
nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie gegebenenfalls auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente können gegebenenfalls auch innenstadtrelevant sein.
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein solitärer Handelsstandort, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit kein Zentrum). Ein Nahversorgungsstandort ist sowohl in städtebaulich integrierten als auch nicht-integrierten Lagen anzutreffen.
SB-Warenhaus	Nach dem Discountprinzip arbeitender Einzelhandelsgroßbetrieb, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mindestens 3.000 m ² bzw. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> / Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf).
Sonderstandort	Sonderstandorte des Einzelhandels sind Standorte des großflächigen Einzelhandels. Vorrangig handelt es sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe aus dem nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.
Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)	Verkaufsfläche mind. 400 m ² – max. 1.500 m ² , Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, vorwiegend Selbstbedienung.

Umsatzkennziffer	Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.
Verbrauchermarkt	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m², breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.
Verkaufsfläche	Gemäß Ziffer 2.4 des „Einzelhandelserlasses NRW“ vom 22.09.2008 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. ▪ Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt. ▪ Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (Einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials). ▪ Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04). ▪ Flächen für die Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche. ▪ Flächen für Einkaufswagen gehören, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes gelegen, grundsätzlich zur Verkaufsfläche.
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner	Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

zentraler Versorgungsbereich	Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne des §2(2) BauGB, §9 (2a) BauGB, § 34 (3) BauGB, §11(3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt. Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben- oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Handel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung. Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind: ▪ Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). ▪ Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung, -präsentation.
zentrenrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit („Handtaschensortimente“) aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Sortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht-integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u.a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken) zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Im Hinblick auf die Verwendung von Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z.B. in Form von Positiv-, Negativlisten).