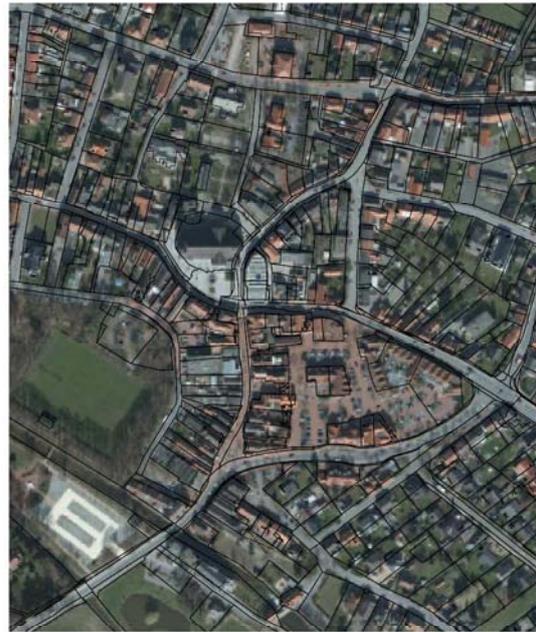
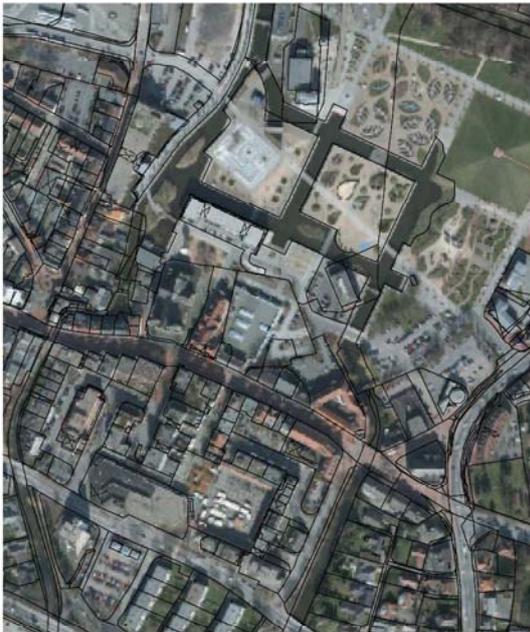


Einzelhandelskonzept für die Stadt Gronau

vom 15.12.2010

in der Fassung der 2. Änderung vom 19.08.2015



2. Änderung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Gronau

Redaktionelle Hinweise:

Seit dem Beschluss des Rates der Stadt Gronau vom 19.08.2015 liegt die 2. Änderung des Einzelhandelskonzepts vor.

Hieraus ergeben sich gegenüber der bisherigen Fassung des aus drei Teilen bestehenden Einzelhandelskonzepts folgende Änderungen:

- Die **1. Änderung vom 26.09.2012** mit der Änderung der räumlichen Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums (NVZ) im Bereich „Kaiserstiege/Vereinstraße“ wurde komplett aufgehoben, da dieses NVZ entfällt.
- Die vom Rat in seiner Sitzung am 15.12.2010 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zum Einzelhandelskonzept (bislang als **Teil B** bezeichnet), betreffend die Ausweisung bzw. Abgrenzung von Nahversorgungszentren sind mit der 2. Änderung gegenstandslos geworden, da zum einen, das NVZ Kaiserstiege/Vereinstraße entfällt und zum anderen die modifizierten Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche aus dem Beschluss vom 15.12.2010 in die 2. Änderung übernommen wurden.

Mit der zweiten Änderung werden folgende Änderungen gegenüber dem Einzelhandelskonzept vom Dezember 2010 (bislang als **Teil A** bezeichnet) wirksam (Bezug genommen wird im folgenden auf Seiten des Einzelhandelskonzepts (Stand: Dezember 2010) der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (GMA)):

- Die Karten Nr. 3 (Zentrenstruktur) sowie die Karten Nr. 5, 7, 8, 9, 10 und 11 mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der dezentralen Einzelhandelslage Ochtruper Straße (Seiten 32-45) werden durch die entsprechenden Kartendarstellungen aus der 2. Änderung ersetzt.
- Die Karte 6, Seite 38 entfällt, da das NVZ als solches nicht mehr ausgewiesen wird.
- Die textlichen Erläuterungen unter den Punkten 5.2.2 (Seite 35-37), 5.2.3 (Seiten 37-43) werden durch den Textteil der 2. Änderung ersetzt.



2. Änderung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau

Auftraggeber: Stadt Gronau

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

Ludwigsburg, am 16.07.2015

Urheberrecht

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



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

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise	4
2. Definitionen und Kriterien zur Einstufung zentraler Versorgungsbereiche	4
3. Beibehaltung seitheriger Abgrenzungen	8
4. Änderung der Abgrenzungen bzw. der Einstufung	8
5. Leitlinien für Ansiedlungen und Erweiterungen in Nahversorgungszentren	9

1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2010 wurden neben dem Hauptzentrum „Innenstadt“, das Stadtteilzentrum Epe und die Nahversorgungszentren Gronauer Straße, Enscheder Straße, Königstraße, Gildehauser Straße und Ochtruper Straße als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft. Zusätzlich wurde vom Rat der Stadt Gronau das Nahversorgungszentrum Vereinsstraße / Kaiserstraße als zentraler Versorgungsbereich berücksichtigt. Aufgrund von Änderungen der Nutzungen und Anfragen zur Erweiterung von Lebensmitteldiscountern auf großflächige Formate oder von Supermärkten wurden das Stadtteilzentrum und die Nahversorgungszentren einer Prüfung unterzogen.

Durch aktuelle Aufnahmen der Nutzungen wird aufgezeigt, inwieweit die Nahversorgungszentren entsprechend der faktischen Prägung tatsächlich noch als zentrale Versorgungsbereiche eingeordnet werden können und falls ja, ob die die jeweilige Abgrenzung noch in sich stimmig ist. Dies betrifft auch das Stadtteilzentrum Epe.

2. Definitionen und Kriterien zur Einstufung zentraler Versorgungsbereiche

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs. Dies verdeutlichen die vier Schutznormen, die (auch) zentrale Versorgungsbereiche erfassen¹:

- /// § 11 Abs. 3 BauNVO weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städten sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- § 34 Abs. 3 BauGB knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.

¹ Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

- § 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Hinzuweisen ist auch auf die seit 01. Januar 2007 geltende Neufassung des § 1 Abs. 6 BauGB. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen.

Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt bzw. können geschützt werden. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, so dass keine allgemein gültige Definition vorliegt. Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus.

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles des Stadtgebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].

„Zentral“ sind Versorgungsbereiche nicht nur dann, wenn sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung der Stadtweiten bzw. übergemeindlichen Versorgung dienen. [...]. Vielmehr können auch Bereiche für die Grund- oder Nahversorgung zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB sein. Das Adjektiv „zentral“ ist nicht etwa rein geografisch in dem Sinne zu verstehen, dass es sich um einen räumlich im Zentrum der jeweiligen Stadt gelegenen Bereich handeln muss, es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. Der Zusatz „zentral“ geht über die Bedeutung des Wortteils „Versorgungsbereich“ hinaus, sodass eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich diesen allein noch nicht zu einem „zentralen“ Versorgungsbereich macht. Dem Bereich muss vielmehr die Bedeutung eines Zentrums für die Versorgung zukommen. Dies ist zu bejahen, wenn die Gesamtheit der auf eine Versorgung der Bevölkerung ausgerichteten baulichen Nutzungen in dem betreffenden Bereich aufgrund der Zuordnung dieser Nutzungen innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich hat, nämlich die Versorgung des gesamten Stadtgebietes oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen.“

Es werden drei Typen von zentralen Versorgungsbereichen unterschieden:

- /// **Hauptzentrum / Innenstadtzentrum**
 - Einzugsgebiet: Gesamtes Stadtgebiet, gegebenenfalls Umland
 - Versorgungsfunktion: Gesamtstädtisch, Einzelhandel mit Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs
- /// **Nebenzentrum / Stadtteilzentrum**
 - Einzugsgebiet: Stadtteil / Stadtbezirk
 - Versorgungsfunktion: Stadtteilbezogene Versorgung
- **Grund- / Nahversorgungszentrum**
 - Einzugsgebiet: Einzelne Quartiere / kleinere Ortskerne
 - Versorgungsfunktion: Versorgung des Nahbereichs mit Waren des kurzfristigen Bedarfs.

In der nachfolgenden Übersicht sind die wesentlichen Kriterien für die Einstufung unterschiedlicher Zentrentypen zusammengestellt:

Tabelle 1: Kriterien zur Einstufung zentraler Versorgungsbereiche

	Hauptzentrum	Nebenzentrum	Nahversorgungszentrum
Einzugsbereich	■ gesamtstädtisch	■ Stadtteil ■ z. T. angrenzende Stadtteile	■ Wohnumfeld / Nahbereich
Branchenmix	■ Alle Bedarfsbereiche	■ Schwerpunkt kurzfristiger Bedarf	■ Schwerpunkt kurzfristiger Bedarf
Sortimente	■ Breit und tief in allen Branchen und Bedarfsstufen / Schwerpunkt zentrenrelevante Sortimente	■ Breit bei Lebensmitteln und in mehreren Nonfood-Branchen (auch des mittel- und langfristigen Bedarfs) ■ Schwerpunkt zentrenrelevante Sortimente	■ Breit bei Lebensmitteln und im kurzfristigen Bedarf / Schwerpunkt nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente
Magnetbetriebe	■ In allen Branchen	■ Strukturprägende Betriebe auch im Nonfood-Sektor (z. B. Drogeriemarkt, Hausrat / Einrichtungen)	■ Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelmarkt: Supermarkt oder Discounter / Nahversorgungszentrum ohne Lebensmittelmarkt: Drogeriemarkt, Getränkemarkt
Komplementärnutzungen	/ Gesamtstädtisch und regional bedeutsame Angebote (z. B. Stadtverwaltung, Museen, Kino, Ärzte, Hotel, Restaurants unterschiedlicher Genres)	■ Stadtteilbezogene und weitergehende Angebote (z. B. Bankfiliale(n), Post, Reisebüro, Restaurants) ■ Dichter Ärztebesatz	■ Angebote der Grundversorgung (z. B. Postagentur, Bankfiliale, Friseur, Allgemeinmediziner) ■ (Steh-)Café
Verkehr	■ Zentraler ÖPNV-Knotenpunkt ■ Fußgängerzone ■ Dynamisches Parkleitsystem	■ Verkehrsberuhigter Bereich ■ Parkplätze im Straßenraum	■ ÖPNV-Haltepunkt ■ Fußwegeanbindung ■ Straßenbegleitende Parkierungsflächen

3. Beibehaltung seitheriger Abgrenzungen

Entsprechend der aktuellen Nutzungen und deren Verteilung besteht in Bezug auf das Stadtteilzentrum Epe sowie der Nahversorgungszentren Gronauer Straße und Königsstraße kein Anpassungsbedarf. Eine Ausdehnung des Stadtteilzentrums Epe in Richtung „Auf der Sunhaar“ ist nicht möglich, da:

- Entlang der Straße „Auf der Sunhaar“ ist in Richtung zum Stadtteilzentrum reine Wohnbebauung prägend. Hier ist lediglich das Büro einer Firma für Akustik- und Trockenbau vorhanden, dieses Büro ist allerdings nicht zentrenprägend.
- /// Das Standortumfeld der Discounter Aldi und Penny und des K+K Supermarktes „Auf der Sunhaar“ wird ebenfalls durch Wohnbebauung geprägt.
- /// In der Wilhelmsstraße ist zwischen der Straße „Auf der Sunhaar“ und der Oststraße ebenfalls Wohnbebauung vorherrschend. Eine Ausnahme bildet hier ein Vermessungsbüro, was allerdings keine zentrenprägende Funktion aufweist.
- /// Auch das zwischenzeitlich leerstehende Objekt im Kreuzungsbereich Wilhelmstraße / Oststraße (ehemals Matratzen Concord) rechtfertigt nicht die Einbeziehung dieses Bereichs in das Stadtteilzentrum Epe.
- Zentrale Versorgungsbereiche lassen sich nur bei **hinreichend eindeutigen örtlichen Verhältnissen** feststellen. Eine Einstufung des Standortbereiches der Lebensmittel-discounter Aldi und Penny und des K+K-Supermarktes als Nahversorgungszentrum ist aufgrund der faktischen Prägung nicht möglich. Dies ergibt sich aus:
 - Sowohl bei Aldi als auch bei Penny handelt es sich um Discounter, welche nicht nur Kunden aus dem unmittelbaren Nahbereich aufweisen, sondern Kunden aus dem gesamten Stadtteil Epe aufweisen.
 - Der K+K-Supermarkt öffnet sich zur Oststraße hin und ist von der Achse „Auf der Sunhaar“ räumlich abgesetzt. Der Aldi-Discounter ist von dieser Straße zurückversetzt, zwischen den Märkten liegen Wohnhäuser. Insofern kann nicht von einem zusammenhängenden Versorgungszentrum gesprochen werden.

4. Änderung der Abgrenzungen bzw. der Einstufung

Bezogen auf das **Nahversorgungszentrum Gildehauser Straße** wird empfohlen, eine Potenzialfläche für die angestrebte Verlagerung des K+K Supermarktes, welche westlich an das Krankenhaus angrenzt, einzubeziehen. Die seit Langem angestrebte Erweiterung des K+K Marktes ist am jetzigen Standort aufgrund fehlender Flächen nicht umsetzungsfähig. Da der Geschäftsbesatz

entlang der Gildehauser Straße in Richtung Innenstadt kaum mehr vorhanden und Wohnhäuser prägend sind, wird eine engere Abgrenzung, d.h. bis zur Spinnereistraße, empfohlen.

Die ebenfalls seit Langem geplante Erweiterung des Aldi Discounters in der **Ochtruper Straße** kann unter Einbeziehung einer benachbarten Fläche erfolgen, diese wird als sog. Potenzialfläche eingeordnet. Auf dem Teilstück der Ochtruper Straße zwischen Aldi und dem K+K Supermarkt und entlang der Albrechtstraße ist Wohnbebauung vorherrschend, so dass diese Bereiche nicht in das Nahversorgungszentrum einbezogen werden müssen.

Der K+K Supermarkt in der **Gronauer Straße** in Epe ist ebenfalls „in die Jahre gekommen“ und weist eine eher kleine Verkaufsfläche auf. Mit Blick auf dessen Erweiterungsbedarf wird für das Nahversorgungszentrum ebenfalls eine sog. Potenzialfläche vorgeschlagen.

Aufgrund der geringen Anzahl an Nutzungen aus Einzelhandel, Dienstleistern und Gastronomie in der **Enscheder Straße** und der weiten Distanz zwischen diesen Nutzungen besteht kein Zentrum i.S. von kurzen Wegen und vielen Verbund-/ Kopplungseinkäufen. Entwicklungspotenziale für weitere Einzelhandelsbetriebe oder zur Erweiterung des K+K Marktes leiten sich angesichts der Nähe zum Nahversorgungszentrum Königstraße mit Edeka, den Discountern Lidl, Aldi, Penny und dem Getränkemarkt Hoffmann nicht ab. Wir empfehlen daher **kein Nahversorgungszentrum Enscheder Straße** mehr auszuweisen.

In einem modernen, zukunftsfähigen Format wurde der Lidl Discounter in der Vereinsstraße eröffnet, während das Bestandsgebäude in Ecklage zur Kaiserstiege durch einen Tiefkühldiscountmarkt (Eisbär) nachbelegt wurde. Auf dem Teilstück zwischen diesen beiden Märkten sind nicht zentrenprägende Nutzungen, wie Spielhalle, Grill / Imbiss sowie ein Allgemeinarzt ansässig und Wohnbebauung rückt eindeutig in der Vordergrund. Die Belegung der Wohnhäuser durch Einzelhandel, Dienstleister dürfte kaum möglich sein. Deshalb wird empfohlen, **kein Nahversorgungszentrum Vereinsstraße / Kaiserstiege** auszuweisen.

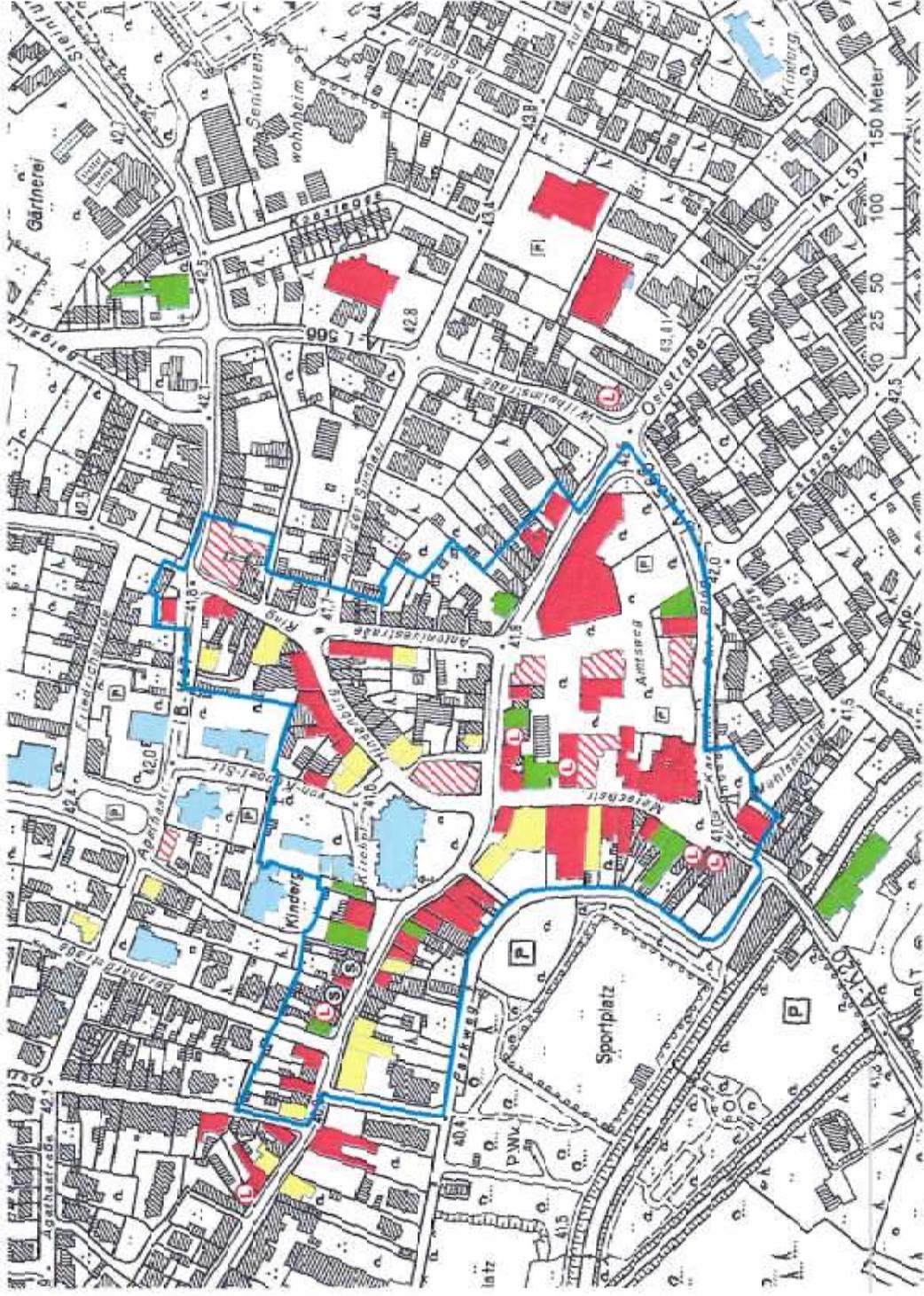
5. Leitlinien für Ansiedlungen und Erweiterungen in Nahversorgungszentren

Wir empfehlen die Leitlinien (vgl. Tab. 14, S. 64 im Konzept 2010) für Ansiedlungen und Erweiterung in Bezug auf Einzelfallprüfungen anzupassen.

Mittlerweile sind in den Nahversorgungszentren die Magnetbetriebe auf modernen Einheiten erweitert oder geplant, für Neuansiedlungen bestehen weder ein Bedarf noch die notwendigen Flächen. Insofern ist eine Einzelfallprüfung für großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, z.B. Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, nicht mehr erforderlich.

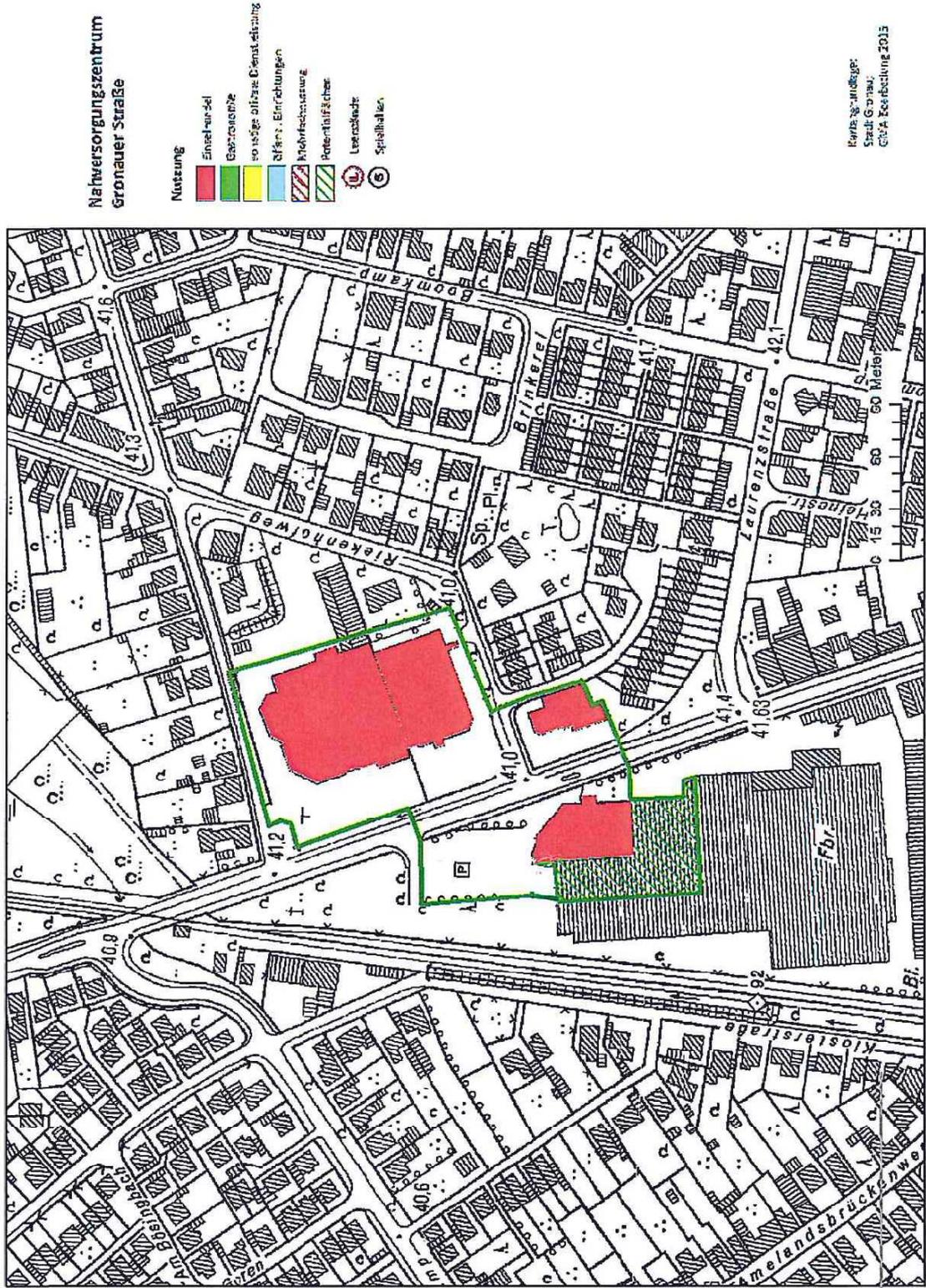
Die Ansiedlung von nicht großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, z.B. Textilanbieter, sollte mit Blick auf die gewünschte Stärkung der Innenstadt bzw. auch des Stadtteilzentrums Epe, nicht in den Nahversorgungszentren zulässig sein. Angesichts der geringen Potenziale sollten sämtliche Ansiedlungsbegehren auf die Innenstadt bzw. Epe gelenkt werden.

Stadtteilzentrum Epe



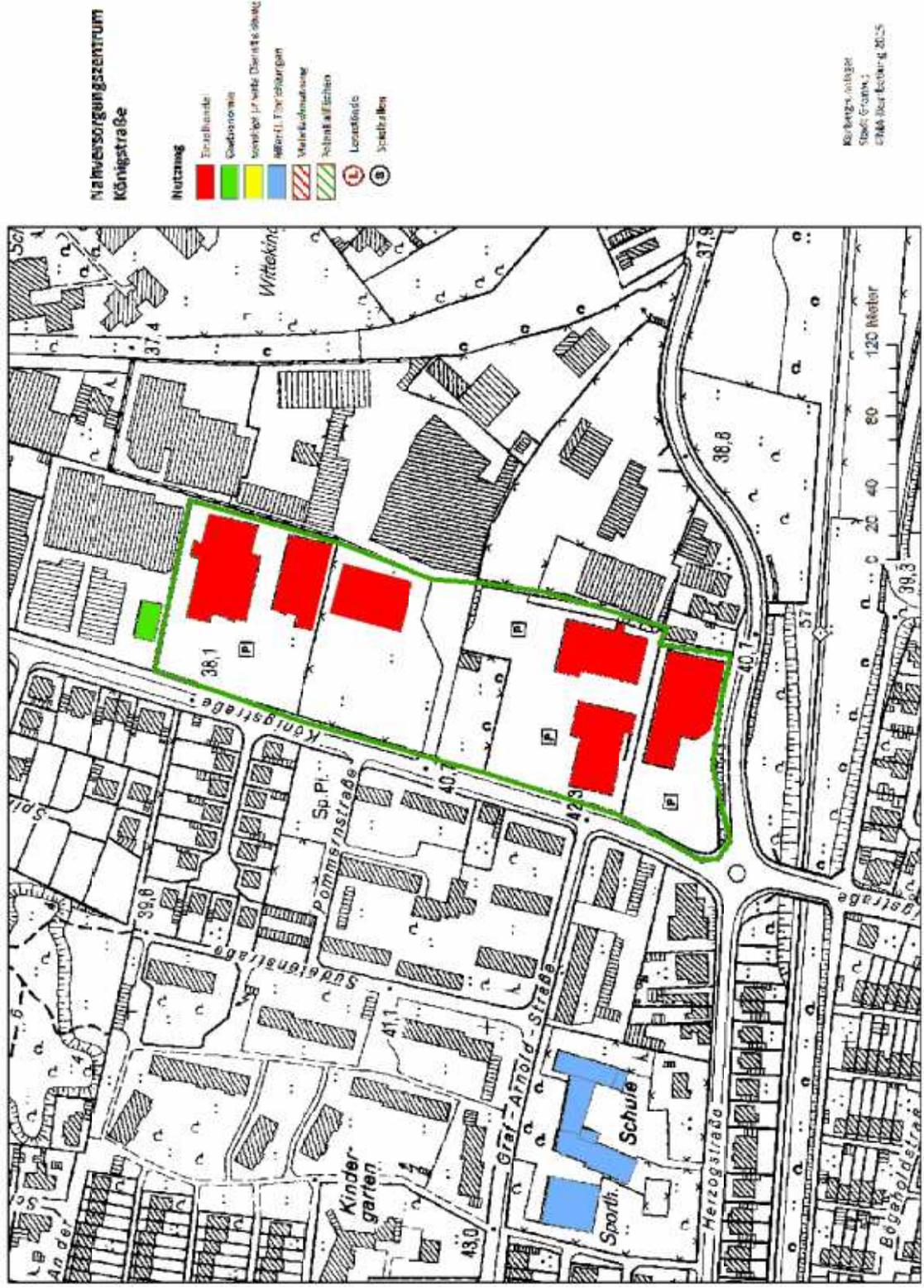
Kartengrundlage:
Stadt Gronau:
GMA-Erstellung 2015

Karte 2: Nahversorgungszentrum Gronauer Straße



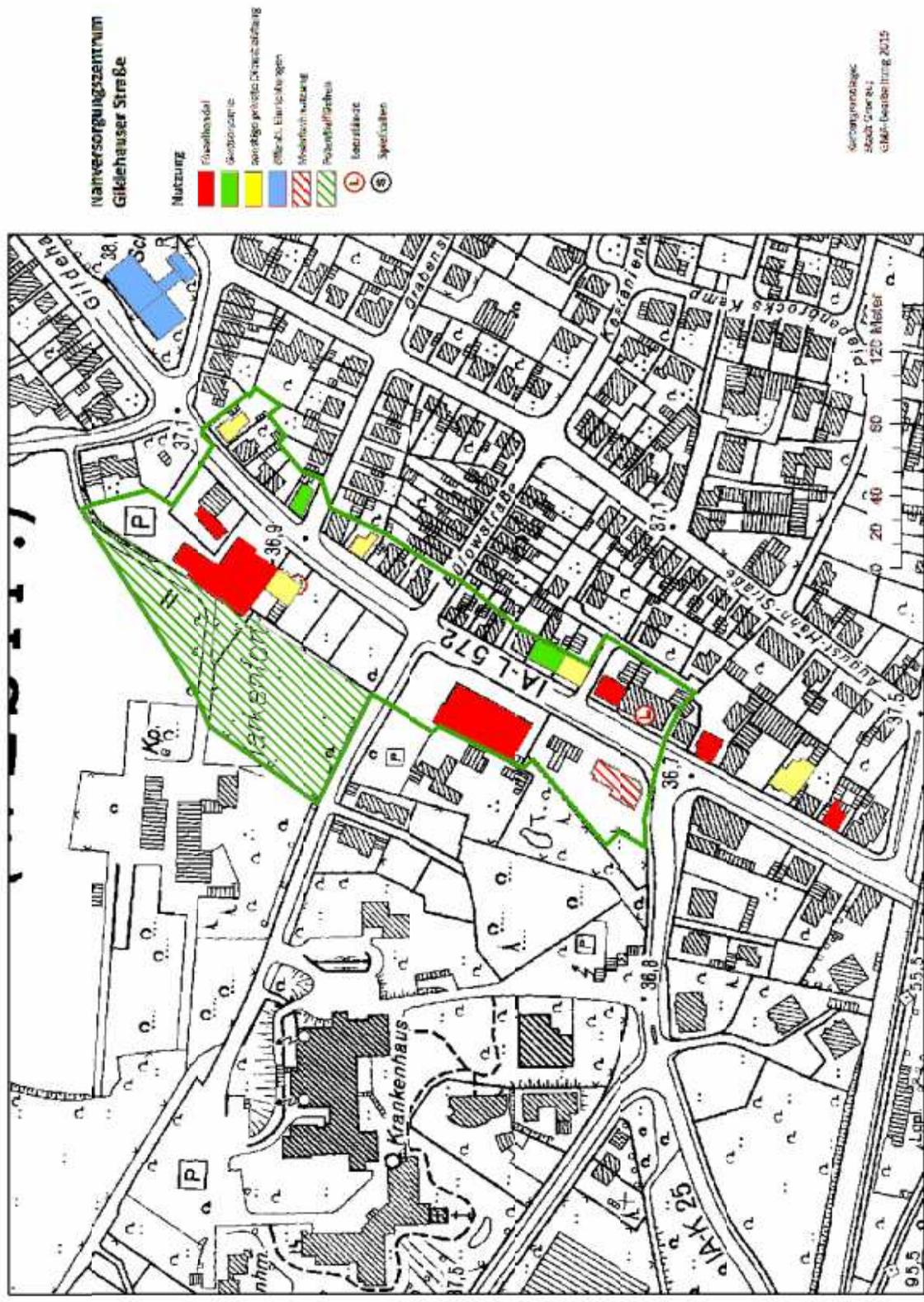
2. Änderung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau

Karte 3: Nahversorgungszentrum Königstraße



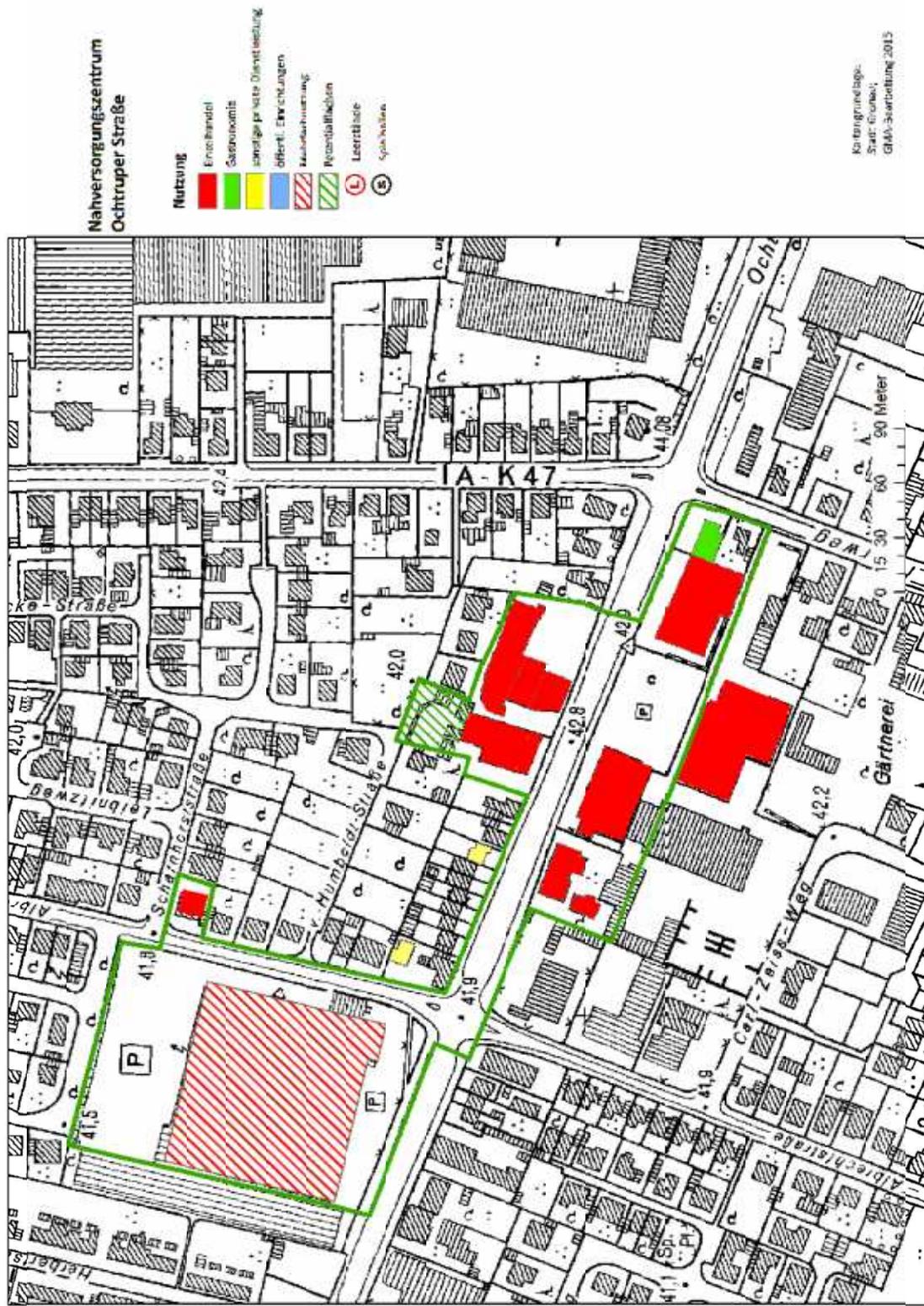
2. Änderung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau

Karte 4: Nahversorgungszentrum Gildehauser Straße



2. Änderung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau

Karte 5: Nahversorgungszentrum Ochtrupper Straße



2. Änderung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau

Karte 6: ehem. Nahversorgungszentrum Vereinsstraße / Kaiserstiege

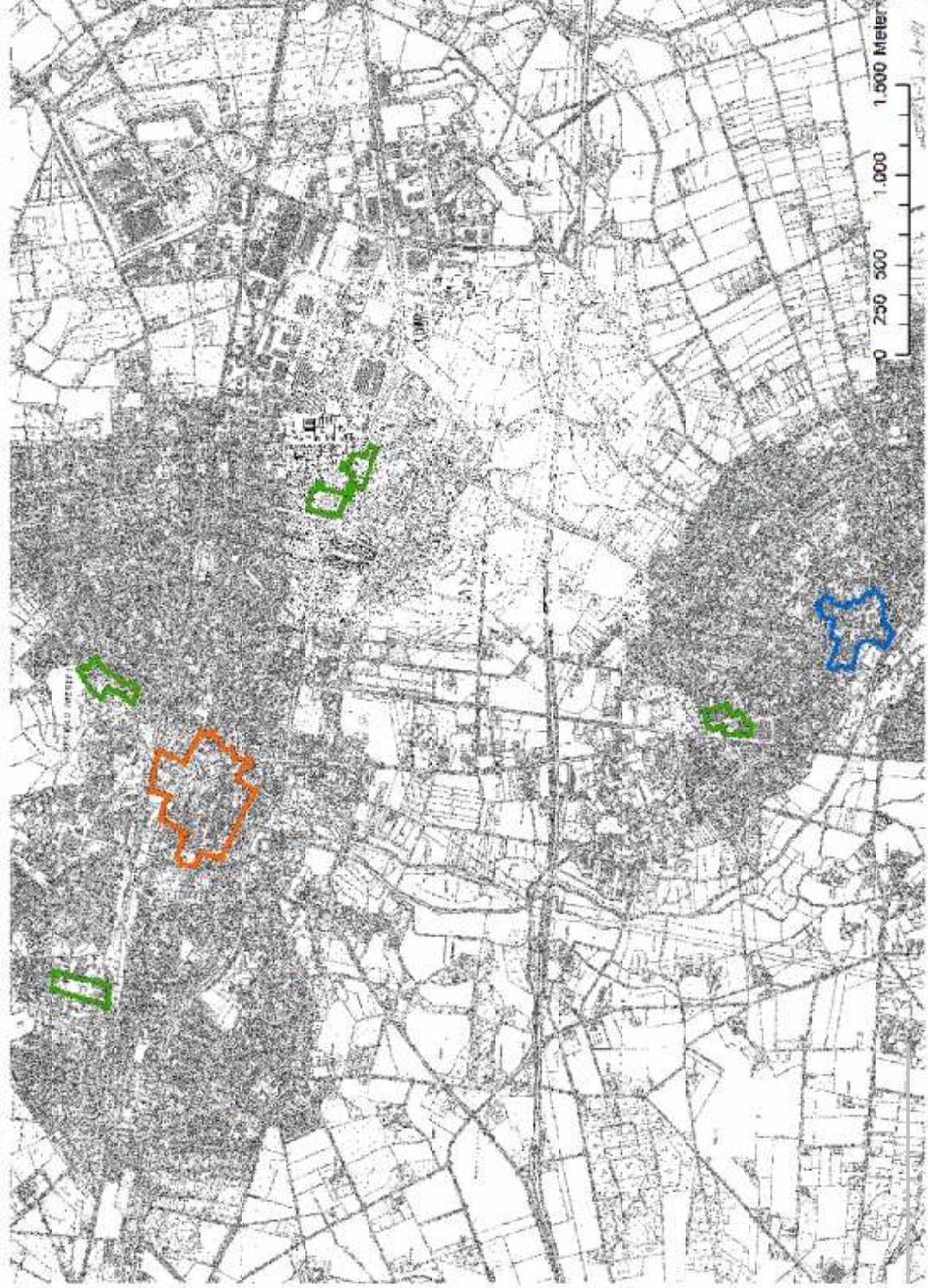


2. Änderung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau

Karte 7: ehem. Nahversorgungszentrum Enscheder Straße



Karte 8: Zentrenstruktur der Stadt Gronau



Legende



Hauptzentrum Gronau

Stadtteilzentrum Epe

Nahversorgungszentren

Verzeichnis		Seite
Kartenverzeichnis		
Karte 1:	Stadtteilzentrum Epe	10
Karte 2:	NVZ Gronauer Straße	11
Karte 3:	NVZ Königstraße	12
Karte 4:	NVZ Gildehauser Straße	13
Karte 5:	NVZ Ochtruper Straße	14
Karte 6:	ehemaliges NVZ Vereinsstraße / Kaiserstiege	15
Karte 7:	ehemaliges NVZ Enscheder Straße	16
Karte 8:	Zentrenstruktur der Stadt Gronau	17



Aktualisierung des Einzelhandels- konzeptes für die Stadt

GRONAU

Auftraggeber: Stadt Gronau

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

Köln, im Dezember 2010



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Köln, Hamburg, München | Salzburg
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
51147 Köln, Frankfurter Str. 249 b
Telefon: 02203 - 96430 Telefax: 02203 - 964319
eMail: office.koeln@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Vorbemerkung

Im Februar 2009 beauftragte die Stadt Gronau die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, mit der Aktualisierung des GMA-Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau aus dem Jahr 2006. Die Untersuchung verfolgt das Ziel, vor dem Hintergrund der neuen gesetzlichen Regelungen (BauGB-Novelle und § 24a LEPro NRW) ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in der Stadt Gronau aufzustellen, das die Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel sowie Empfehlungen und Vorgaben für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung aufzeigt. Dabei sind Aussagen über das künftig zu erwartende Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen sowie sinnvolle Veränderungen bzw. Ergänzungen der Sortimente und der Standorte zu treffen.

Die inhaltlichen Schwerpunkte und die methodische Abwicklung wurden mit Vertretern der Stadtverwaltung diskutiert und abgestimmt. Der nachfolgende Bericht fasst die Ergebnisse der Untersuchung zusammen.

Die GMA verpflichtet sich, die Ergebnisse der Untersuchung vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe der Untersuchung an Dritte – auch in digitalisierter Form - bedarf vorab der schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH
Büro Köln

Köln, im Dezember 2010
KST wym

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Vorbemerkung	
I. Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen	1
1. Aufgabenstellung	1
2. Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung	2
3. Entwicklungen und Perspektiven der Nahversorgung	7
4. Planungsrechtliches Instrumentarium zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	11
II. Strukturdaten und Kaufkraft der Stadt Gronau	17
1. Strukturdaten	17
2. Marktgebiet des Einzelhandels der Stadt Gronau	20
3. Kaufkraftvolumen	22
III. Einzelhandelsstruktur der Stadt Gronau	24
1. Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten	24
2. Entwicklung des Einzelhandelsbestandes seit den Jahren 2005 / 2006	24
3. Verkaufsflächenausstattung im Vergleich	26
4. Kaufkraftbewegungen	27
5. Städtebauliche Situation	30
5.1 Zentrenstruktur	30
5.2 Einzelhandelsausstattung nach Lagen	33
5.2.1 Hauptzentrum Gronau	33
5.2.2 Stadtteilzentrum Epe	35

5.2.3	Nahversorgungszentren	37
5.2.4	Dezentrale Einzelhandelslagen	43
5.2.5	Sonstige Lagen	44
IV.	Entwicklungsperspektiven	50
1.	Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung bis zum Jahre 2020	50
2.	Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung bis zum Jahr 2020	52
V.	Entwicklungskonzept	55
1.	Ziele des Einzelhandelskonzeptes	55
2.	Standortkonzept	56
2.1	Planungsgrundlagen	56
2.2	Hauptzentrum Gronau	61
2.3	Stadtteilzentrum Epe	63
2.4	Zentrale Versorgungsbereiche der Nahversorgungszentren	64
2.5	Dezentrale Einzelhandelslagen	65
2.6	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	66
2.7	Misch- und Wohngebiete	68
3.	Gronauer Sortimentsliste	69
VI.	Fazit der Untersuchung	73

I. Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

1. Aufgabenstellung

Seit Abschluss der GMA-Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Gronau im Jahre 2006 haben sich sowohl im Hinblick auf die Gesetzgebung als auch auf die bundesweite und regionale Einzelhandelsstruktur Veränderungen ergeben, so dass eine Fortschreibung erforderlich wurde. Mit der Neufassung des Baugesetzbuches, dem Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Nordrhein-Westfalen und der Neufassung des Erlasses des Landes Nordrhein-Westfalen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben haben sich auch die Kriterien für die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes verändert. Nach den aktuellen Rechtsgrundlagen sind im Rahmen eines Zentrenkonzeptes u. a. zentrale Versorgungsbereiche für die Innenstadt und die Stadtteile festzulegen.

Unter Berücksichtigung der v. g. Aspekte soll eine Neubewertung der städtischen Einzelhandelsfunktionen vorgenommen werden, um die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Gronau im Rahmen rechtssicherer Bebauungspläne zu ermöglichen. Hierbei geht es insbesondere darum, das Spannungsverhältnis zwischen den zentralen Versorgungsbereichen der Innenstadt von Gronau, des Stadtteils Epe, der Nahversorgungszentren auf der einen Seite und den von Betreibern des großflächigen Einzelhandels präferierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf der anderen Seite auszuloten. Zudem werden die quantitativen und qualitativen Entwicklungsperspektiven des Mittelzentrums als Einzelhandelsstandort im Rahmen eines Gesamtkonzeptes mit notwendigen Entwicklungsmaßnahmen aufgezeigt. Im Einzelnen werden folgende Faktoren berücksichtigt:

- Strukturveränderungen im Gronauer Einzelhandel seit dem Jahr 2006,
- Möglichkeiten zur Stabilisierung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche von Gronau und Epe,
- Maßnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Nahversorgung in den Stadtteilen,
- Leitlinien für eine städtebaulich orientierte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung.

Die Untersuchungsergebnisse basieren auf folgenden primärstatistischen Erhebungen:

- **Bestandsaufnahme** aller im Stadtgebiet ansässigen Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks (= Totalerhebung) durch GMA-Mitarbeiter im Mai 2009.
- **Kartierung** der zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt des Stadtteils Epe, der Nahversorgungszentren sowie des dezentralen Agglomerationsstandortes Ochtruper Straße / An der Eßseite im Mai 2009 zur Dokumentation der Nutzungsstruktur¹.

2. Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung

Die Einzelhandelsentwicklung der letzten Jahrzehnte wurde in entscheidendem Maße von der gestiegenen **Mobilität** der Verbraucher beeinflusst.² Einerseits entstanden im Zuge des Suburbanisierungsprozesses in vielen Wohngebieten neue Einzelhandelsstandorte. Andererseits wurde die Konzentration von Einzelhandelbetrieben an Pkw-orientierten Standorten außerhalb gewachsener Innenstädte oder Nahversorgungslagen ermöglicht.

Mit der Steigerung der Mobilität und der Erlebniskomponente des Einkaufens geht eine sinkende Standort- und Betriebstreue der Verbraucher einher, so dass sich der Wettbewerb um den Kunden intensiviert hat. Die Erwartungen der Kunden an den Einzelhandel beziehen sich auf folgende Faktoren:

- alle Waren des täglichen Bedarfs in einem Geschäft kaufen zu können (One-Stop-Shopping)
- aus einem großen Angebot auswählen zu können (Angebotsvielfalt)
- die Geschäfte gut erreichen zu können (Erreichbarkeit)
- die jeweils gewünschte Menge eines Produktes kaufen zu können (Mengenverfügbarkeit)
- zur gewünschten Zeit einkaufen zu können (Öffnungszeiten)

¹ teilweise Nachkartierung im Oktober 2009 und April 2010.

² So stieg zwischen 1960 und 2008 der Pkw-Bestand von ca. 4,5 Mio. auf ca. 41,2 Mio. Pkw an (Quelle: Kraftfahrt-Bundesamt).

- in einer ansprechenden Atmosphäre einkaufen zu können (Einkaufsatmosphäre)
- zu niedrigen Preisen einkaufen zu können (Preis)
- ein qualitativ ansprechendes Angebot zu erhalten (Qualität)
- in mehreren gleichartigen Geschäften einkaufen zu können (Vielzahl)
- bequem einkaufen zu können (Convenience).

Während die reine Bedarfsdeckung möglichst unkompliziert und preisbewusst erledigt werden soll, avanciert Einkaufen gleichzeitig zur Freizeitbeschäftigung, bei der das Einkaufserlebnis im Vordergrund steht. Die Inanspruchnahme eines Discountangebotes oder eines Kleinpreiskaufhauses einerseits und des Feinkosthandels oder des hochpreisigen Bekleidungsfachgeschäftes andererseits stellt für viele Konsumenten heute keinen Widerspruch mehr dar.

Auch durch die **demografischen Entwicklungen** sind zunehmend Auswirkungen auf die Einzelhandelslandschaft zu erwarten. Gemäß aktuellen Prognosen ist von einem Rückgang der Wohnbevölkerung in Deutschland von z. Z. ca. 82 Mio. auf ca. 77 Mio. im Jahre 2030 auszugehen, wobei etwa ein Drittel der Einwohner älter als 60 Jahre sein wird.

Der bundesdeutsche Einzelhandel konnte allein im Zeitraum 2000 – 2009 einen **Verkaufsflächenzuwachs** um ca. 12 Mio. m² auf insgesamt 121 Mio. m² (+ 11 %) verzeichnen.¹ Bis zum Jahre 2010 wird eine Verkaufsfläche von 122 Mio. m² erwartet. Das hohe Verkaufsflächenwachstum ist dabei aber auf Neuansiedlungen großflächiger Fachmärkte zurückzuführen. Der **Einzelhandelsumsatz** stieg im gleichen Zeitraum von 382 Mrd. € auf ca. 391 Mrd. € (+ 2 %). Aufgrund der deutlich gestiegenen Verkaufsfläche werden in den letzten Jahren abnehmende Flächenproduktivitäten erzielt.

Bundesweit hat sich ein Trend verfestigt, demzufolge sich der Einzelhandel mit Möbeln / Einrichtungsgegenständen sowie Heimwerker- und Gartenartikeln an dezentralen Standorten konzentriert, während die Innenstadt ihre Position als Standort für Bekleidung, Schuhe, Elektronik, Uhren und Schmuck und andere hochwertige Sortimente behauptete. Die feste Zuordnung einzelner Sortimente zu Betriebstypen oder Standortkategorien wird

¹ vgl. EHI Retail Institute, Handel aktuell.

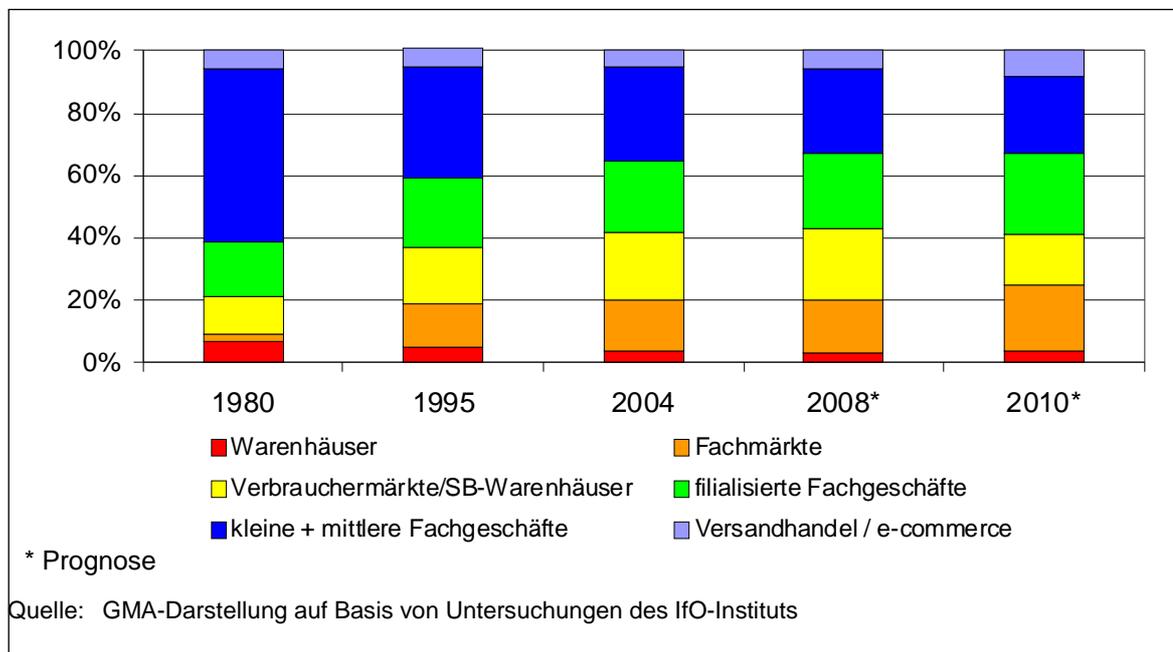
jedoch ab Mitte der achtziger Jahre durch die Entwicklung der Randsortimente in Frage gestellt.¹

Das von klassischen Einzelhandelsstandorten unabhängige, überwiegend Pkw-orientierte „sekundäre“ Netz² hat nach der Entwicklung der Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser durch die zunehmende Ansiedlung von (Nonfood-)Fachmärkten ein beträchtliches Eigenleben entwickelt. Zunehmend suchen auch Fachmärkte und Fachgeschäfte gezielt die Agglomerationsvorteile im sekundären Einzelhandelsnetz. Unter Berücksichtigung der nach wie vor zunehmenden Motorisierung wird dieses sekundäre Netz weiter an Bedeutung gewinnen und damit zur Verschärfung der Standortkonkurrenz zwischen zentralen und dezentralen Lagen führen. Durch eine breit und tief gegliederte Angebotspalette am Stadtrand wird die Stellung der Innenstädte und Stadtteilzentren weiter geschwächt, sofern keine gezielten Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

Zu den Betriebstypen mit positiven Entwicklungsperspektiven zählen insbesondere Fachmärkte, leistungsfähige Fachgeschäfte / filialisierter Nonfood-Einzelhandel, Spezialanbieter, Discounter sowie Online-Shops, während u. a. für kleine unprofilierte Fachgeschäfte und Warenhäuser Schrumpfrisiken bestehen.

¹ Beispielhaft können Heimtextilien, Glas, Porzellan, Keramik u. a. als feste Sortimentsbausteine des Möbelhandels angeführt werden.

² B. Tietz bezeichnet das Netz innerörtlicher Zentren und Streulagen als primäres Einzelhandelsnetz, den Versandhandel und Direktvertrieb als tertiäres Einzelhandelsnetz und das Automobilhandels- und Tankstellenhandelsnetz als quartäres Handelsnetz; vgl. Tietz, B., Rothaar, B.: City-Studie, Landsberg / Lech, 1991, S. 158 ff.

Abbildung 1: Die Entwicklung der Marktanteile der Betriebstypen bis zum Jahr 2010

Im Bereich der **Nahversorgung** ist durch die schrittweise Vergrößerung der Lebensmittelbetriebe eine Konzentration auf wenige Versorgungsstandorte eingetreten. Die Entwicklung der Größenstruktur von Lebensmittel-SB-Märkten wird sich aufgrund der betriebswirtschaftlichen Aspekte auch zukünftig zu größeren Einheiten vollziehen. Derzeit liegt die betriebswirtschaftliche Mindestgröße für einen frischeorientierten Lebensmittelsupermarkt bei ca. 1.200 m² Verkaufsfläche. Jedoch gibt es auch Konzepte, die in hochverdichteten Marktgebieten wieder auf kleinflächige Supermärkte mit Verkaufsflächen zwischen 500 und 1.000 m² setzen, wie die City-Märkte der REWE Group.

Die aktuelle Einzelhandelenwicklung wird von folgenden Tendenzen beeinflusst:

- Der **E-Commerce-Umsatz** (= Internet-Handel) konnte von 1,0 Mrd. € im Jahr 2000 auf 15,4 Mrd. € im Jahr 2009 ausgeweitet werden¹. So wird der Kauf bestimmter Produktgruppen, so v.a. Bekleidung / Textilien / Schuhe, Medien, Unterhaltungselektronik sowie Computer / Zubehör über das Internet abgewickelt. Der Anteil der E-Commerce-Nutzer² erhöhte sich zwischen 2006 und 2008 von 44 % auf 51 %. In

¹ Quelle: EHI, Handel aktuell 2009 / 2010.

² Gesamtbevölkerung ab 14 Jahren, Quelle: EHI, Handel aktuell 2009 / 2010.

der Altersgruppe 14 – 29 Jahre nutzen bereits 76 % das Internet für den Kauf von Einzelhandelswaren, während dies nur auf 19 % der über 60 Jährigen zutrifft.

- Der Marktanteil des **Versandhandels** am Einzelhandelsumsatz lag bei ca. 7,4 % und konnte in den letzten Jahren kaum ausgebaut werden, obwohl beträchtliche Investitionen in neue Medien vorgenommen wurden. Bei der zunehmenden Zahl der Versandhandelsanbieter sind verstärkte Spezialisierungsanstrengungen und gezielte Marketingansätze zur Verstärkung der Kundenbindung festzustellen.
- Die Entwicklung von **Factory-Outlet-Centern** (FOC) ist auf ausgewählte Standorte begrenzt. Ein FOC stellt eine Agglomeration herstellerbetriebener Ladeneinheiten innerhalb eines großflächigen Gebäudekomplexes oder einer Anlage mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 3.000 m² dar. Unabhängig vom Ort der Produktion mieten und betreiben Hersteller eigene Ladeneinheiten, in denen eigenproduzierte Sortimente, bestehend aus Auslaufmodellen, Produktionsüberhängen, 2. Wahl-Artikeln, Waren zu Markttestzwecken etc., direkt an den Endverbraucher verkauft werden.¹
- Großformen des Handels suchen zunehmend die Verknüpfung mit Freizeitaktivitäten (**Urban-Entertainment-Center**). Ein UEC stellt eine Kombination von verschiedenen Unterhaltungs-, Erlebnis- und Gastronomieangeboten dar. Dieser Angebotsschwerpunkt wird um erlebnisorientierte Einzelhandelsnutzungen ergänzt. Als Vorreiter dieser Entwicklung kann das CentrO. in Oberhausen bezeichnet werden.
- Die **Filialisierungswelle** setzt sich zwischenzeitlich in nahezu allen Branchen fort. Die Marktbedeutung von **Franchiseunternehmen**, die Existenzgründern den Weg in die Selbstständigkeit ermöglichen, wird auch zukünftig wachsen.
- Betriebstypen, die in den zurückliegenden Jahren teilweise die Innenstädte verließen, versuchen heute mit veränderten Konzepten, die **Standortvorteile der Innenstadt** zu nutzen. Beispiele hierfür sind die zunehmende Akzeptanz des Standortes Innenstadt durch SB-Warenhäuser, ausgewählte Fachmarktangebote (z.B. Elektrofachmärkte) sowie Shopping-Center.

¹ vgl. Vogels, P. und Will, J.: Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen von Factory-Outlet-Center, Grundlagenuntersuchung im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Basel / Boston / Berlin, 1999.

3. Entwicklungen und Perspektiven der Nahversorgung

Seit einigen Jahren ist in der wohnungsnahen Versorgung eine Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben sowohl im ländlichen Raum als auch in Stadtteillagen und Wohngebieten festzustellen. Die Ursachen für die Ausdünnung des Einzelhandelsangebotes in Nahversorgungslagen sind vielfältig:

- **Harter Kostendruck der Unternehmen:** Nach einer Phase der Ausbreitung der Lebensmittelbetriebe in der Fläche durch zusätzliche Kaufkraft und Suburbanisierungsprozesse ist das Netz der lebensmittelbezogenen Nahversorgung wieder weitmaschiger geworden. Gründe hierfür sind der harte Kostendruck der Unternehmen, so dass Grenzertragsstandorte auf den Prüfstand gestellt und ggf. sogar vor Ablauf des Mietvertrages aufgegeben werden.
- **Steigende Ansprüche der Verbraucher:** Die Verbraucher wünschen eine größere Auswahl, zudem soll möglichst alles unter einem Dach angeboten werden. Dafür suchen die Verbraucher größere Betriebe auf und nehmen auch längere Fahrwege in Kauf. Bei kleineren Betrieben im Wohnumfeld wird häufig nur noch der Ergänzungsbedarf („Vergesslichkeitsbedarf“) gedeckt, wodurch deren Umsatz stark zurückgegangen ist.
- **Mobilitätsverhalten:** Die Verbraucher sind heute sehr mobil, auch ältere Verbraucher nutzen den Pkw zum Einkauf und legen sich nicht nur auf eine Einkaufsstätte fest.
- **Demografische Entwicklung:** Die Verkleinerung der Haushalte führt tendenziell zu einer abnehmenden Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsbereichen von Nahversorgungsbetrieben. Bei Einzugsgebieten von unter 4.000 - 6.000 Einwohnern wird eine leistungsfähige und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähige Nahversorgung zunehmend schwieriger.
- **Gezielte Standortanforderungen:** Die Handelsunternehmen konzentrieren ihre Standortnachfrage auf wenige Standorte, die bestimmte Anforderungen (z. B. Grundstücksgröße, Erreichbarkeit, Einsehbarkeit) erfüllen müssen. Das unternehmerische Standortwahlverhalten divergiert dabei häufig mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt.

- **Größenstruktur von Lebensmittelmärkten:** Derzeit liegt die betriebswirtschaftliche Mindestgröße für einen neuen frischeorientierten Lebensmittel-Supermarkt bei ca. 1.200 m² Verkaufsfläche. Für die Zukunft ist eine steigende Tendenz zu erwarten.¹
- **Druck auf klassische Supermärkte:** Während die Discounter auf stete Zuwächse verweisen kann, gerät der „normale Supermarkt“ vielerorts unter Druck. Die Lebensmitteldiscounter konnten ihren Marktanteil von etwa 23 % (1991) auf etwa 42 % (2009) ausbauen.
- **Ausgabeverhalten:** Das Ausgabeverhalten der Bürger hat sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Dabei sind die Ausgaben für den Einzelhandel deutlich gesunken. So flossen 1975 noch 22 % der Konsumausgaben der privaten Haushalte in den Lebensmittelsektor² und 10 % in den Bekleidungssektor, 2007 waren es noch rund 14 % bzw. ca. 5 %. Demgegenüber müssen die Bürger höhere Ausgaben für Wohnung und Energiekosten (ca. 24 %), Verkehr und Nachrichtenübermittlung (ca. 17 %) sowie Gesundheitspflege, Bildungswesen oder Dienstleistungen sozialer Einrichtungen u.a. (ca. 18 %) aufwenden.

Tabelle 1: Die Struktur im Lebensmitteleinzelhandel nach Betriebsformen

Betriebsformen	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in Mio. m ²	Umsatz (netto) in Mrd. €
Discounter	15.490	11,3	52,0
SB-Warenhäuser	871	6,1	18,7
Große Supermärkte	931	3,1	11,4
Supermärkte	9.660	8,4	35,1
übrige SB-Geschäfte	23.048	4,4	10,1
Gesamt	50.016	33,4	127,3
Quelle: EHI, Handel aktuell 2009 / 2010			

¹ Konzepte, die wieder auf kleinflächigere Supermärkte und Verkaufsflächen von ca. 500 - 1.000 m² setzen (wie die City-Märkte der Rewe-Group), beschränken sich vorwiegend auf hochverdichtete Marktgebiete von Großstädten.

² Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren; Quelle: Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Private Konsumausgaben und verfügbares Einkommen, 2. Vierteljahr 2008, Wiesbaden

In Analogie zu anderen Branchen bzw. Betriebstypen des Einzelhandels sind auch für das Ladenhandwerk die Filialisierung und räumliche Konzentration als dominante Entwicklungen zu beobachten. Die starke Filialisierung des Ladenhandwerks lässt sich vor allem im Bäckereisektor nachvollziehen. Stellten die selbstständigen Bäckereibetriebe im Jahr 1980 noch einen Anteil von ca. 76 % an der Gesamtheit aller Bäckereifachgeschäfte, so vereinigten diese im Jahr 2007 lediglich noch ein Anteil von knapp 35 % auf sich.¹

Die räumliche Konzentration und die damit zusammenhängende Standortausdünnung vollzog sich noch stärker im Metzgereihandwerk. Während die Anzahl der Bäckereifachgeschäfte in den vergangenen Jahren weitgehend konstant blieb, reduzierte sich die Betriebsstättenzahl im Fleischerhandwerk von ca. 28.700 Geschäften im Jahr 1980 auf nur noch ca. 17.140 Geschäfte im Jahr 2007.²

Eine stärkere Positionierung der Betriebe des Lebensmittelhandwerks erfolgt durch die Integration weiterer Artikel aus dem Lebensmittelsektor sowie ergänzender Sortimente aus dem Nonfood-Bereich. In gewisser Weise drängen diese Geschäfte in die Lücken, welche die aufgegebenen Lebensmittelmärkte hinterlassen haben. Derartige Betriebe des Ladenhandwerks (z. B. das Konzept der BÄKO-Einkaufsgenossenschaft³) stellen bereits eine Übergangsform zu Convenience-Konzepten⁴ dar.

Für den Lebensmitteleinzelhandel mit **ethnischem Hintergrund** (in Deutschland v. a. türkische und russische Lebensmittelanbieter) ist eine Zunahme der Betriebe und Verkaufsflächen zu verzeichnen. Dies liegt zum einen an der steigenden Nachfrage in diesem Bereich, zum anderen an der hohen Bereitschaft ausländischer Mitbürger zum Schritt in die Selbstständigkeit. Oft werden von Anbietern ausländischer Lebensmittel Standorte in

¹ vgl. www.baeckerhandwerk.de / Daten-kompakt

² vgl. EHI, Handel aktuell.

³ Das „BÄKO-Konzept“ (Nahversorger-Ausbaustufe) setzt neben dem Kernsortiment (= Backwaren / Snacks) auf sog. „Impulssortimente“ (Tabak, Presse, Getränke, Snacks) und „Ergänzungssortimente“ (Frische-Produkte, sonstige Non-Food, sonstige Lebensmittel, Dienstleistungen)

⁴ Zum Convenience-Bereich zählen Tankstellen-Shops, Bäckereien mit Zusatzsortimenten, Kioske, Bahnhofsmärkte usw. „Convenience“ steht für bequem und verfügbar, wobei das Hauptmerkmal die Kombination aus Handel, Dienstleistung und Gastronomie in verkehrlich gut erreichbarer Lage (meist Frequenzstandorte) darstellt. Insbesondere Tankstellenshops bieten z. T. bereits deutlich über 5.000 Artikel an.

integrierten Lagen belegt, die vorher von kleinen Märkten, Discountern oder „Tante Emma-Läden“ betrieben wurden und heute aufgrund von Wirtschafts- oder Standortfaktoren nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Betreiber entsprechen. Damit übernehmen in zahlreichen kleinen Nahversorgungs- oder Stadtteilzentren – neben Bäckern und Metzger – zunehmend Anbieter ausländischer Lebensmittel Nahversorgungsfunktion.

Eine deutlich steigende Bedeutung weisen in den vergangenen Jahren auch die Anbieter von Biolebensmitteln auf. Nach einer Reihe von Lebensmittelskandalen ist die Bevölkerung in Deutschland für Biolebensmittel sensibilisiert. Die steigende Nachfrage hat auch zu einem deutlichen Wandel auf der Anbieterseite geführt. Nach den ersten Fachgeschäften für biologische Lebensmittel, den Weltläden sowie Reformhäusern, ist auch im Bio-segment ein Trend zur Filialisierung festzuhalten. So befindet sich eine Reihe von **Biosupermarktketten** auf Expansionskurs, auch wenn sich dieser bei den meisten Anbietern auf bestimmte Bundesländer bzw. Regionen bezieht. So hat der Marktführer Alnatura mittlerweile rd. 48 Filialen, v. a. in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz.¹ Gerade in Mittel- und Großstädten treten die Biosupermärkte auch als Nachfolgenutzungen auf den Flächen ehemaliger konventioneller Lebensmittelfilialen auf.²

Mit dem **Rückzug der Handels- und Dienstleistungsbetriebe** aus ländlichen Gemeinden und Stadtteillagen kann die wohnortnahe Versorgung an sog. Grenzertragsstandorten nicht mehr flächendeckend gewährleistet werden. Zahlreiche, größtenteils fußläufig erreichbare Standorte wurden zwischenzeitlich aufgegeben oder stehen zunehmend auf dem Prüfstand. Als Folge können nicht alle Teile der Bevölkerung im gleichen Umfang und in der gleichen Qualität versorgt werden. Dies betrifft neben sehr kleinen Ortschaften v. a. suburbane Bereiche mit einer geringeren Bevölkerungsdichte. Die heute nachgefragten Betriebsgrößen benötigen ein höheres Bevölkerungspotenzial in ihrem Einzugsbereich. Entsprechend fällt das Marktgebiet bei geringer Bevölkerungsdichte räumlich größer aus, so dass die **fußläufige Erreichbarkeit** größtenteils nicht mehr gewährleistet werden kann. Die vielfach gewünschte fußläufig erreichbare Nahversorgung ist am ehesten Qualitätsmerkmal dicht besiedelter Kernbereiche (Innenstädte, Gründerzeitquartiere,

¹ Quelle: Internet-Auftritt www.alnatura.de.

² Auch beim konventionellen Lebensmittelhandel steigt der Anteil an Bioprodukten; die meisten Filialketten führen mittlerweile eine eigene Biomarkte (z. B. BioBio bei Plus / Netto, Bio-ness bei Lidl).

u. a.). Künftig ist davon auszugehen, dass weniger mobile Bevölkerungsgruppen zunehmend gezwungen sind, im Rahmen der Grundversorgung auf Nachbarschaftshilfe, öffentliche Verkehrsmittel, mobile Händler oder auf Einkaufsdienstleistungen zurückzugreifen.

4. Planungsrechtliches Instrumentarium zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die Planung und Genehmigung von Einzelhandelsstandorten stellen das **Baugesetzbuch** (BauGB) und die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) dar. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO i. V. m. der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ab ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. ca. 800 m² Verkaufsfläche, die Festsetzung eines Kern- oder entsprechenden Sondergebietes in der Regel erforderlich. Nach § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt erfasst. In Bezug auf die Beurteilung der genannten Auswirkungen sind v. a. die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des geplanten Betriebs zu berücksichtigen.

Aktualisierung des Baugesetzbuches (BauGB)

In der aktualisierten Fassung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 sind in § 9 (2a) für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur **Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, folgende Regelungen getroffen:

- In einem Bebauungsplan können bestimmte Arten der allgemein zulässigen baulichen Nutzungen als zulässig bzw. nicht zulässig oder als ausnahmsweise zulässig festgelegt werden.
- Die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.
- Bei den Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Nutzungen ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) zu berücksichtigen, das Aussagen der Gemeinde / eines Gemeindeteils enthält.
- In den zu erhaltenden / zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die den Versorgungsbereichen dienen, vorhanden sein oder durch einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan vorgesehen sein.

Mit der aktuellen Regelung des § 34 Abs. 3a Satz 1 BauGB werden die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebes in Gemengelagen erleichtert. Diese Erleichterung findet aber gem. § 34 Abs. 3a Satz 2 BauGB keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen soll also auch ausdrücklich die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung keinen Schaden nehmen. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung liegt dann vor, wenn sich bei Realisierung des Vorhabens etwa kleinere Betriebe in der näheren Umgebung nicht mehr halten könnten und dies für die nicht motorisierte Bevölkerung zu längeren Wegen führen würde. Dabei genügt die Möglichkeit einer solchen Beeinträchtigung.

Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen resultiert die Art der baulichen Nutzung aus deren Festsetzungen. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO - teils

ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe benannt - in allen Baugebieten zulässig:

- Sie sind eingeschränkt - bezogen auf die Versorgung des Gebietes - zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten,
- sie sind allgemein zulässig in Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),
- in reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO) können nur "Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen" als Ausnahme zugelassen werden.

Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es nach der Verordnung allgemein zulässig wäre. In der aktuellen Fassung des BauGB vom 21.12.2006 wird im § 34 Abs. 3 ausgeführt, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen dürfen. Die potenziellen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens sind im Rahmen einer Einzelfallprüfung darzulegen.

Außenbereich (§ 35 BauGB)

Im Außenbereich sind Einzelhandelsbetriebe nicht vorgesehen. Sollen dort solche Betriebe genehmigt werden, setzt dies die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraus.

Großflächiger Einzelhandel

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

- Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn dies zutrifft (ab ca. 800 m² Verkaufsfläche¹), dann ist zu klären:
- Liegen Auswirkungen vor? Wenn dies der Fall ist, gilt die Zulässigkeit nur für ein Kern- oder ein Sondergebiet.

Anders als in der vorhergehenden Bewertungspraxis sind für die Einstufung mehrerer Einzelhandelsbetriebe als "ein" großflächiger Betrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2, die in der zusammenführenden Betrachtung den Schwellenwert der Großflächigkeit erreichen, nicht mehr zu erwartende Agglomerationseffekte, sondern das Vorliegen einer Funktionseinheit erforderlich. Die künftige Behandlung orientiert sich somit nicht mehr an den aus der Nachbarschaft resultierenden Marktwirkungen eines Betriebes.

Ausschluss / Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen

Die Anwendung der §§ 11 Abs. 3 BauNVO und 34 BauGB erfolgt stets einzelfallbezogen und stellt wegen des Einzelfallcharakters nur eine Reaktion dar. Lediglich eine Bauleitplanung kann vorbeugende Regelungen treffen und damit zukünftige Entwicklungen systematisch steuern. Die sicherste Form der Problembewältigung für die kommunale Praxis sind die im BauGB und in der BauNVO ausgeführten **Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen** zum Ausschluss und / oder zur Gliederung von Einzelhandelsflächen.

Über die Beschränkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO hinaus können Gemeinden weitergehende Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (auch für nicht großflächige Betriebe) treffen. Nach §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO können - ggf. räumlich beschränkt - Einzelhandelsbetriebe generell oder bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen oder als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden.

Weiter differenzierende Bebauungsplanfestsetzungen sind möglich, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Festsetzungen von zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen sind in der Rechtsprechung umstritten. Einzelhandelsbetriebe einzelner Branchen oder Warengruppen können dagegen ausgeschlossen werden. Positive wie negative (Branchen-)Festsetzungen sind gleichermaßen bei Vorliegen der sonsti-

¹ vgl. BVerwG 4 C 14.04 vom 24.11.2005 zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben lt. § 11 Abs. 3 BauNVO.

gen materiell-rechtlichen Voraussetzungen nach §§ 11 Abs. 5 und 9 BauNVO als Gliederungsmöglichkeiten innerhalb der einzelnen Baugebiete zulässig.

Aktualisierung des Gesetzes zur Landesentwicklung

Das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (**Landesentwicklungsprogramm - LEPro**) vom 13.06.2007 schreibt vor, dass großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in NRW grundsätzlich nur noch in sog. zentralen Versorgungsbereichen, d.h. in den Innenstädten, Stadtteilzentren und Ortsmittelpunkten angesiedelt werden darf. Die Kernpunkte des Änderungsgesetzes sind wie folgt zu skizzieren:

- Zur Belebung der Zentren darf in Zukunft großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten nur noch in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.
- Außerhalb der Zentren sollen nur noch großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die für eine lebenswerte Entwicklung der Innenstädte nicht zwingend erforderlich sind, z. B. Möbel-, Baumärkte, Gartencenter etc. Solche Betriebe dürfen nur max. 10 % der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente, jedoch nicht mehr als insgesamt 2.500 m², nutzen.

Die Landesregierung will darüber hinaus mit den benachbarten Bundesländern Hessen und Niedersachsen einheitliche Linien für die Ansiedlung von Hersteller-Direktverkaufszentren insbesondere an den NRW-Landesgrenzen verabreden.

Das Gesetz legt weiterhin fest, dass bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen geprüft werden muss, ob der zu erwartende Umsatz des geplanten Vorhabens für nicht zentrenrelevante Sortimente die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet nicht übersteigt. In diesem Fall „kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung [...] vorliegt“.

Aufgrund der Neufassung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro) werden die vorstehend aufgeführten Kriterien im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau als Rechtsgrundlage berücksichtigt.

Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen¹

Zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind zusätzlich zu den Regelungen durch Gesetze und Verordnungen eine sehr umfängliche Rechtsprechung² sowie Verwaltungsvorgaben, in Nordrhein-Westfalen u. a. in der Form des **Einzelhandelserlasses**, zu würdigen. Nach Maßgabe des Einzelhandelserlasses müssen Standorte für großflächigen Einzelhandel (u. a. Sondergebiete) nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung und der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen sowie räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet sein. Eine Ausnahme ist bei Märkten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich, wenn der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente nicht mehr als 700 m² Verkaufsfläche beträgt und keine wesentlichen Auswirkungen auf das innergemeindliche Zentrensystem eintreten. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist zu sichern.

¹ Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben, 22.09.2008.

² Mit seinem Urteil vom 25.01.2010 hat der 7. Senat des OVG Münster die Rechtsprechung des 10. Senats zu § 24a Abs. 1 LEPro bestätigt und klargestellt, dass § 24a Abs. 1 LEPro kein Ziel der Raumordnung, sondern nur ein Grundsatz darstellt.

II. Strukturdaten und Kaufkraft der Stadt Gronau

1. Strukturdaten

Im Umkreis von 20 km des Mittelzentrums Gronau liegen die Mittelzentren Ochtrup und Ahaus sowie die niederländischen Städte Enschede (vergleichbar mit einem Oberzentrum), Hengelo und Oldenzaal (vergleichbar mit Mittelzentren), so dass die Stadt Gronau auf dem Einzelhandelssektor starken Wettbewerbseffekten ausgesetzt ist. Unter verkehrlichen Aspekten weist die Stadt Gronau eine funktionsfähige Anbindung an das Fernstraßennetz auf. Die Bundesstraße B 54 führt zu der östlich des Stadtgebiets verlaufenden Autobahn A 31 (Bottrop – Emden) und stellt zudem eine Verbindung zu dem niederländischen Autobahnnetz Richtung Rotterdam und Amsterdam her.

Im Zeitraum 2000 bis 2009 ist in Gronau eine Einwohnerzunahme um 4 % zu verzeichnen. Bis zum Jahre 2007 ist eine kontinuierliche Steigerung zu beobachten, wohingegen in den letzten beiden Jahren die Einwohnerzahl leicht gesunken ist.

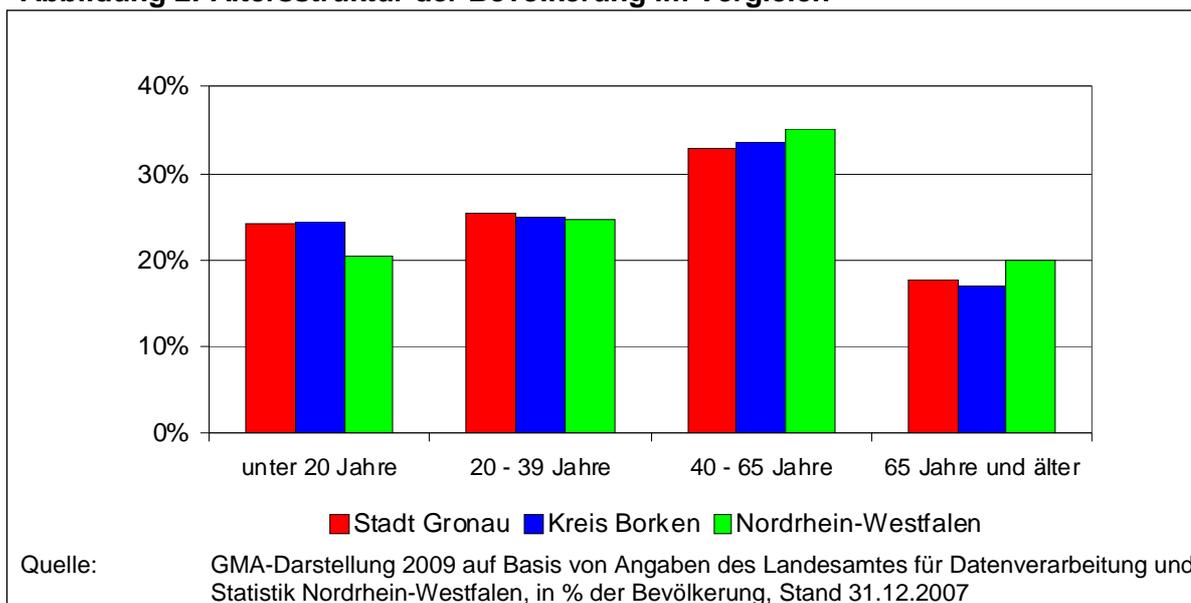
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Stadt Gronau

	Gronau- West	Gronau- Ost	Gronau gesamt	Stadtteil Epe	Stadt Gronau gesamt	2000 = 100,0
2000	12.617	17.060	29.677	15.058	44.735	100,0
2001	12.722	17.151	29.873	15.200	45.073	100,8
2002	12.859	17.414	30.273	15.160	45.433	101,6
2003	13.090	17.476	30.566	15.136	45.702	102,2
2004	13.352	17.491	30.843	15.192	46.035	102,9
2005	13.452	17.562	31.014	15.249	46.263	103,4
2006	13.683	17.676	31.359	15.339	46.698	104,4
2007	13.719	17.681	31.400	15.364	46.764	104,5
2008	13.633	17.578	31.211	15.327	46.538	104,0
2009	13.755	17.546	31.301	15.235	46.536	104,0

Quelle: GMA-Berechnungen 2009, Angaben der Stadt Gronau, Hauptwohnsitze, Stand: jeweils 01.01.

Im Vergleich zum Landesdurchschnitt lässt die Altersstruktur der Gronauer Bevölkerung – wie auch der des Kreises Borken - einen **überdurchschnittlichen Anteil an Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen** erkennen. Dem stehen geringere Anteile der mittleren (40- bis 64-Jährige) und der älteren Bevölkerung (65 Jahre und älter) gegenüber, so dass eine relativ junge Bevölkerungsstruktur ablesbar ist.

Abbildung 2: Altersstruktur der Bevölkerung im Vergleich



Der Großteil 37 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten entfällt auf den sekundären Sektor; damit ist die Bedeutung des Produzierenden Gewerbes im Vergleich zum Landesdurchschnitt stärker ausgeprägt. Etwa ein Drittel der Beschäftigten kommt dem Dienstleistungssektor die zweitstärkste Bedeutung zu, wengleich die Werte deutlich unter dem Landesdurchschnitt liegen (ca. 43 %).

Die Bedeutung als Arbeitsplatzstandort zeigt sich in einem **Einpendlerüberschuss**; so stehen etwa 5.100 Einpendlern etwa 4.300 Auspendler gegenüber.

2. Marktgebiet des Einzelhandels der Stadt Gronau

Als einzelhandelsrelevantes Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher überwiegend zum Einkauf nach Gronau orientieren. Die **Abgrenzung des Marktgebietes** erfolgt unter Berücksichtigung folgender Erhebungen / Bewertungen:

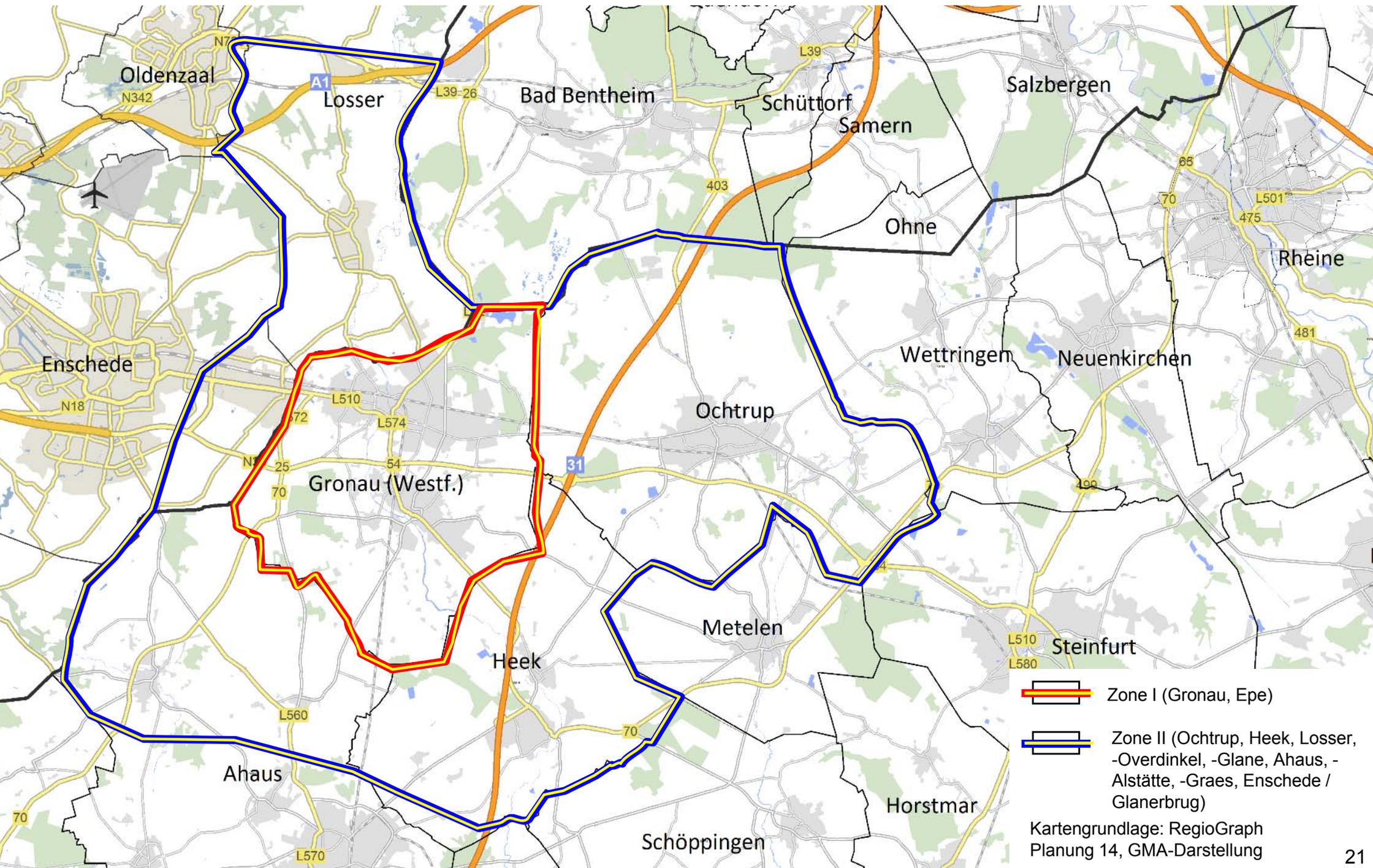
- Ergebnisse aus der Untersuchung aus 2006 (GMA-Einzelhandelsbefragung sowie Kundenwohnorterhebung durch den Einzelhandel / Passantenbefragung zum Herkunftsort der Kunden in der Stadt Gronau)
- siedlungsstrukturelle Bedingungen sowie der Verkehrserschließung des Raumes,
- übergemeindliche Wettbewerbssituation, wobei insbesondere das Einzelhandelsangebot in benachbarten Mittel- und Oberzentren berücksichtigt wird,
- die Pendlerbewegungen (Ein- und Auspendler).

Es ist davon auszugehen, dass sich das Marktgebiet des Einzelhandels der Stadt Gronau seit 1996 nicht wesentlich verändert hat. Es umfasst neben Gronau, Ochtrup und Heek sowie angrenzende Stadtteile der Nachbarstädte Ahaus, Losser und Enschede (NL). Insgesamt lässt sich das Marktgebiet des Einzelhandels wie folgt nach Intensitätszonen abgrenzen:

- | | | |
|-------|--|------------------------------|
| ▪ | Zone I: Gronau | ca. 46.535 Einwohner |
| ▪ | Zone II: Ochtrup, Heek, Ahaus, -Altstätte, -Graes,
Losser (NL), -Kernstadt, -Overdinkel, -Glane,
Enschede (NL), -Glanerbrug | ca. 69.550 Einwohner |
| <hr/> | | |
| ▪ | Zonen I – II gesamt | ca. 116.085 Einwohner |

Gegenüber dem Jahr 2006 ist eine leichte Einwohnerzunahme im Marktgebiet (ca. 1,3 %) festzuhalten. Zu berücksichtigen ist, dass einerseits nicht alle in der Stadt Gronau ansässigen Geschäfte gleichermaßen in das Umland ausstrahlen. Andererseits erschließen insbesondere die großflächigen Betriebe auch größere Einzugsgebiete. Die Umsätze mit Kunden, die außerhalb des abgegrenzten Marktgebietes wohnhaft sind, werden im Folgenden als Streuumsätze berücksichtigt.

Karte 2: Marktgebiet des Einzelhandels der Stadt Gronau



3. Kaufkraftvolumen

Nach Berechnungen der GMA lag die einzelhandelsrelevante Kaufkraft inkl. Apotheken bei ca. 5.264 € pro Kopf der Wohnbevölkerung. Davon entfielen auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 1.788 € und auf Nichtlebensmittel ca. 3.476 €. Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben müssen um die regionalen Kaufkraftunterschiede bereinigt werden. Die Stadt Gronau weist mit einem regionalen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkoeffizienten** von **90,1** bezogen auf den Bundesdurchschnitt ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf.¹ Gegenüber dem Jahr 2006 ist das Kaufkraftniveau (91,1) etwas zurückgegangen.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet der Stadt Gronau beläuft sich im Jahr 2008 auf **ca. 564 Mio. €** Gegenüber dem Jahr 2006 ist nominal eine Abnahme der Kaufkraft in der Stadt Gronau um ca. 3,6 % festzustellen,² die aus einem rückläufigen Kaufkraftkoeffizienten resultiert.

¹ Die GfK Nürnberg ermittelt auf der Grundlage der Lohn- und Einkommensstatistiken das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau für Kommunen sowie Kreise bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im gesamten Bundesgebiet (Stand: 2009). Für die Kommunen des Marktgebietes werden folgende Werte angesetzt: Ochtrup: 95,0, Heek: 91,6, Ahaus: 95,6. Für die niederländischen Städte Losser und Enschede liegen die Werte bei 93,9 bzw. 93,0 (Quelle: MBR Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2007). Es wird davon ausgegangen, dass die Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel für die angrenzenden niederländischen Kommunen mit den Werten auf Bundesebene vergleichbar sind.

² Das Kaufkraftvolumen in der Stadt Gronau lag 2006 bei ca. 228,8 Mio. € und in Zone II des Marktgebietes bei 342,6 Mio. €, so dass im gesamten Verflechtungsgebiet 571,4 Mio. € Kaufkraft zur Verfügung standen.

Tabelle 3: Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet der Stadt Gronau im Jahre 2010

Daten	Stadtteil Gronau	Stadtteil Epe	gesamt (Zone I)	Zone II	Marktgebiet
	Kaufkraft in Mio. €				
Nahrungs- und Genussmittel	50,4	24,5	74,9	116,8	191,7
Gesundheit, Körperpflege	18,1	8,8	26,9	41,9	68,8
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	3,2	1,5	4,7	7,4	12,1
Bücher, Schreib- und Spielwaren	7,2	3,6	10,8	16,8	27,6
Bekleidung, Schuhe, Sport	19,2	9,1	28,3	44,0	72,3
Elektrowaren, Medien, Foto	13,2	6,5	19,7	30,8	50,5
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	14,6	7,1	21,7	33,7	55,4
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	12,7	6,2	18,9	29,4	48,3
Optik / Uhren / Schmuck	2,9	1,5	4,4	6,8	11,2
Sonstige Branchen	7,0	3,3	10,3	16,2	26,5
Einzelhandel gesamt	148,5	72,1	220,6	343,8	564,4
Quelle: GMA-Berechnungen 2010					

III. Einzelhandelsstruktur der Stadt Gronau

1. Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Unter Berücksichtigung der Schließung von Hertie und des Möbelmarktes Uni Polster werden 343 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 103.200 m² und einem Bruttoumsatz von ca. 270 Mio. € ermittelt.

Tabelle 4: Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Daten	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	111	27.550
Gesundheit, Körperpflege	26	2.550
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	13	3.550
Bücher, Schreib- und Spielwaren	10	1.450
Bekleidung, Schuhe, Sport	60	11.300
Elektrowaren, Medien, Foto	19	2.450
Hausrat, Möbel, Einrichtung	36	27.250
Sonstige Branchen	68	27.100
Nichtlebensmittel gesamt	232	75.650
Einzelhandel gesamt	343	103.200
Quelle: GMA-Bestandserhebung, Mai 2009, Werte gerundet, Nichtlebensmittel ohne Nahrungs- und Genussmittel.		

2. Entwicklung des Einzelhandelsbestandes seit den Jahren 2005 / 2006

Gegenüber dem Jahr 2006 ist per Saldo eine leichte Zunahme der Verkaufsfläche um ca. 1.600 m² festzustellen. Für die Hauptbranchen sind folgende Veränderungen festzuhalten:

- Bei Nahrungs- und Genussmitteln stieg die Verkaufsfläche um ca. 4.400 m², u.a. wurden hier verschiedene Lebensmittel-Discounter sowie Getränkemärkte ange-

siedelt. Einige kleinstrukturierte Betriebe wurden geschlossen (u. a. Plus-Discounter, Enscheder Straße).

- Ein leichter Rückgang (- ca. 200 m² Verkaufsfläche) ist in der Branche Gesundheit / Körperpflege zu verzeichnen. Während zwei Schlecker-Filialen neu eröffnet wurden, wurden u. a. drei Filialen dieser Filialkette sowie der Drogeriemarkt Ihr Platz geschlossen. Die Rossmann-Filiale in der Neustraße erweiterte die Verkaufsfläche um rund ein Drittel.
- Die Warengruppe Blumen, Pflanzen und zoologischer Bedarf hat einen Verkaufsflächenzuwachs von ca. 2.000 m² zu verzeichnen, der auf die Ansiedlung / Verlagerung von zwei größeren Gartenmärkten und die Erweiterung eines Zoo-Fachmarktes zurückzuführen ist.¹
- Bei Büchern, Schreib- und Spielwaren ist eine Erweiterung von ca. 160 m² Verkaufsfläche zu verzeichnen. Hier wurden drei kleinstrukturierte Fachgeschäfte angesiedelt, demgegenüber wurde ein Bastelgeschäft geschlossen.
- Bei Bekleidung, Schuhe und Sport fand eine Reihe von Betriebsschließungen und Neueröffnungen, vorwiegend kleinstrukturierter Einzelhandelsfachgeschäfte, statt. Neu angesiedelt wurden in der Innenstadt ein Bekleidungs- und ein Schuhfachmarkt. Demgegenüber wurden jedoch auch vier kleine Betriebe und Hertie aufgegeben, so dass per Saldo die Verkaufsfläche um über 5.000 m² abnahm.
- Die Verkaufsfläche in der Branche Elektrowaren hat sich um etwa 450 m² aufgrund der Schließung eines großflächigen Lampen-Fachgeschäftes sowie einzelner kleinerer Fachgeschäfte verringert. Demgegenüber wurden einige vorwiegend kleinstrukturierte Betriebe neu angesiedelt.
- Ein deutlicher Rückgang (ca. 4.700 m²) zeigt sich bei Hausrat, Möbel, Einrichtung bedingt u.a. durch die Aufgabe großflächiger Möbelmärkte (NOVA, Uni Polster). Darüber hinaus wurden zwei mittelgroße Betriebe und eine Reihe kleiner Betriebe geschlossen, der Küchenfachmarkt Astroh wurde auf Stall-Küchen umgestellt. Neu entstanden sind vier mittelgroße Betriebe der Sparten Gartenmöbel, Küchen und Heimtextilien sowie einige kleinstrukturierte Fachgeschäfte.

¹ Teilweise sind jedoch auch Veränderungen in der Branchenzuordnung sowie eine Hinzunahme der Freiverkaufsflächen zu berücksichtigen.

- Eine positive Entwicklung ist im Sonstigen Einzelhandel zu verzeichnen (+ ca. 5.500 m² Verkaufsfläche). Der größte Zuwachs bezieht sich auf die Verlagerung und Erweiterung des Hellweg-Bau- und Heimwerkermarktes, weitere Erweiterungen liegen im Bereich Heimwerker- / Gartenbedarf, Fliesen, Autozubehör und Angelbedarf. Aufgegeben wurden kleinstrukturierte Betriebe, ein großflächiger Fliesen-Fachmarkt, ein größeres Angelsportgeschäft sowie ein Fachgeschäft für Baustoffhandel.

3. Verkaufsflächenausstattung im Vergleich

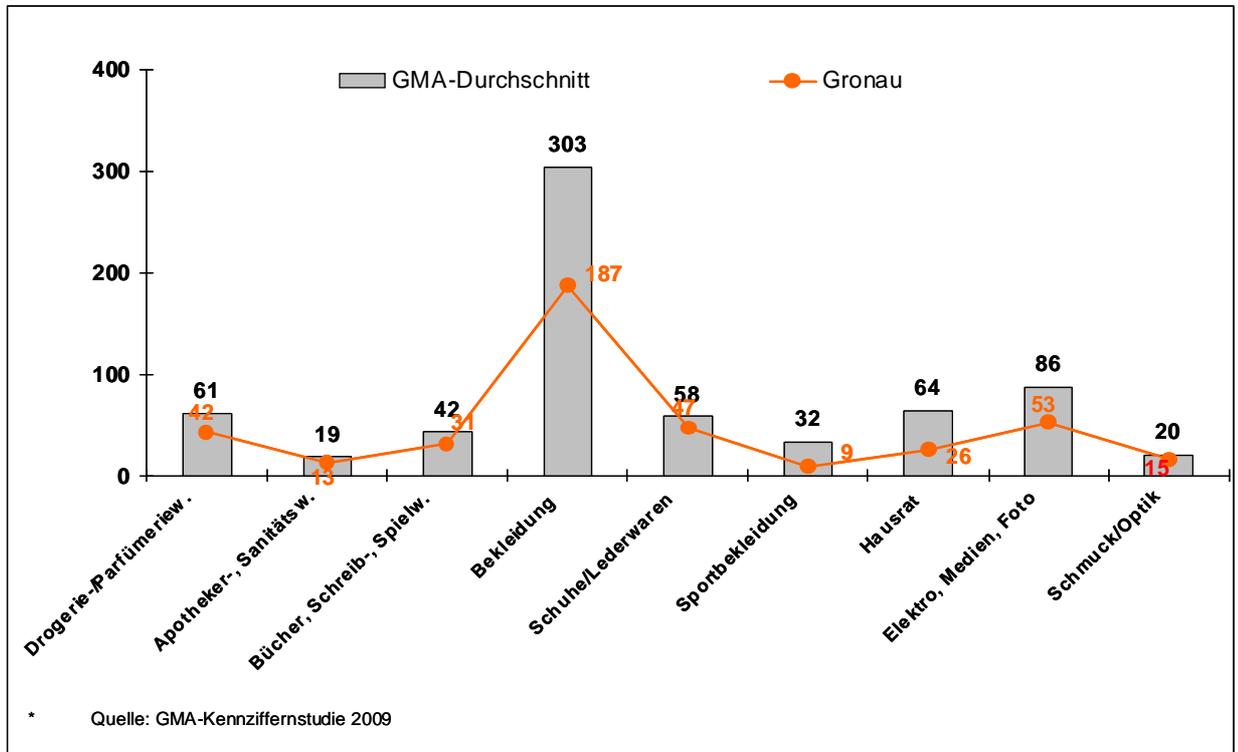
Zur Bewertung wird die Verkaufsflächenausstattung dem Durchschnittswert von Städten der Größenklasse von 40.000 – 50.000 Einwohnern gegenübergestellt. Die Stadt Gronau weist einwohnerbezogen eine etwas unterdurchschnittliche Ausstattung mit 2.220 m² VK / 1.000 Einwohner auf (GMA-Durchschnitt: ca. 2.490 m² VK). Dabei sind jedoch sortimentspezifische Unterschiede festzustellen. So zeigt sich für Gronau eine leicht überdurchschnittliche Ausstattung bei Blumen und bei Möbeln / Einrichtungsbedarf:

	Gronau ¹	Referenzwert
Möbeln / Einrichtungsbedarf:	559 m ² VK	432 m ² VK / 1.000 EW
Blumen, zoologischem Bedarf:	76 m ² VK	59 m ² VK / 1.000 EW.

Hingegen liegt eine unterdurchschnittliche Flächendichte bei Nahrungs- und Genussmittel mit 592 m² VK (Referenzwert: 642 m²) und im Bau- und Heimwerkerbedarf mit 457 m² VK (Referenzwert: 584 m²) vor. Auch in den übrigen Branchen ist die Ausstattung unterdurchschnittlich, so insbesondere bei Bekleidung / Wäsche, Sportbekleidung sowie Elektrowaren, Medien, Foto.

¹ Verkaufsfläche in m² je 1.000 Einwohner.

Abbildung 3: Sortimentsbezogene Verkaufsflächenausstattung
Verkaufsfläche in m² je 1.000 Einwohner



4. Kaufkraftbewegungen

Zur Berechnung der Kaufkraftbewegungen wird der Umsatz differenziert nach dem Umsatz mit auswärtigen Kunden und mit der Wohnbevölkerung:

ca. 270 Mio. €	Umsatz
- ca. 97 Mio. €	Umsatzzufluss (Umsatz mit auswärtigen Kunden)
<hr/>	
= ca. 173 Mio. €	Umsatzanteil der Wohnbevölkerung der Stadt Gronau

Bezogen auf die Kaufkraft der Bevölkerung bindet der Einzelhandel etwa 79 %. Die höchste Kaufkraftbindung wird in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs¹ erreicht, die sich auf einem für ein Mittelzentrum durchschnittlichem Niveau bewegen. Eher gering

¹ Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit, Körperpflege, Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

fallen die Bindungsquoten bei Büchern, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport und Elektrowaren, Medien, Foto aus. Im langfristigen Bedarfsgüterangebot¹ liegen die Bindungsquoten auf einem für ein Mittelzentrum angemessenen Niveau.

Die Kaufkraftbindungsquote konnte gegenüber 2006 um ca. 2 % erhöht werden. Eine Steigerung der Kaufkraftbindung ist insbesondere bei Nahrungs- und Genussmittel sowie Blumen / Pflanzen / zoologischer Bedarf, in geringem Umfang auch bei Bücher / Schreib- und Spielwaren, Bekleidung / Schuhe / Sport und Sonstiger Einzelhandel festzustellen. Demgegenüber hat die Kaufkraftbindung bei Gesundheit / Körperpflege, Hausrat / Möbel / Einrichtungen sowie Elektrowaren abgenommen.

Der Einzelhandel in Gronau konnte seine verhältnismäßig starke Marktposition im regionalen Wettbewerb gegenüber 2006 nicht ausbauen, d.h. die Zentralität (Umsatz-Kaufkraftrelation) ist von 126 % im Jahr 2006 auf 123 % gesunken. Zu den Branchen, die leichte Umsatzzuflüsse generieren und damit zu den „Zentralitätsbringern“ zu rechnen sind, gehören in erster Linie der Möbelsektor, der Bau- und Heimwerkerbedarf und der Lebensmittelsektor. Die zeigt sich in einer hohen Zuflussquote von fast 70 % bei Möbeln und von etwa 46 % im Bau- und Heimwerkerbedarf.

¹ Warengruppen Elektrowaren, Hausrat, Möbel, Einrichtungen sowie Sonstiger Einzelhandel

Tabelle 5: Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen

Daten	Sortiments- umsatz in Mio. €	Kaufkraftbindung in Gronau		Kaufkraftabfluss aus		Umsatzzufluss	
		in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in % des Umsatzes
Nahrungs- und Genussmittel	95,4	70,4	94	4,5	6	25,0	26
Gesundheit, Körperpflege	25,0	20,3	75	6,6	25	4,7	19
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	5,7	4,1	87	0,6	13	1,6	28
Bücher, Schreib- und Spielwaren	8,0	7,4	69	3,4	31	0,5	7
Bekleidung, Schuhe, Sport	30,0	20,4	72	7,9	28	9,6	32
Elektrowaren, Medien, Foto	16,0	11,0	56	8,7	44	5,0	31
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	21,7	12,6	58	9,1	42	27,3	68
Sonstiger Einzelhandel	50,4	27,3	81	6,3	19	23,1	46
Nichtlebensmittel gesamt	174,9	103,1	71	42,6	29	71,8	41
Einzelhandel gesamt	270,3	173,5	78	47,1	21	96,8	36
Quelle: GMA-Berechnungen							

5. Städtebauliche Situation

5.1 Zentrenstruktur

Für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur der Stadt Gronau wird ein Zentrenkonzept vorgeschlagen, das in städtebaulich integrierte Versorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche) und nicht integrierte Lagen des Einzelhandels differenziert ist. Die Definition der zentralen Versorgungsbereiche stützt sich auf die stadträumlich-funktionale Einbindung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes innerhalb eines überschaubaren, fußläufig erlebbaren Lebensraumes der Innenstadt bzw. der Stadtteilzentren. Für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches gelten folgende Kriterien:¹

- Kompaktheit der Bebauung,
- städtebauliche Identifikationswirkung der Baustruktur,
- Nutzungsdichte und -vielfalt des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes, Konzentration der zentralörtlich bedeutsamen Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich (Nachbarschaftsidee),
- funktionsfähige Einbindung in das Netz des fußläufigen Verkehrs, des motorisierten Individualverkehrs sowie des öffentlichen Personennahverkehrs.

Die räumliche Zusammenfassung von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Größen, Betriebstypen und Sortimente erzeugt Kopplungseffekte, indem Einkaufsvorgänge in benachbarten Einkaufsstätten miteinander kombiniert werden. Die sog. Verbundeffekte ermöglichen es insbesondere kleinstrukturierten Fachgeschäften, an der Frequenz- und Attraktionswirkung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu partizipieren.

Die zentralen Versorgungsbereiche werden nach Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren unterteilt. Hinzu kommen die städtebaulich nicht integrierten dezentralen Einzelhandelslagen (Gewerbegebiete Ost in Gronau und Teile der Gronauer Straße in Epe). Davon sind sonstige Standort in klassischen Gewerbe-/Industriegebieten und sonstige Misch- und Wohngebieten zu unterscheiden.

¹ unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Änderung des § 24 a Landesplanungsgesetz NRW - LEPro -

Tabelle 6: Zentrenkategorien in der Stadt Gronau

Definition		Anforderungen
zentrale Versorgungsbereiche i. S. § 24a LEPro	Hauptzentrum Innenstadt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mittelzentral bedeutsames Hauptzentrum als größte integrierte Geschäftslage der Gesamtstadt mit gesamtstädtischen und übergemeindlichen Versorgungsfunktionen / vollständigem Einzelhandelsangebot ▪ Schwerpunkt der Versorgungsstruktur mit vielfältigem privaten und öffentlichen Dienstleistungsangebot ▪ spezialisierte Güter und Dienstleistungen des mittel- und langfristigen Bedarfs, u. a. Warenhaus / Kaufhaus / Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten als Magnetbetriebe ▪ ÖPNV-Erreichbarkeit: Bahn / Bus
	Nebenzentrum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ städtebaulich integrierte Geschäftslage eines Stadtteils ▪ auf Stadtteilversorgung ausgerichtet, z. T. Versorgungsfunktion für benachbarte Stadtteile ▪ sowohl nahversorgungs- als auch zentrenrelevante Waren, ergänzende öffentliche und private Dienstleistungseinrichtungen ▪ ÖPNV-Erreichbarkeit: Bahn / Bus
	Nahversorgungszentrum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wohnungsnaher Standort in städtebaulich integrierter Lage eines Hauptsiedlungsbereichs ▪ Lebensmittelmarkt mit ergänzenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, teilweise öffentlichen Einrichtungen ▪ ÖPNV-Erreichbarkeit: Bus
Quelle: GMA-Darstellung		

Die mittelzentrale Versorgungsbedeutung der Stadt Gronau wird im Wesentlichen durch den Einzelhandel im Hauptzentrum, in der dezentralen Lage Gewerbegebiet Ost mit den sogkräftigen großflächigen Fachmärkten und im Nahversorgungszentrum Königstraße mit den Lebensmittelbetrieben, die hohe Zuflüsse mit holländischen Verbrauchern erwirtschaften, geprägt.

Insgesamt sind die Hälfte aller Betriebe und etwa 41 % der Verkaufsfläche den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen. Demgegenüber verfügen die dezentralen Lagen bedingt durch die Großflächen über einem Drittel der Verkaufsfläche. Ein großer Anteil entfällt auf außerhalb von größeren Verbundlagen gelegene Standorte, die keine Kopplungseffekte zwischen benachbarten Betrieben ermöglichen.

Karte 3: Zentrenstruktur der Stadt Gronau

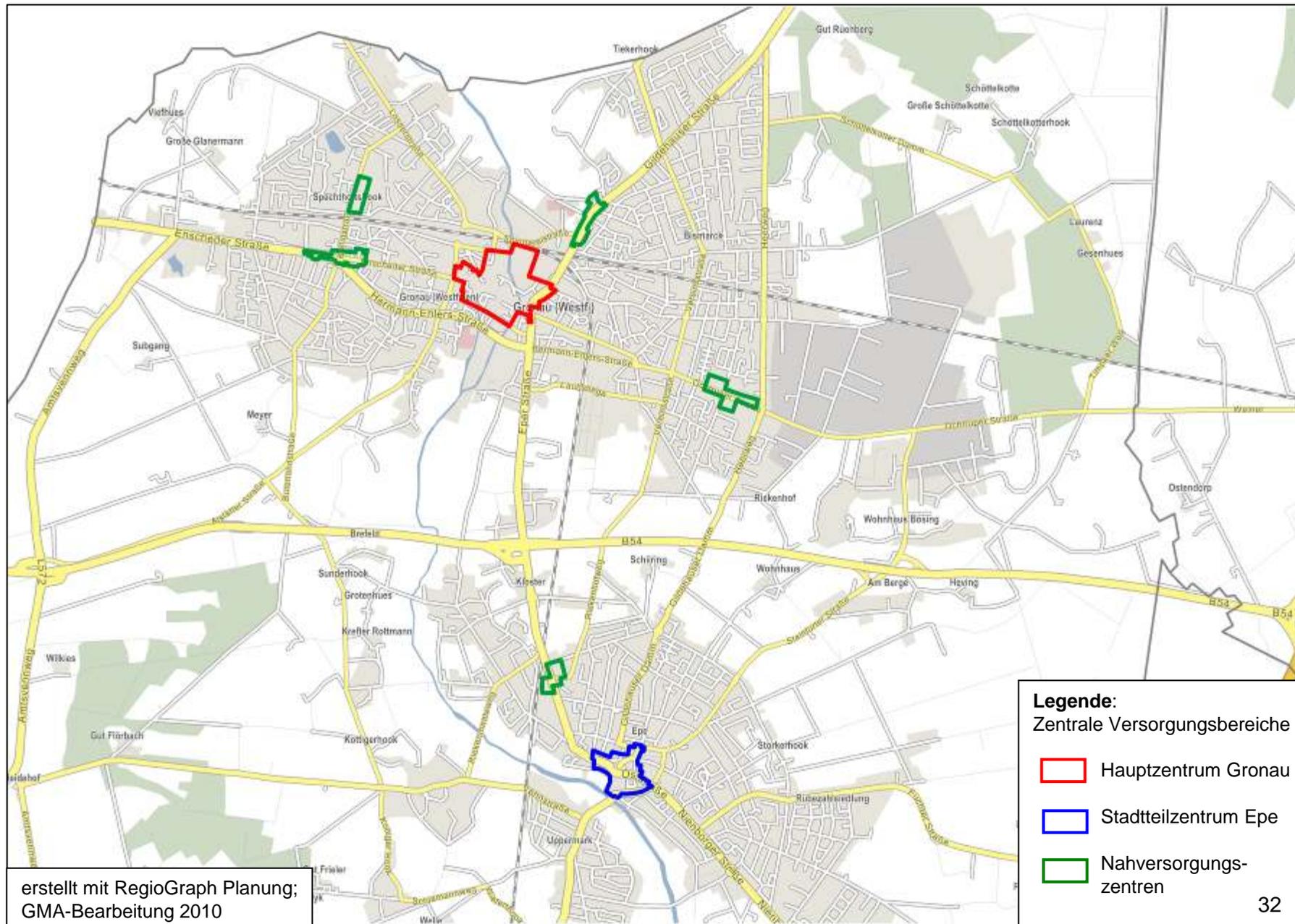


Tabelle 7: Zentrenstruktur in der Stadt Gronau

Daten	Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Hauptzentrum Gronau	86	12.405	44,3
Stadtteilzentrum Epe	55	8.220	28,8
NVZ Enscheder Straße	10	1.145	5,9
NVZ Königstraße	7	4.210	19,3
NVZ Gildehauser Straße	10	3.860	12,9
NVZ Ochtruper Straße / Albrechtstraße	11	5.240	21,8
NVZ Gronauer Straße	6	6.025	13,4
Summe zentrale Versorgungsbereiche	175	40.825	142,4
dezentrale Lagen	27	39.810	57,9
sonstige Standorte	131	22.160	66,0
Stadt Gronau gesamt	343	103.185	270,3
Quelle: GMA-Bestandserhebung, Mai 2009, NVZ = Nahversorgungszentrum			

5.2 Einzelhandelsausstattung nach Lagen

5.2.1 Hauptzentrum Gronau

Der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt bildet den größten zusammenhängenden, städtebaulich integrierten Einzelhandelsschwerpunkt, wobei sich das Angebot auf Bekleidung, Schuhe, Sport konzentriert. Die Bedeutung der Innenstadt als Standort für die Lebensmittelversorgung ist mit nur einem K+K Supermarkt, einem kleinen Frischmarkt und einer Vielzahl an spezialisierten Anbietern eher gering ausgeprägt.

Im Vergleich zum Besitz im Jahr 2005 ist ein Rückgang um 7 Betriebe (einschl. Hertie) per Saldo festzustellen. 51 Betriebe weisen Verkaufsflächen unter 100 m² auf, 18 Betriebe sind der Größenklasse 100 bis unter 400 m² und 6 Betriebe der Größenklasse 400 bis unter 800 m² zuzuordnen. Nur die Textilisten Bruno Kleine und C&A sind großflächig, so dass die räumliche Sogkraft der Frequenzbringer insgesamt zu gering ausfällt.

Karte 4: Nutzungsstruktur und Abgrenzung Hauptzentrum Gronau

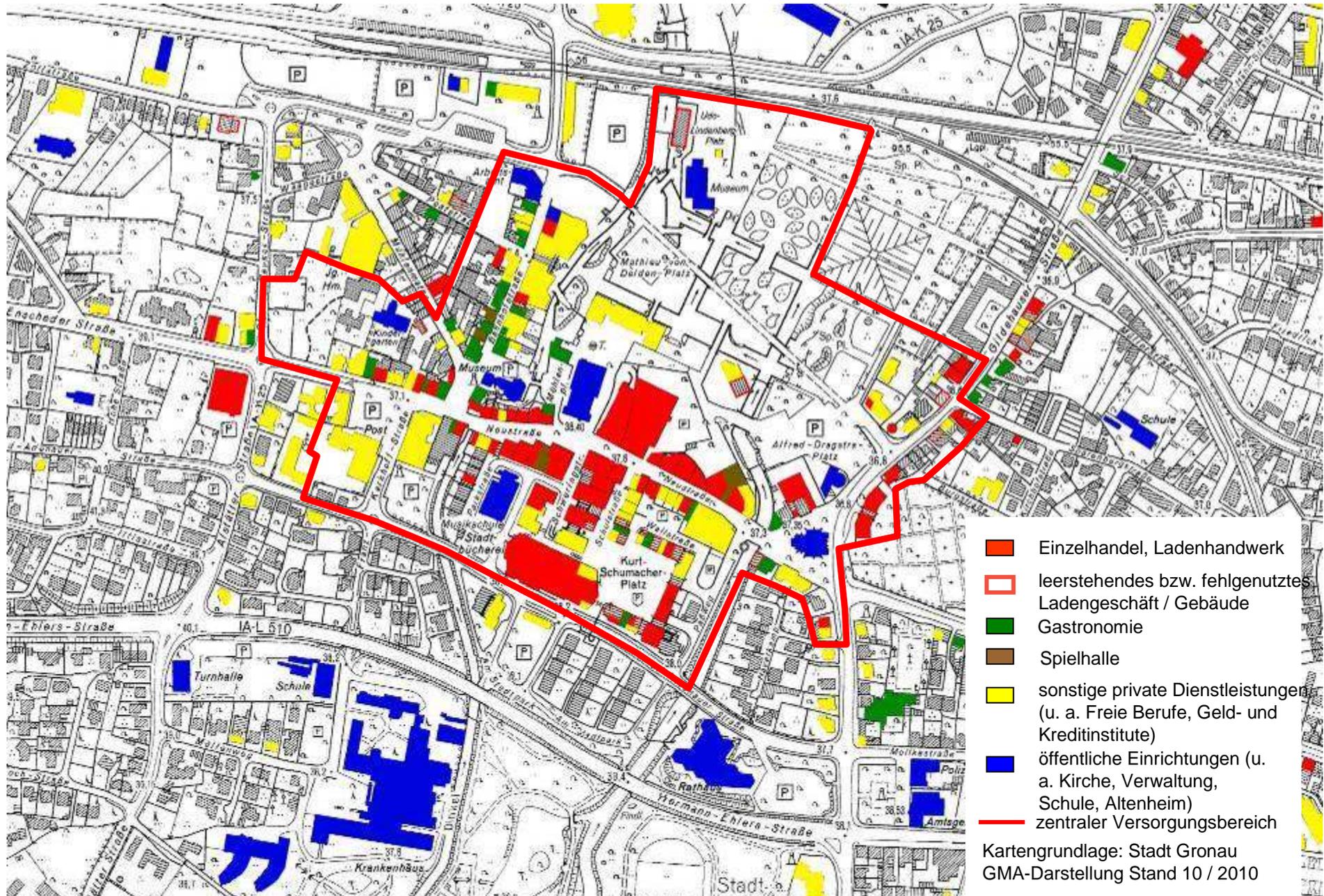


Tabelle 8: Einzelhandelsausstattung des Hauptzentrums Gronau

Daten	Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	11	1.315
Gesundheit, Körperpflege	9	990
Blumen, Pflanzen, Bücher, Schreib- und Spielwaren	5	485
Bekleidung, Schuhe, Sport	32	7.690
Elektrowaren, Medien, Foto	8	465
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	8	755
Sonstiger Einzelhandel	13	705
Einzelhandelswaren gesamt	86	12.405

Aus Datenschutzgründen werden Sortimente mit weniger als 5 Betrieben nicht getrennt ausgewiesen.

Quelle: GMA-Bestandserhebung, Mai 2009

5.2.2 Stadtteilzentrum Epe

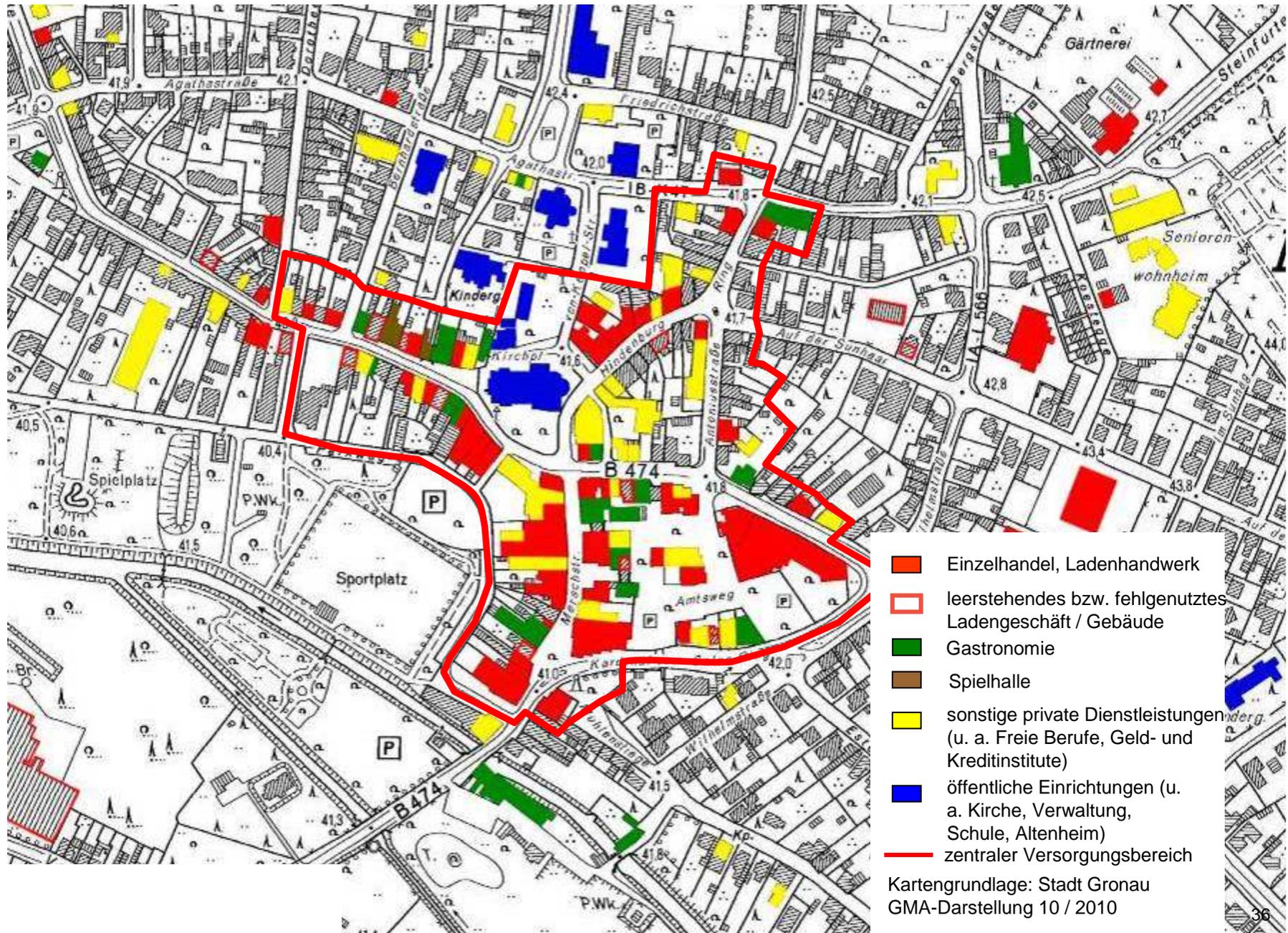
Innerhalb des Stadtteils Epe kommt dem Stadtteilzentrum im Bereich Gronauer Straße / Merschstraße und angrenzender Bereiche die größte Versorgungsbedeutung zu.

Tabelle 9: Einzelhandelsausstattung des Stadtteilzentrums Epe

Daten	Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	10	1.930
Gesundheit, Körperpflege, Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Bücher, Schreib- und Spielwaren	10	1.650
Bekleidung, Schuhe, Sport	15	2.140
Elektrowaren, Hausrat, Möbel, Einrichtungen	11	1.530
Sonstiger Einzelhandel	9	1.035
Einzelhandelswaren gesamt	55	8.330

Quelle: GMA-Bestandserhebung, Mai 2009

Karte 5: Nutzungsstruktur und Abgrenzung Stadtteilzentrum Epe



In diesem Versorgungszentrum ist eine Reihe von leistungsfähigen, jedoch eher kleiner strukturierten Einzelhandelsgeschäften etabliert. Über die Hälfte weisen weniger als 100 m² auf, während nur der K+K Supermarkt großflächig ist. Als weiterer Magnetbetrieb fungiert hier das Eper-Kaufhaus (ca. 720 m² VK). Das Stadtteilzentrum von Epe weist einen ausgewogenen Branchenmix mit Anbietern fast aller Sparten (mit Ausnahme von Blumen) mit dem Schwerpunkt bei Bekleidung, Schuhe, Sport sowie Nahrungs- und Genussmitteln auf.

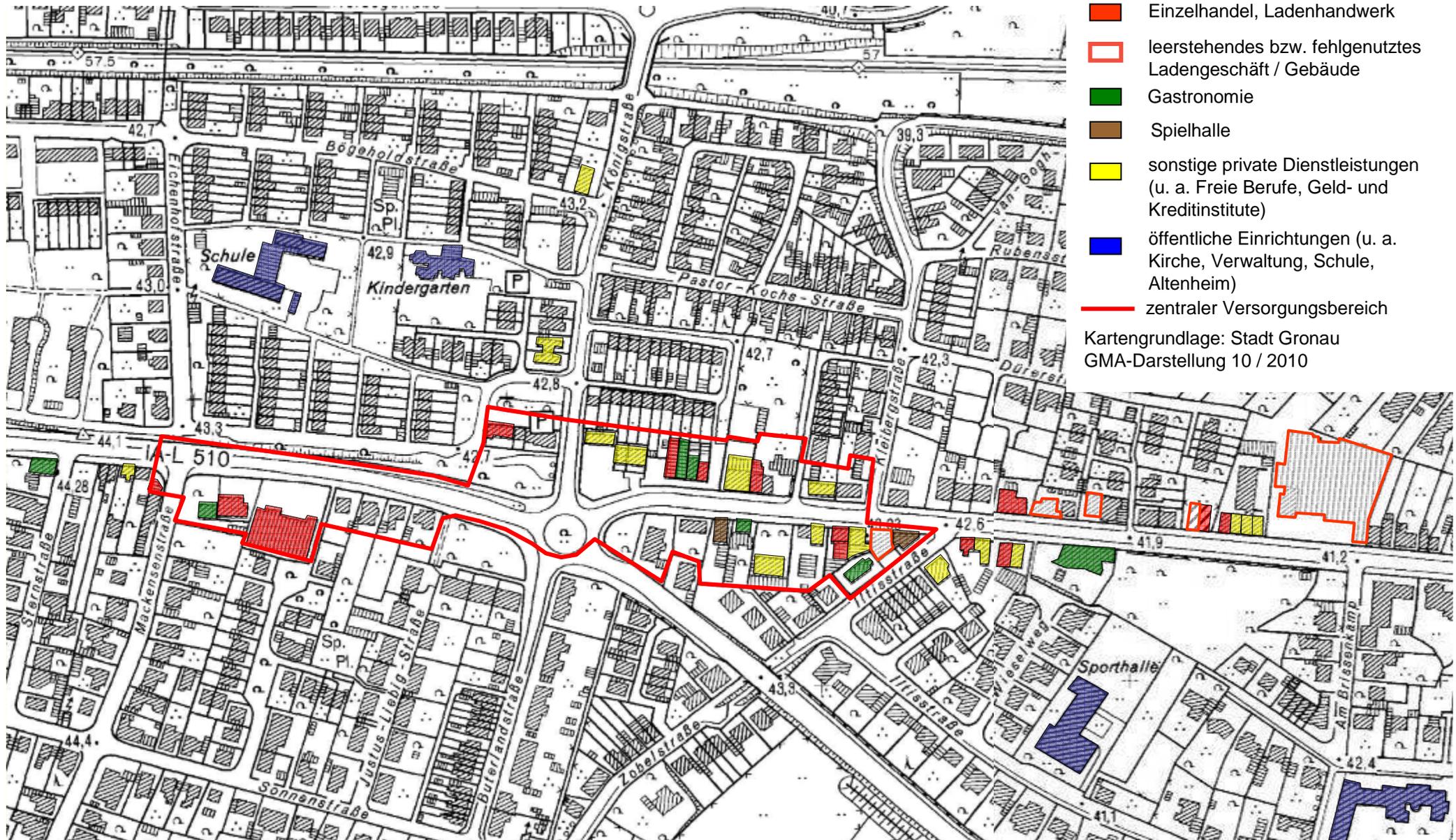
5.2.3 Nahversorgungszentren

Im **südwestlichen Stadtgebiet (ca. 6.600 Einwohner)** ist an der **Enscheder Straße** in Höhe der Abzweigungen Königstraße und Hermann-Ehlers-Straße ein kleines Nahversorgungszentrum vorhanden. Hier sind ein K+K Supermarkt und ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (Bäckereien, Fleischerei, Kiosk, Schlecker, Apotheke, Lotto Toto, Computergeschäft) ansässig. Insgesamt sind diesem Nahversorgungszentrum 10 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.145 m² zuzuordnen. Im südwestlichen Stadtgebiet leben aktuell etwa 6.600 Einwohner, die aufgrund der Nähe zur Königstraße auch durch die hier lokalisierten Discounter / Supermärkte versorgt werden.

Das Nahversorgungszentrum **Königstraße** wird durch den Edeka-Supermarkt und 3 Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, Penny) charakterisiert und stellt den Nahversorgungsschwerpunkt für das **nordwestliche Stadtgebiet (ca. 4.400 Einwohner)** sowie z. T. auch für das angrenzende südwestliche Stadtgebiet dar. Zudem generieren die leistungsfähigen Discounter und der Supermarkt lagebedingt erhebliche Zuflüsse aus den angrenzenden niederländischen Kommunen. Auf das Zentrum entfallen insgesamt 10 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.210 m².

Das Nahversorgungszentrum **Gildehauser Straße** – zwischen den Abzweigen Kaiserstraße und Viktoriastraße – bietet den Bewohnern des **nordöstlichen Stadtgebietes (ca. 8.800 Einwohner)** eine weitgehend bedarfsgerechte Nahversorgung mit einem K+K Supermarkt sowie dem Aldi Discounter die durch mehrere kleinstrukturierte Betriebe (Bekleidung, Computer, Baustoffe) ergänzt werden. Darüber hinaus befindet sich ein großflächiger Antikmöbel-Markt innerhalb des Nahversorgungszentrums. Damit verfügt das Zentrum über insgesamt 10 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.860 m². Allerdings fällt die Einheit des Supermarktes mit ca. 850 m² für einen modernen Supermarkt zu gering aus.

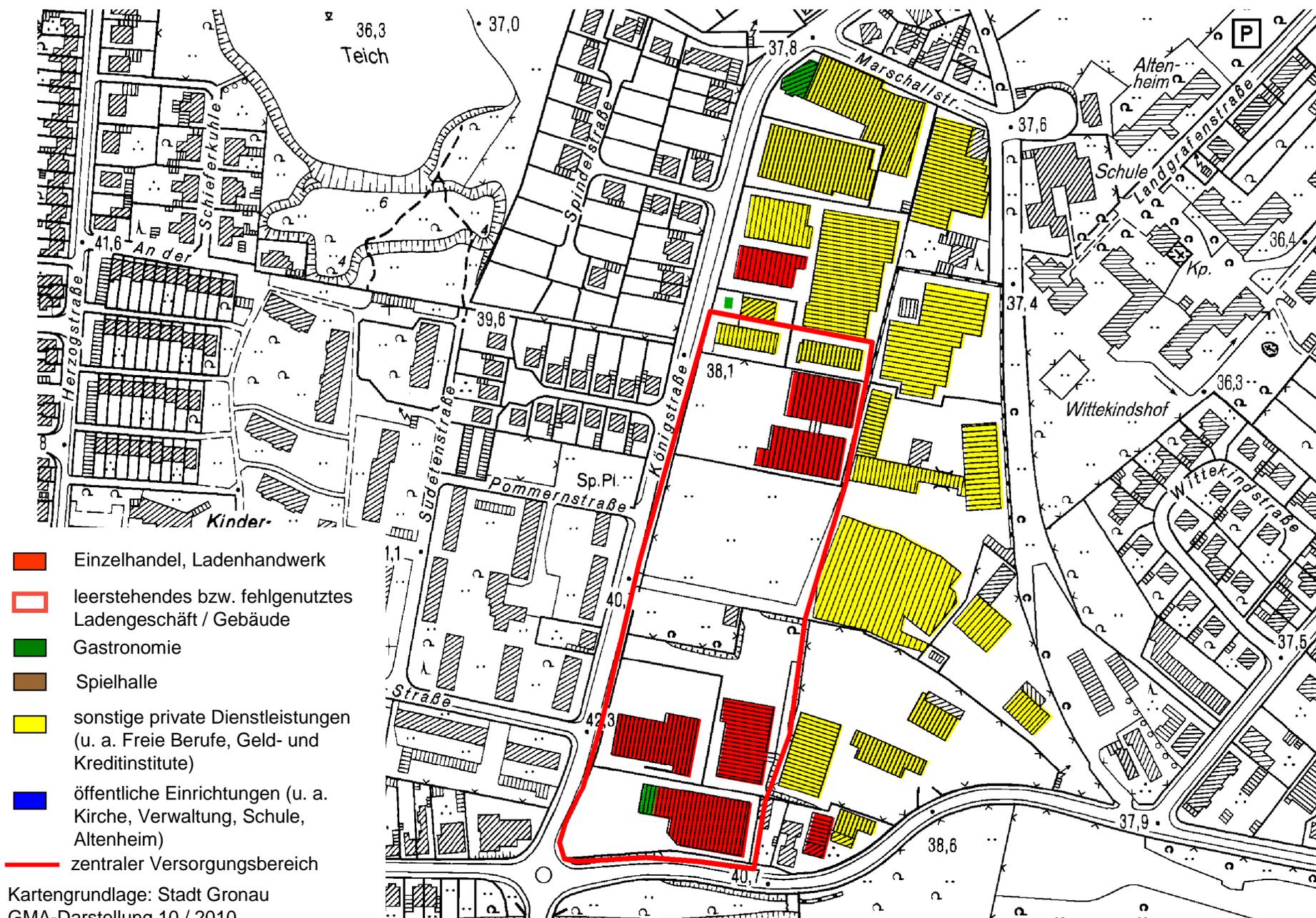
Karte 6: Nutzungsstruktur und Abgrenzung Nahversorgungszentrum Enscheder Straße



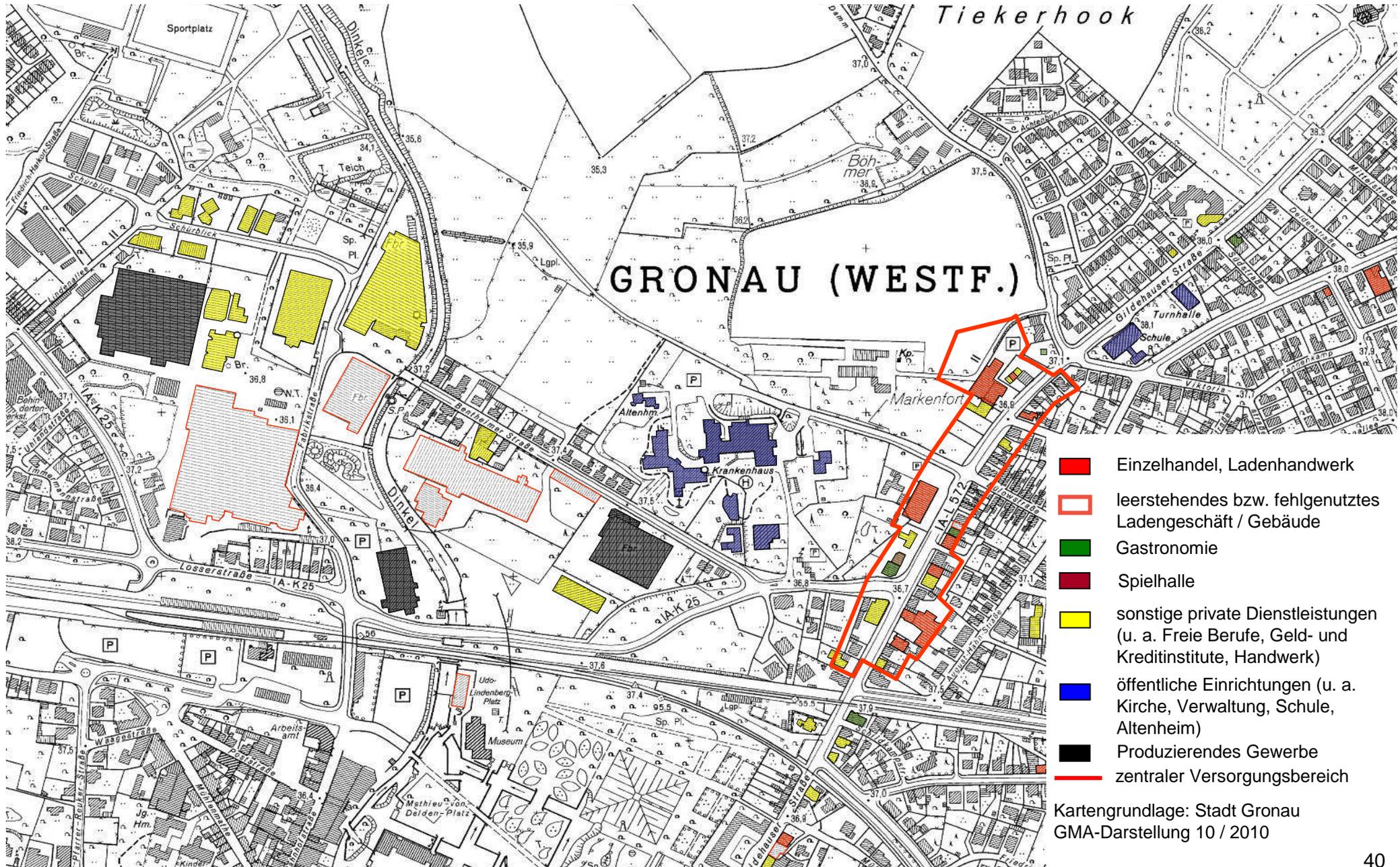
- Einzelhandel, Ladenhandwerk
- leerstehendes bzw. fehlgenutztes Ladengeschäft / Gebäude
- Gastronomie
- Sporthalle
- sonstige private Dienstleistungen (u. a. Freie Berufe, Geld- und Kreditinstitute)
- öffentliche Einrichtungen (u. a. Kirche, Verwaltung, Schule, Altenheim)
- zentraler Versorgungsbereich

Kartengrundlage: Stadt Gronau
GMA-Darstellung 10 / 2010

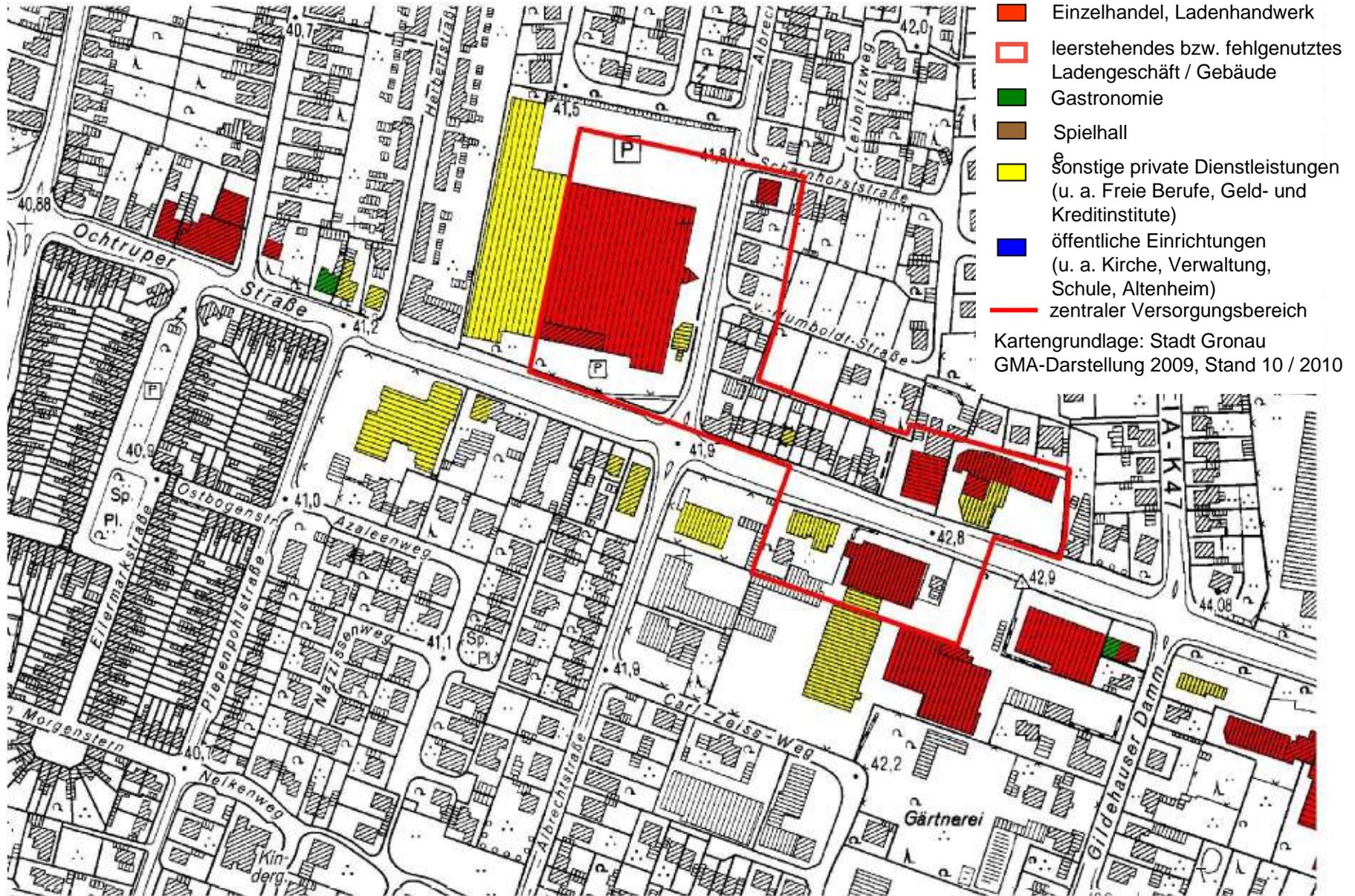
Karte 7: Nutzungsstruktur und Abgrenzung Nahversorgungszentrum Königstraße



Karte 8: Nutzungsstruktur und Abgrenzung Nahversorgungszentrum Gildehauser Straße



Karte 9: Nutzungsstruktur und Abgrenzung Nahversorgungszentrum Ochtruper Straße / Albrechtstraße



Karte 10: Nutzungsstruktur und Abgrenzung Nahversorgungszentrum Gronauer Straße



Im **südöstlichen Stadtgebiet (ca. 6.600 Einwohner)** besteht im Bereich der **Ochtruper Straße / Albrechtstraße** ein weiteres Nahversorgungszentrum. Hier sind in einem Gebäudekomplex ein K+K Markt, welcher mit ca. 2.850 m² der größte Supermarkt der Stadt ist, der Textildiscounter Kik sowie weitere kleinere Betriebe integriert. Im Umfeld sind die Discounter Netto und Aldi lokalisiert. Bedingt durch die Lage an einer der Hauptverkehrsachsen generieren diese Betriebe auch Zuflüsse aus dem Umland.

In **Epe** liegt ein Nahversorgungszentrum in **Epe-Nord (ca. 5.200 Einwohner)** an der **Gronauer Straße** mit dem K+K Supermarkt und dem Lidl-Discounter. Der Discounter ist in einem Gebäudekomplex mit den großflächigen Fachmärkten Hammer und Gerwens integriert. Der Bereich „Auf der Sunhaar / Oststraße“ (Stadtgebiet West mit ca. 5.100 Einwohner) mit dem K+K Supermarkt und den Discountern Aldi und Penny ist für die Nahversorgung wichtig. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Stadtteilzentrum Epe sollte dieser Bereich allerdings nicht als Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden, da weitere Ansiedlungen von Betrieben das Stadtteilzentrum schwächen würden.

5.2.4 Dezentrale Einzelhandelslagen

Die dezentralen Einzelhandelslagen an der Ochtruper Straße und Gronauer Straße sind städtebaulich nicht integriert und liegen an Ausfallstraßen (Hauptverkehrsstraßen). Zwar handelt es sich um ausgewiesene Gewerbegebiete, jedoch werden diese im Unterschied zu klassischen Gewerbe- bzw. Industriegebieten nicht mehr durch produzierendes Gewerbe oder Handwerksbetriebe, sondern durch Einzelhandel geprägt. Die ansässigen Betriebe übernehmen eine gesamtstädtische und übergemeindliche Versorgungsfunktion.

Das **Gewerbegebiet Gronau Ost** im Bereich der **Ochtruper Straße** stellt mit einer Verkaufsfläche von ca. 38.800 m² verteilt auf 26 Betriebe den flächenseitig größten Einkaufsbereich dar. Hiervon sind 10 Betriebe großflächig (Roller, Stall Küchen, Hellweg Bau- und Heimwerkermarkt, Geveler Baumarkt, Frick, Küchen Gerwens, Fressnapf, Antikmöbel, Dänisches Bettenlager, Lagerverkauf Wolbers). Zudem sind weitere mittelgroße Fachmärkte (u. a. ATU, Trinkgut, Reitsport, Fliesenforum) vertreten. Bezeichnend für die Lage ist, dass fast ausschließlich Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorhanden und somit dieser Lage funktional richtig zugeordnet sind. Derzeit stehen einzelne Gebäude bzw. Gebäudeteile (ehemals Lampen Müller, Hellwegbaumarkt, Uni-Polster,

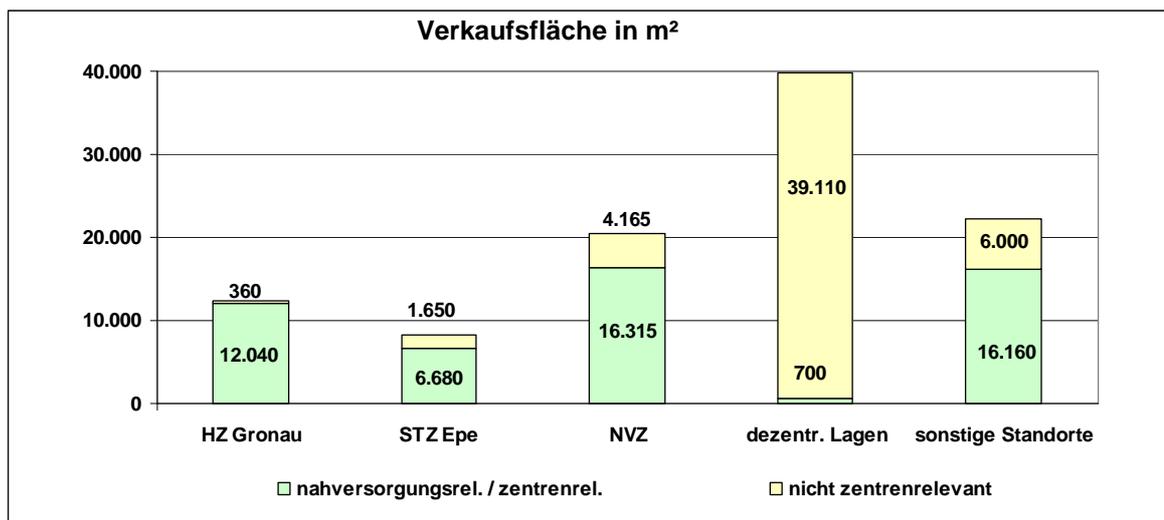
Stroetmann-Großhandel), die weder für die Einzelhandelsstruktur des Gebiets förderlich noch städtebaulich am „Eingang der Stadt“ wünschenswert sind.

Zwei mittelgroße Betriebe (Hagebau Baustoffe, Gerwens & Schiballa Elektrobaubedarf) sind in **Epe** in dezentraler Lage östlich der **Gronauer Straße** zwischen Eisenbahnlinie und Hauskamp ansässig.

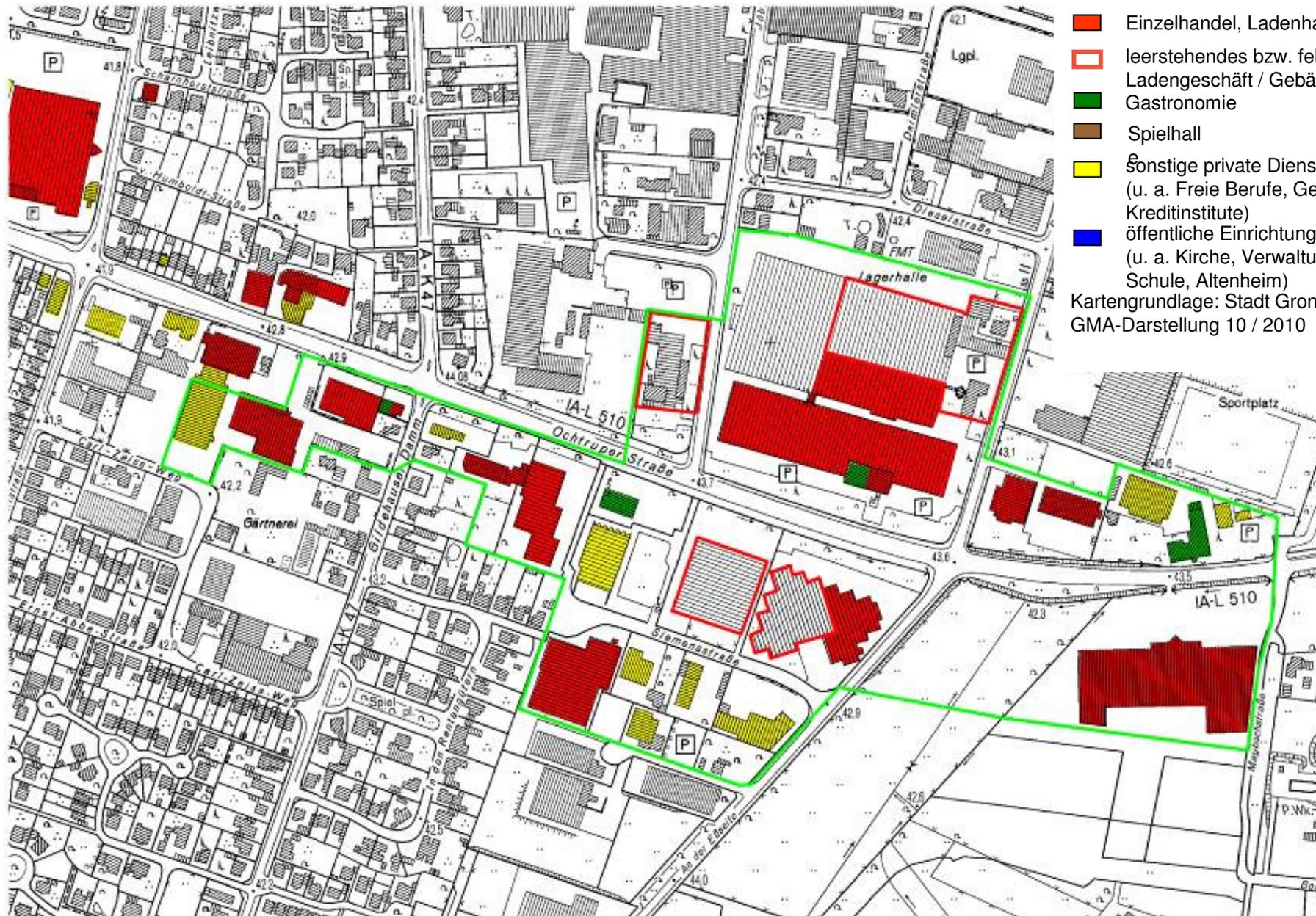
5.2.5 Sonstige Lagen

Für die Stadt Gronau ist ein hoher Flächenbestand von ca. 22.150 m² bezeichnend, welcher sich auf weitere 140 Betriebe im Stadtgebiet verteilt und eine große Angebotszer-splitterung zeigt. Nur vereinzelt sind Angebotsverdichtungen, z.B. Epe – Auf der Sunhaar (Penny, Aldi, K+K) erkennbar. In Streulagen sind bereits etwa 16.300 m² an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Verkaufsflächen vorhanden, wobei nur der K+K Markt (Alstätter Straße) großflächig ist. Eine Verkaufsfläche knapp unter der Großflächigkeit weist expert Herba (Ochtruper Straße) auf.

Abbildung 4: Angebotsverteilung nach Lagen und Zentrenrelevanz der Sortimente



Karte 11: Dezentrale Einzelhandelslage Ochtruper Straße



- Einzelhandel, Ladenhandwerk
 - leerstehendes bzw. fehlgenutztes Ladengeschäft / Gebäude
 - Gastronomie
 - Spielhall
 - Sonstige private Dienstleistungen (u. a. Freie Berufe, Geld- und Kreditinstitute)
 - öffentliche Einrichtungen (u. a. Kirche, Verwaltung, Schule, Altenheim)
- Kartengrundlage: Stadt Gronau
GMA-Darstellung 10 / 2010

6. Nahversorgungssituation

Zur Bewertung der aktuellen Nahversorgungssituation wurde nach Stadtquartieren differenziert und um die Standorte der großflächigen Lebensmittelmärkte Entfernungsradien von 500 m angesetzt. Diese Entfernungsradien entsprechen einer fußläufigen Entfernung von etwa 10 Gehminuten.

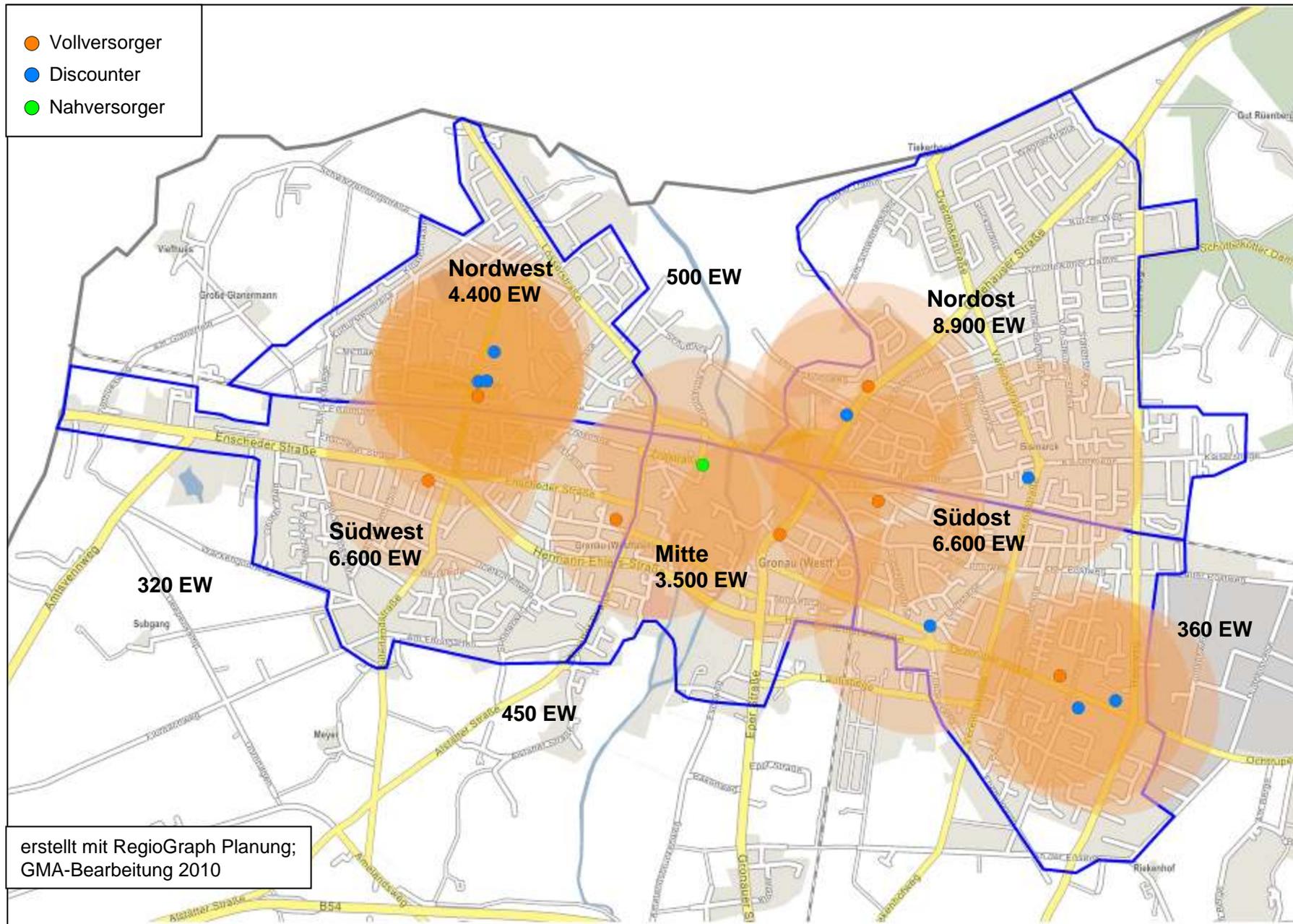
In **Gronau** decken die im Nahversorgungszentrum Königstraße lokalisierten Discounter bzw. der Edeka Supermarkt weite Teile der umliegenden Wohngebiete ab. Auch der K+K Supermarkt (Nahversorgungszentrum Enscheder Straße) erreicht weite Teile der südwestlichen Wohnquartiere, in welchen insgesamt etwa 6.600 Einwohner leben. Die Wohnquartiere in der „Mitte“ sowie im Südwesten werden durch verschiedene Discounter und Supermärkte nahezu flächendeckend abgedeckt. Hingegen finden sich im nordöstlichen Stadtgebiet (ca. 8.800 Einwohner) keine Supermärkte, Discounter oder auch Nahversorger in Nähe aller Wohnquartiere. So decken die im Nahversorgungszentrum Gildehauser Straße lokalisierten Märkte (K+K, Aldi) sowie Lidl (Vereinsstraße) die Wohngebiete im Bereich der Overdinkelstraße und der Gildehauser Straße in fußläufiger Hinsicht nicht ab.

In **Epe** ist im südwestlich gelegenen Stadtgebiet (Bereich um die Ahauser Straße) kein Lebensmittelmarkt¹ vorhanden. Dieses Gebiet (ca. 1.950 Einwohner) wird durch die nächst gelegenen K+K Supermärkte im Stadtteilzentrum Epe bzw. am Standort „Auf der Sunhaar“ sowie die Discounter (Aldi, Penny, Auf der Sunhaar) nicht mehr fußläufig abgedeckt. Auch Teilbereiche der Wohnquartiere in Epe-Nord liegen nicht mehr im 500 m-Radius eines Lebensmittelmarktes. Die im Westen vorhandenen Wohngebiete (ca. 5.100 Einwohner) liegen weitgehend in einer noch fußläufigen Entfernung zu den Märkten im Bereich „Auf der Sunhaar“ bzw. zum K+K Markt „Am Feldkamp“.

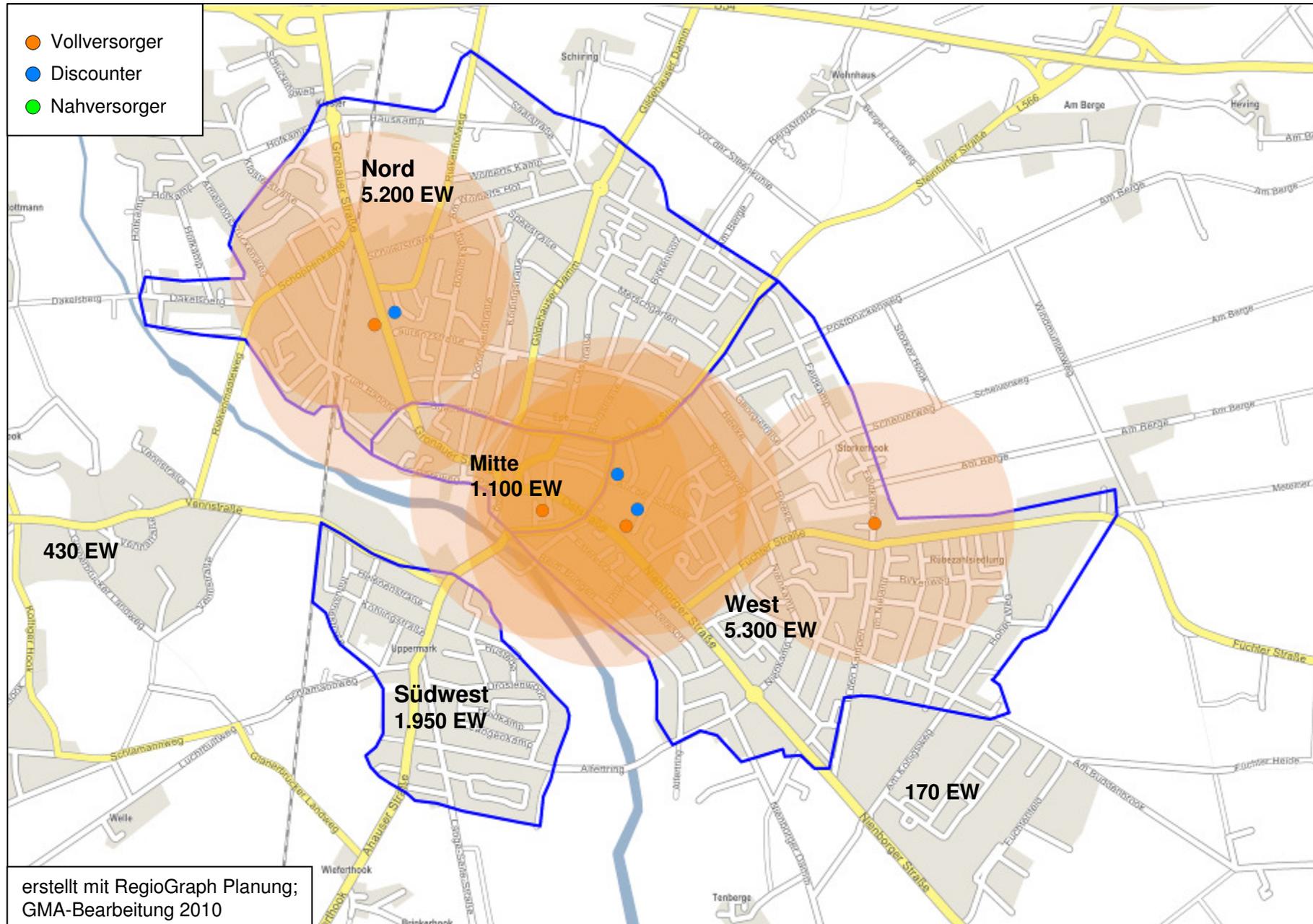
Für die Größe der Stadt und die räumlichen Ausdehnung der Wohngebiete ist eine weitgehend gute Verteilung der größeren Lebensmittelmärkte festzuhalten. Mit Blick auf die wohnortnahe Versorgung zeigt sich allerdings v. a. eine Versorgungslücke im nordöstlichen Stadtgebiet. Insgesamt sind in Gronau 11 Lebensmitteldiscounter ansässig.

¹ Hier sind ein Getränkemarkt, eine Fleischerei und Bäckerei in einem Gebäude lokalisiert.

Karte 12: Nahversorgungssituation in Gronau



Karte 13: Nahversorgungssituation in Epe



In Relation zur Einwohnerzahl kommen etwa 4.200 Einwohner auf einen Discounter, während der Bundesdurchschnitt bei etwa 5.300 Einwohnern / Discounter liegt. Der Discountbesatz ist bereits ausgeprägt, so gerade in den Stadtgebieten Südost (3 Discounters bei etwa 6.600 Einwohnern) und Nordwest (3 Discounters bei etwa 4.400 Einwohnern). Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Discounters in der Königstraße (Nordwest) lagebedingt erhebliche Zuflüsse aus niederländischen Gemeinden generieren, d.h. diese Discounters weisen eine günstige Lage auf und stärken die mittelzentrale Position Gronaus. Hinsichtlich der Größe der Discounters weisen einzelne Discounters, wie Aldi (Nahversorgungszentrum Ochtruper Straße) mit einer Verkaufsfläche von ca. 550 m² und Penny mit ca. 500 m² Verkaufsfläche (Ochtruper Straße) eine ausgesprochen geringe Einheit für einen modernen Discounter auf.

Mit 10 Supermärkten¹ liegt ein hoher Besatz in Relation zur Einwohnerzahl vor:

- Gronau: ca. 4.600 Einwohner / Supermarkt
- Bundesdurchschnitt: ca. 8.500 Einwohner / Supermarkt.

Allerdings weisen nur die Supermärkte Edeka (Königstraße), K+K (Enscheder Straße) und K+K im Stadtteilzentrum Epe eine Verkaufsfläche von über 1.000 m² auf, während die übrigen Einheiten mit ca. 700 – 900 m² Verkaufsfläche eher klein ausfallen. Dies gilt insbesondere für den K+K Markt (ca. 850 m² Verkaufsfläche) im Nahversorgungszentrum Gildehauser Straße

Als einziger Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von über 2.500 m² ist der K+K Markt in der Ochtruper Straße (Nahversorgungszentrum) zu nennen, welcher hohe Umsatzzuflüsse aus dem Umland erzielt und damit auch für die mittelzentrale Position wichtig ist.

¹ Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m².

IV. Entwicklungsperspektiven

1. Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung bis zum Jahre 2020

Für die Einschätzung der zukünftigen Einwohnerentwicklung der Stadt Gronau kann auf die Bevölkerungsfortschreibung der Stadt Gronau zurückgegriffen werden, wonach für das Jahr 2020 eine Bevölkerungszahl von etwa 49.000 angesetzt wird. Für die umliegenden Kommunen des Marktgebietes wird auf die Daten der Bertelsmann-Stiftung zurückgegriffen. Demnach ist für die Kommunen Heek, Ochtrup und Ahaus (teilweise) eine Bevölkerungszahl von ca. 36.155 Einwohnern zu berücksichtigen. Da für den niederländischen Teil des Marktgebietes keine Daten vorliegen, wird hier von einer konstanten Bevölkerungszahl ausgegangen. Damit beläuft sich die Einwohnerzahl in der Zone II des Marktgebietes im Jahre 2020 auf insgesamt ca. 71.090 Einwohner und im gesamten Marktgebiet auf ca. 120.090 Einwohner. Insgesamt sind Einwohnerzuwächse im Zeitraum 2009 – 2020 von ca. 5,3 % in der Stadt Gronau und von ca. 3,5 % im Marktgebiet zu erwarten.

Die für die Kaufkraftprognose bis zum Jahre 2020 wesentlichen Annahmen zur Entwicklung des Verbraucherverhaltens lassen sich wie folgt skizzieren:

- Der Verbraucher verhält sich für die Dauer des Untersuchungszeitraumes „normal“. Dies gilt sowohl für das Spar- als auch für das Ausgabeverhalten. Langfristig dürfte die **Sparquote** nach gutachterlicher Schätzung bei **ca. 10 – 12 %** liegen.
- Umgerechnet auf den wertmäßigen Gesamtverbrauch, ergeben sich **reale Kaufkraftsteigerungen**. Nach gutachterlicher Einschätzung wird der aus dem verfügbaren Einkommen in den Einzelhandel fließende Anteil jedoch künftig weiter zurückgehen, d.h. die reale Umsatzentwicklung im Einzelhandel wird hinter den Einkommenszuwächsen zurückbleiben. Dies liegt u. a. daran, dass die Preise für Dienstleistungen, Energie, Mieten etc. insgesamt schneller steigen als die Ausgaben für Einzelhandelswaren.
- Die dem Einzelhandel zufließenden Einkommenszuwächse werden sich **unterschiedlich auf die einzelnen Sortimente** auswirken, wobei diejenigen Branchen, die dem Freizeitsektor zuzuordnen sind, höhere reale Zuwächse erfahren dürften.

Für die Kaufkraftentwicklung gehen die GMA-Berechnungen davon aus, dass die durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten **Pro-Kopf-Ausgaben bis zum Jahre 2020** einen Betrag von **€ 5.402,- p. a.** (zu aktuellen Preisen) erreichen. Dieser Entwicklung liegt die Annahme zugrunde, dass sich das Bruttosozialprodukt jährlich um ca. 1 – 1,5 % erhöht, gleichzeitig jedoch die finanziellen Belastungen der privaten Haushalte durch Steuern, Abgaben etc. zunehmen, so dass der private Verbrauch nur unterdurchschnittlich ansteigen wird.

Bei Zugrundelegung der Parameter 2010 ein **Kaufkraftvolumen von insgesamt ca. 598,9 Mio. €** für das Marktgebiet der Stadt Gronau prognostiziert. Davon entfallen ca. 238,5 Mio. € auf die Stadt Gronau und ca. 360,4 Mio. € auf das übergemeindliche Marktgebiet. Damit ist für die Stadt Gronau bzw. das Marktgebiet bis zum Jahre 2020 eine deutliche Steigerung um ca. 8,1 % bzw. 6,1 % anzusetzen.

Tabelle 10: Prognostiziertes Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet der Stadt Gronau im Jahre 2020

Daten	Stadt Gronau (Zone I)	Zone II	Marktgebiet gesamt
	in Mio. €		
Nahrungs- und Genussmittel	80,9	122,2	203,1
Gesundheit, Körperpflege	29,7	44,9	74,6
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	5,2	7,8	13,0
Bücher, Schreib- und Spielwaren	11,6	17,5	29,1
Bekleidung, Schuhe, Sport	30,5	46,1	76,6
Elektrowaren	21,6	32,7	54,3
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	23,3	35,2	58,5
Sonstiger Einzelhandel	35,7	54,0	89,7
Einzelhandel gesamt	238,5	360,4	598,9
Quelle: GMA-Berechnungen 2009			

2. Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung bis zum Jahr 2020

Die Umsatzprognose für den Einzelhandel der Stadt Gronau wird unter Verwendung unterschiedlicher Prämissen 2020 berechnet. Es wird angenommen, dass der Einzelhandel durch Verbesserung der Angebotsstruktur, des Branchenmixes und durch absatzpolitische Maßnahmen seine Marktposition bis zum Jahre 2020 ausbauen kann. Diese Annahme führt zu einer **Erhöhung der angesetzten Marktanteile um ca. 1 % bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie um ca. 4 % bei Nichtlebensmitteln**. Gleichzeitig wird unterstellt, dass durch die gestiegene Einkaufsattraktivität auch der Umsatzzufluss leicht zunimmt. Die Entwicklungspotenziale werden aus der Versorgungsbedeutung des Einzelhandelsstandortes, der regionalen Wettbewerbssituation und unter Berücksichtigung spezifischer betriebswirtschaftlicher Anforderungen für die einzelnen Sortimente abgeleitet.

Nahrungs- und Genussmittel

Gronau	ca. 95 % von ca. 80,9 Mio. €	=	ca. 76,9 Mio. €
auswärtiger Umsatz		=	ca. 25,0 Mio. €
Umsatz Nahrungs- und Genussmittel gesamt		=	ca. 102,6 Mio. €

Nichtlebensmittel

Gronau	ca. 78 % von ca. 157,6 Mio. €	=	ca. 122,9 Mio. €
auswärtiger Umsatz		=	ca. 82,5 Mio. €
Umsatz Nichtlebensmittel gesamt		=	ca. 205,4 Mio. €

Damit ist eine Steigerung des Umsatzes auf ca. 308,0 Mio. € möglich. Dies entspricht einem Zuwachs von 26,5 Mio. €, gleichbedeutend einem Anstieg von gut 9 % gegenüber dem Basisjahr.

Tabelle 11: Umsatzerwartung für den Einzelhandel der Stadt Gronau im Prognosezeitraum 2020

Daten	Nahrungs- und Genussmittel			Nichtlebensmittel			Einzelhandel gesamt		
	Gronau	Zufluss	Gesamt	Gronau	Zufluss	Gesamt	Gronau	Zufluss	Gesamt
	Umsatz in Mio. € (zu Preisen von 2008)								
Steigende Marktanteile	76,9	25,7	102,6	122,9	82,5	205,4	199,8	108,2	308,0
Basisjahr 2008	70,4	25,0	95,4	103,9	71,8	175,7	173,5	96,8	270,3
Quelle: GMA-Berechnungen									

Der Verkaufsflächenbedarf wird aus der prognostizierten Umsatzerwartung unter Verwendung von durchschnittlichen Produktivitätswerten des leistungsfähigen Einzelhandels errechnet. Die Modellrechnung zeigt im Ergebnis eine auf die Stadt Gronau abgestimmte, versorgungsstrukturell sinnvolle Entwicklung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenausstattung auf, die keine Umverteilungen für den ansässigen Einzelhandel erwarten lässt. Es handelt sich somit um **Orientierungswerte für eine strukturverträgliche Weiterentwicklung** des Einzelhandelsstandortes.

Im Rahmen der nachfolgenden Prognose des Verkaufsflächenbedarfs wird für Nahrungs- und Genussmittel ein Umsatz von ca. 4.100 € und der Nichtlebensmittel von ca. 2.200,- bis 2.300,- € je m² Verkaufsfläche angenommen.¹

Bei Gegenüberstellung der ermittelten Umsatzleistung im Jahre 2020 mit der erforderlichen Verkaufsflächenleistung errechnet sich bei einer dynamischen Einzelhandelsentwicklung ein Entwicklungskorridor von ca. 10.500 m² als Orientierungswert. Zur Verbesserung des Einzelhandelsangebotes und damit zum Ausbau der Versorgungsbedeutung des Mittelzentrums werden die nachfolgend aufgeführten Ergänzungen vorgeschlagen.

¹ Die Raumleistungswerte wurden aus der spezifischen Angebotsstruktur der Stadt Gronau abgeleitet und sind nicht auf andere Kommunen übertragbar

Tabelle 12: Entwicklungskorridor nach Standortlagen

Daten	Empfehlungen zu Betriebstypenergänzungen	Entwicklungs- korridor in m ² (ca.-Werte)
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erweiterungsfläche für bestehende Lebensmittelbetriebe in den Versorgungszentren ▪ Erweiterung für spezialisierten Fachhandel (z. B. Fisch, Bioartikel, Reformhaus) 	1.400
Gesundheit, Körperpflege	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Drogeriefachmarkt 	400
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansiedlung von Blumenfachgeschäften in der Innenstadt, im Stadtteilzentrum Epe und in den Nahversorgungszentren 	300
Bücher, Schreib- und Spielwaren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung zur Diversifizierung des bestehenden Angebotes in den Versorgungszentren, v. a. bei Schreibwaren 	400
Bekleidung, Schuhe, Sport	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung zur Diversifizierung des bestehenden Angebotes in der Innenstadt und im NZ von Epe ▪ Ansiedlung von Anbietern für Lederwaren und für Sportartikel in der Innenstadt 	1.700
Elektrowaren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansiedlung von Elektrofachgeschäften bzw. eines Elektrofachmarktes in der Innenstadt (Schwerpunkt Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer, Foto) ▪ Ergänzungsfläche zur Diversifizierung der bestehenden Angebote 	1.300
Hausrat, Möbel, Einrichtung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung zur Diversifizierung des Angebotes bei Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren und Heimtextilien / Wolle / Stoffe in den Versorgungszentren ▪ Ergänzungsfläche für Möbel- / Einrichtungssortimente 	300 3.100
Sonstiger Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung für kleinstrukturierten Einzelhandel in den Versorgungszentren (Optik, Uhren / Schmuck, Fahrräder, Musikalien etc.) ▪ Erweiterung für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf, Autzubehör, Sportartikel 	300 1.300
Einzelhandel gesamt		10.500

Quelle: GMA-Berechnungen

V. Entwicklungskonzept

1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Gronau wird ein Einzelhandelskonzept empfohlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist. Als wesentliche **Zielsetzungen** des Einzelhandelskonzeptes sind zu nennen:

- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität und der Versorgungsvielfalt der Stadt Gronau
- Stabilisierung und Strukturverbesserung des innerstädtischen Versorgungszentrums als Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt des Mittelzentrums
- Sicherung und Ausbau des Stadtteilzentrums Epe und der fünf Nahversorgungszentren mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Weiterentwicklung der dezentralen Gewerbegebietslage im Einzelhandel mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten.

Eine geordnete Weiterentwicklung des Einzelhandels erfordert die Beachtung zweier städtebaulich relevanter Kernpunkte:

- die Erstellung eines sortimentsbezogenen Leitbildes der Stadtentwicklungsplanung, das als Grundlage für die weitere Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben heranzuziehen ist (= **Sortimentskonzept**),
- die Überprüfung und ggf. Neuformulierung von räumlichen Prioritäten hinsichtlich der Weiterentwicklung der Flächen des Einzelhandels nach Standorten (= **Standortkonzept**).

Mit dem vorgeschlagenen Sortiments- und Standortkonzept sollen die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete einzelhandelsbezogene Stadtentwicklung geschaffen werden. Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass ein Zentrenkonzept nur die entsprechenden Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt.

Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung vorgeschlagenen Leitlinien zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Gronau erfordern bauleitplanerische, verkehrliche und gestalterische Maßnahmen der Stadt. Ergänzend sind jedoch auch privatwirtschaftliche Initiativen notwendig, bei denen das örtliche Gewerbe in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern Investitionen und Marketingmaßnahmen durchführt, die zum Abbau bestehender Strukturschwächen beitragen. In enger Abstimmung mit der Stadt Gronau sind u. a. privatwirtschaftliche Initiativen zur Verbesserung der Angebotsstruktur, der architektonischen und werblichen Gestaltung und der Marketingpolitik erforderlich, um die Einkaufsstadt im regionalen Wettbewerb stärker zu profilieren.

2. Standortkonzept

2.1 Planungsgrundlagen

Grundsätzlich sollte künftig die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden, um eine städtebauliche ausgerichtete Standortbestimmung des großflächigen Einzelhandels mit innenstadtprägenden Sortimenten zu erreichen. In Abstimmung mit der gängigen Rechtsprechung ist für die Abgrenzung der nahversorgungs- / zentrenrelevanten bzw. der nicht zentrenrelevanten Sortimente der Bezug zu einer ortsspezifischen Sortimentsliste erforderlich, um die zentrenprägenden Sortimente zu berücksichtigen. Es wird hierzu auf die nachstehend aufgeführte „Gronauer Sortimentsliste“ verwiesen.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes zur Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur der Stadt Gronau werden die zentralen Versorgungsbereiche parzellenscharf abgegrenzt. Die Dimensionierung der zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt die vorstehenden Planungsleitlinien und konkretisiert die räumlichen Bezugsräume für die künftige Entwicklung des großflächigen Einzelhandels der Stadt Gronau im Bereich der nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente.

Für das Standortkonzept mit den Ansiedlungsempfehlungen wird folgende Funktionsteilung der zentralen Versorgungsbereiche und der dezentralen Lagen zugrunde gelegt:

schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche:

- städtebaulich integrierte, zentrale Versorgungsbereiche mit gesamtstädtischen und / oder übergemeindlichen bzw. stadtteilbezogenen Versorgungsfunktionen (Hauptzentrum Gronau, Stadtteilzentrum Epe),
- zentrale Versorgungsbereiche der Nahversorgungszentren in den Stadtgebieten zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung.

sonstige Bereiche:

- städtebaulich nicht integrierte Lagen mit gesamtstädtischen und teilweise übergemeindlichen Versorgungsfunktionen (dezentrale Einzelhandelslagen Ochtruper Straße und Gronauer Straße),
- klassische Gewerbe- und Industriegebiete,
- Misch- und Wohngebiete.

Aufbauend auf der räumlichen Darstellung der Versorgungszentren sind aktuelle Planungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Bezug auf die Ziele und der dargestellten ökonomischen Entwicklungsperspektiven zu bewerten. Hieraus folgt, dass nicht ohne Weiteres jedes großflächige Einzelhandelsvorhaben innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche einen Anspruch auf bauleitplanerische Realisierung und Genehmigung erhält, sondern dass in jedem Fall eine Einzelfallprüfung im Hinblick auf die Versorgungssituation der Gesamtstadt und der Stadtquartiere durchzuführen ist.

In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass das aktualisierte Einzelhandelskonzept der Stadt Gronau ein „informelles Planungsinstrument“ darstellt, so dass aus der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche kein Rechtsanspruch auf Ausweisung eines Kerngebietes (§ 7 BauNVO) oder eines Sondergebietes (§ 11 Abs. 3 BauNVO) für großflächigen Einzelhandel abzuleiten ist.

Die räumliche Konkretisierung der zentralen Versorgungsbereiche schafft im Rahmen der Stadtentwicklung den planerischen Beurteilungsrahmen für eine Einzelfallprüfung. Da die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche nicht gleichbedeutend mit der Ausweisung von Kerngebieten bzw. Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel ist, bedürfen insbesondere großflächige Einzelhandelsvorhaben¹ einer Einzelfallprüfung, die zwar durch

¹ Ab einer Verkaufsfläche von über 800 m².

die Rahmenseetzungen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes vorbereitet, nicht jedoch ersetzt werden kann.

Grundsätzlich ist hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben zwischen Betrieben unterhalb bzw. oberhalb der Großflächigkeit zu unterscheiden.

Betriebe unter 800 m² Verkaufsfläche:

Unter Beachtung der Grundsätze der Gewerbefreiheit sowie der Bestimmungen der §§ 1 – 11 BauNVO genießen kleinflächige Einzelhandelsbetriebe unabhängig von der Zentrenrelevanz der Sortimente Wahlfreiheit bei der Standortbestimmung, soweit die planungs- und bauordnungsrechtlichen, verkehrstechnischen sowie umweltbezogenen Anforderungen im Einzelfall berücksichtigt werden. Dabei ist zu prüfen, ob durch eine Summierung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe in einzelnen Baugebieten u. U. Agglomerationseffekte benachbarter Betriebe eintreten können, die mit den aufgestellten Zielen einer Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nicht vereinbar sind. Für den Fall, dass in einem Baugebiet durch Ansiedlung eines oder mehrerer Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit die Struktur und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Gronau gefährdet werden, ist ein planungsrechtlicher Ausschluss durch Überplanung erforderlich.

Im Umkehrschluss gilt, dass kleinflächige Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auch bei zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich zulässig sind, soweit in den Baugebieten nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung Einzelhandel zulässig ist. In Übereinstimmung mit der BauNVO 1990 gelten im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes folgende Zulässigkeitskriterien:

Tabelle 13: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit bis zu 800 m² VK

zulässig	nicht zulässig
Kleinsiedlungsgebiete (WS): die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden	Industriegebiete (GI)
Reine Wohngebiete (WR): Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes	Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO)*
Allgemeine Wohngebiete (WA): Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes	Sonstige Sondergebiete (SO)*
Besondere Wohngebiete (WB)	
Dorfgebiete (MD)	
Mischgebiete (MI)	
Kerngebiete (MK)	
Gewerbegebiete (GE): je nach Zweckbestimmung des Gebietes	
Quelle: GMA-Darstellung auf Basis der BauNVO 1990	
* Zulässigkeit kann je nach Zweckbestimmung des Baugebietes zugelassen, eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.	

Der Stadt Gronau stehen nach den Bestimmungen des § 1 Abs. 5 BauNVO Gestaltungsmöglichkeiten zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in den vorstehend dargestellten Baugebieten zur Verfügung. Danach kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die grundsätzlich zulässig sind, nicht zugelassen werden oder nur ausnahmsweise zugelassen werden. Der Gestaltungsspielraum bei der Festsetzung von Einzelhandelsausschlüssen wird jedoch dadurch begrenzt, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt und im Falle des Ausschlusses oder der Einschränkung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung gegeben wird. Die städtebauliche Begründung wird umso schwieriger, je weiter ein Vorhaben von der Schwelle der Großflächigkeit entfernt ist. Bei einer sehr deutlichen Unterschreitung der Großflächigkeit dürfte eine Schädigung von zentralen Versorgungsbereichen durch einen Kleinbetrieb ausgeschlossen sein.

Ein solcher Ausschluss kann beispielsweise gerechtfertigt sein, wenn in einem Mischgebiet, das unmittelbar an einen im Einzelhandelskonzept festgesetzten zentralen Versorgungsbereich angrenzt, Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Schwelle der Großflä-

chigkeit ausgeschlossen werden sollen, um den zentralen Versorgungsbereich zu sichern oder auszubauen. Innerhalb von Nahversorgungszentren kann die Steuerung nicht großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, die nicht nahversorgungsrelevant, ebenfalls erforderlich sein, damit keine schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung des Hauptzentrums sowie des Stadtteilzentrums entstehen. Hierbei ist die Zweckbestimmung eines Nahversorgungszentrums (vornehmlich Stadtteilversorgung, nur z.T. darüberhinausgehende Versorgungsfunktion) zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sollte eine sorgfältige Einzelfallprüfung bei Vorhaben mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten auch bei geringer Unterschreitung der Großflächigkeit (z.B. Betriebe mit ca. 500 – 799 m² Verkaufsfläche) vorgenommen werden, um negative städtebauliche Auswirkungen auf schutzwürdige zentrale Versorgungsbereiche ausschließen zu können.

Es handelt sich hierbei jedoch um Ausnahmeregelungen, die u. E. nicht geeignet ist, flächendeckend für die angesprochenen Baugebiete in der Stadt Gronau die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit zu unterbinden. Falls negative Auswirkungen zu erwarten sind, kann die Stadt durch entsprechende B-Pläne die v. g. Einzelhandelssortimente generell ausschließen. Verkaufsflächen- Obergrenzen (unterhalb der Großflächigkeit) sind demgegenüber nicht rechtswirksam.

Betriebe über 800 m² Verkaufsfläche:

Für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gilt künftig nur noch eine Ansiedlung im Hauptzentrum Gronau und im Stadtteilzentrum Epe.

In den Nahversorgungszentren sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig, wobei aber in Anlehnung an den § 24a Abs. 2 LEPro zu beachten ist, dass in Nahversorgungszentren der Planumsatz eines Vorhabens die Kaufkraft der Bevölkerung in dem zugeordneten Siedlungsbereich nicht übersteigen soll. Die Zweckbestimmung eines Nahversorgungszentrums (vornehmlich Stadtteilversorgung, z.T. darüberhinausgehende Versorgungsfunktion) ist bei der Bestimmung der Verkaufsflächenobergrenzen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zu berücksichtigen.

Bei Erweiterungsvorhaben in einem kleineren Nahversorgungszentrum ist grundsätzlich abzuwägen, ob der ansässige Betrieb auf eine größere Einheit angewiesen ist, um den Betrieb wettbewerbsfähig zu halten. Bundesweite Marktbeobachtungen belegen, dass z. B. die Mindestbetriebsgrößen eines Lebensmitteldiscounters bei ca. 800 m² Verkaufsfläche und eines Lebensmittelvollsortimenters bei ca. 1.200 m² Verkaufsfläche liegen. Auch zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Grundversorgung in kleineren Nahversorgungszentren der Stadt Gronau erscheint es demgemäß erforderlich, künftig großflächige Betriebseinheiten zu ermöglichen, um eine bedarfsgerechte Lebensmittelversorgung sicherzustellen und die Frequenzwirkung der Lebensmittelanbieter für die Erhaltung und Stabilisierung des ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes einzusetzen. In einer Einzelfallprüfung ist darzulegen, in welchem Umfang ein einzelner Anbieter die Kaufkraft des Siedlungsbereiches abschöpft und ob und inwieweit durch das Vorhaben die Versorgungsfunktionen benachbarter Nahversorgungszentren beeinträchtigt werden.

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, die nicht nahversorgungsrelevant sind, wird in Nahversorgungszentren nicht empfohlen, da dies der Zweckbestimmung eines Nahversorgungszentrums widerspricht.

Zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist es nicht notwendig, zusätzliche Standorte auszuweisen. Auch aus Gründen eines sparsamen Flächenverbrauchs, einer Begrenzung des motorisierten Kundenverkehrs und einer kundengerechten Bündelung von Einzelhandelsangeboten wird empfohlen, die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe räumlich auf die bestehenden Standorte (Gewerbegebiet Gronau Ost) zu konzentrieren.

2.2 Hauptzentrum Gronau

Der zentrale Versorgungsbereich¹ des innerstädtischen Versorgungszentrums umfasst im Wesentlichen den gewachsenen Stadtkern zwischen Insel-Park im Norden, Gildehauser Straße im Osten, Konrad-Adenauer Straße im Süden und Alstätter Straße / Pfarrer-Reukes-Straße im Westen. Bezeichnend ist die hohe Nutzungsintensität und -vielfalt von

¹ siehe Abgrenzung Karte 4, S. 34.

Einzelhandels, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, so dass von den unterschiedlichen Versorgungseinrichtungen starke Synergieeffekte ausgelöst werden. Zur Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktionen wird eine Angebots- und Verkaufsflächenerweiterung vorgeschlagen:

- Im Mittelpunkt der Bemühungen sollte die Nutzung von Flächenpotenzialen im Rahmen einer Nachverdichtung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches stehen. Ein besonderes Augenmerk ist auf den strukturschwächeren Bereich des Kurt-Schumacher-Platzes (inkl. der Nachnutzung der geschlossenen Hertie-Filiale) zu legen.
- Die gutachterlicherseits vorgeschlagene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs verfolgt das Ziel, das Hauptzentrum als Schwerpunkt des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes zu stabilisieren. Hierzu ist eine Ergänzung des kleinteiligen Einzelhandels und auch die Ansiedlung größerer bzw. großflächiger Einzelhandelsbetriebe als Frequenzbringer wünschenswert. Die Angebotserweiterung zielt darauf ab, eine höhere Nutzungs- bzw. Einzelhandelsvielfalt durchzusetzen, Kopplungseinkäufe / Dienstleistungserledigungen zu verstärken und durch eine höhere Besucher- und Kundenfrequenz die Umsatzchancen der ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu verbessern.
- Für den zentralen Versorgungsbereich wird eine Intensivierung der Einzelhandelsnutzung durch Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit hochwertigen, zentrenprägenden Sortimenten empfohlen.
- An Standorten, die außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt gelegen sind, sollte grundsätzlich ansässigen Betrieben im Rahmen einer Bestandssicherung eine betriebliche Weiterentwicklung, z. B. durch Modernisierungs-, angemessene Erweiterungs- oder durch Verlagerungsmaßnahmen, ermöglicht werden. Dem gegenüber sollten keine Neuansiedlungen oder Betriebserweiterungen von großflächigen Betrieben mit nahversorgung- / zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zugelassen werden.

Die Stabilisierung und Stärkung setzt voraus, dass die Stadt die bauleitplanerischen Steuerungsinstrumente nutzt, um dezentrale Ansiedlungen des großflächigen Einzelhandels einzuschränken. Im Spannungsfeld der zentralen Versorgungsbereiche zu dezentra-

len Lagen wird eine nach städtebaulichen Kriterien ausgerichtete Bauleitplanung empfohlen, um den Bestand des innerstädtischen Versorgungszentrums ökonomisch und städtebaulich zu sichern und Einzelhandelsinvestitionen im Bereich der hochwertigen, innenstadtprägenden Sortimente auf die Stadtmitte zu lenken. Im Hauptzentrum Gronau ist grundsätzlich die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nahversorgungs-/ zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

2.3 Stadtteilzentrum Epe

Der zentrale Versorgungsbereich¹ des Stadtteilzentrums Epe wird durch den Mündungsbereich Hindenburgring / Auf der Sunhaar im Norden, die Wilhelmstraße im Osten, den Kardinal-von-Galen-Ring (bis zum Bereich Mühlenstiege / Parkweg) im Süden und den Verlauf des Parkweges bzw. den Durchstich zur Dorotheenstraße im Westen begrenzt. Das Stadtteilzentrum nimmt wichtige Ergänzungsfunktionen zum innerstädtischen Geschäfts- und Dienstleistungszentrum wahr.

Für die Sicherung und Verbesserung des Stadtteilzentrums werden aus gutachterlicher Sicht folgende Leitlinien vorgeschlagen: Aufgrund der Kleinteiligkeit des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums wird empfohlen, dass Schwergewicht der künftigen Entwicklung auf eine Stabilisierung des Versorgungszentrums durch bestandserhaltende Maßnahmen zu legen. Ein hoher Stellenwert ist auch einer Optimierung der Verknüpfung der Einkaufsstraßen – insbesondere zwischen der als Fußgängerzone ausgewiesenen Merschstraße und dem Bereich Amtsweg - zur Stärkung des Kundenrundlaufs zu legen. Weiterhin sollten im Rahmen einer Zusammenarbeit zwischen der Stadt Gronau, den Grundstückseigentümern sowie Einzelhändlern strukturelle und gestalterische Verbesserungen der in den Randlagen des Versorgungszentrums befindlichen Gebäude / Einzelhandelsbetriebe angestrebt werden. Dies beinhaltet auch eine möglichst hochwertige Nachnutzung der leerstehenden Ladenlokale.

Auch im Stadtteilzentrum Epe ist die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

¹ siehe Abgrenzung Karte 5, S. 36.

2.4 Zentrale Versorgungsbereiche der Nahversorgungszentren

Im Rahmen einer langfristig angelegten Entwicklungsstrategie wird empfohlen, die Nahversorgungszentren¹ zu sichern und maßvoll zu ergänzen. Die Zweckbestimmung eines Nahversorgungszentrums (vornehmlich Stadtteilversorgung, z.T. darüberhinausgehende Versorgungsfunktion) im Unterschied zum Haupt- bzw. Stadtteilzentrum ist dabei zu beachten. Um die kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur der Nahversorgungszentren zu erhalten, ist es erforderlich, den Magnetbetrieb zu sichern. Bei Aufgabe des Magnetbetriebes wäre der gesamte Bestand des Nahversorgungszentrums gefährdet. In den Nahversorgungszentren ist die Erweiterung frequenzbringender Lebensmittelmärkte auf zukunftsfähige Einheiten zu empfehlen, ggf. auch oberhalb der Großflächigkeit.

Tabelle 14: Leitlinien für Ansiedlungen und Erweiterungen in Nahversorgungszentren

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit	Nahversorgungszentren
nahversorgungsrelevante Sortimente	zulässig
zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind	zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung des Hauptzentrums Gronau und des Stadtteilzentrums Epe zu erwarten sind (Einzelfallprüfung*)
nicht zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimente	zulässig
Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit	
nahversorgungsrelevante Sortimente	zulässig im Rahmen der Grundversorgung mit einer marktgängigen Verkaufsfläche, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung des Hauptzentrums Gronau und des Stadtteilzentrums Epe zu erwarten sind (Einzelfallprüfung)
zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind	nicht zulässig
nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Sortimente	zulässig
vgl. Kap. V 3. Gronauer Sortimentsliste, Tabelle 18	
* Bei einer sehr deutlichen Unterschreitung der Schwelle der Großflächigkeit kann die Einzelfallprüfung auch ohne gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn unter Berücksichtigung der Lage und Sortiment offensichtlich ist, dass eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden kann.	

¹ siehe Abgrenzung der Nahversorgungszentren Karten 6-10, S. 38 - 42.

2.5 Dezentrale Einzelhandelslagen

Die dezentralen Einzelhandelslagen an der Ochtruper Straße (Gewerbegebiet Gronau Ost) und östlich der Gronauer Straße zwischen Eisenbahnlinie und Hauskamp in Epe werden fast ausschließlich durch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten geprägt. Es handelt sich nicht mehr um klassische Gewerbegebiete mit produzierende Firmen oder Handwerksbetrieben.

Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten ist nicht zulässig. Davon können für den Verkauf selbsthergestellter oder bearbeiteter Produkte Ausnahmen getroffen werden, sofern ein herkömmlicher Gewerbe- oder Handwerksbetrieb realisiert werden möchte. Dann muss der sog. Annexhandel im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem produzierenden oder Handwerksbetrieb stehen (Handwerkerprivileg). Solche Verkaufsstätten, die generell unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen sollten, müssen äußerlich erkennbar dem Betrieb angegliedert, als dessen Bestandteil erkennbar sein und die Verkaufsfläche des Annexhandels muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerks untergeordnet sein.

Weitere Sonderregelungen können für kleine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Kioske oder Tankstellenshops erfolgen, denn diese Kleinbetriebe dürften in der Regel weder die Funktion des Gewerbe- bzw. Industriegebiets noch die zentralen Versorgungsbereiche schädigen.

Auf folgende Problematik zentrenrelevanter Randsortimente wird hingewiesen: Erfahrungsgemäß verfügen Anbieter mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment oftmals über erhebliche Anteile zentrenrelevanter Randsortimente, die in der Summierung der Flächen eine Konkurrenzwirkung zum Hauptzentrum, zum Stadtteilzentrum Epe bzw. der Nahversorgungszentren auslösen können. Hier gilt die Empfehlung, im Rahmen einer Einzelfallprüfung der Vorhaben die Sortimentsstruktur zu prüfen und ggf. bauplanungsrechtlich oder genehmigungsrechtlich Sortimentsbeschränkungen auszusprechen.

Tabelle 15: Leitlinien für Ansiedlungen und Erweiterungen in dezentrale Einzelhandelslagen

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit	dezentralen Einzelhandelslagen
nahversorgungsrelevante Sortimente	nicht zulässig; Ausnahmen: Tankstellenshops, Kioske, untergeordnete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben (Annexhandel / Handwerkerprivileg)
zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind	nicht zulässig; Ausnahmen: untergeordnete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben (Annexhandel / Handwerkerprivileg)
nicht zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimente	zulässig
Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit	
nahversorgungsrelevante Sortimente	nicht zulässig
zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind	nicht zulässig
nicht zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimente	zulässig
vgl. Kap. V 3. Gronauer Sortimentsliste, Tabelle 18	

2.6 Klassische Gewerbe- und Industriegebiete

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sollte ein genereller Einzelhandelsausschluss in klassischen Gewerbe- und Industriegebieten erfolgen. Dies gilt insbesondere bei der Neuausweisung von Gewerbeflächen. In bestehenden Gebieten führt der Rückgang des produzierenden Gewerbes zum Leerstand ehemals gewerblich genutzter Objekte, in denen sich ohne großen Aufwand auch großflächige Einzelhandelsbetriebe unterbringen lassen. Dies kann dazu führen, dass sich in dezentraler Lage weiterer zentrenrelevanter Einzelhandel entwickelt, welcher die zentralen Versorgungsbereiche schädigt.

Bei großflächigen Nachnutzungen mit nicht zentren- / nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollte unter Berücksichtigung der Randsortimente eine Einzelprüfung erfolgen. Betriebe mit diesen Sortimenten sollten möglichst auf die bestehenden dezentralen Einzelhandelslagen geleitet werden. Bei der Planung neuer Gewerbegebiete sollten Betriebe mit nicht zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die Problematik zentrenrelevanter Randsortimente verwiesen. Neben dem Zentrumschutz kann der Ausschluss auch aus Gründen der

Flächenvorhaltung und zum Schutz des produzierenden und artverwandten Gewerbes sinnvoll sein.

Vom generellen Einzelhandelsausschluss in Gewerbe- und Industriegebieten sind jedoch Ausnahmen für den Verkauf selbthergestellter oder bearbeiteter Produkte zu treffen. Wichtig ist, dass keine eigenständige Einzelhandelsbetriebe entstehen, sondern der sog. Annexhandel im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem produzierenden oder Handwerksbetrieb steht (Handwerkerprivileg). Weitere Sonderregelungen sollten für kleine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Kioske oder Tankstellenshops erfolgen.

Tabelle 16: Leitlinien für Ansiedlungen und Erweiterungen in klassischen Gewerbe- und Industriegebieten

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete
nahversorgungsrelevante Sortimente	nicht zulässig; Ausnahmen: Tankstellenshops, Kioske, untergeordnete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben (Annexhandel / Handwerkerprivileg)
zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind	nicht zulässig; Ausnahmen: untergeordnete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben (Annexhandel / Handwerkerprivileg)
nicht zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimente	Bei der Neuausweisung von Gewerbeflächen nicht zulässig; Ausnahmen: untergeordnete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben (Annexhandel / Handwerkerprivileg)
Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit	
nahversorgungsrelevante Sortimente	nicht zulässig
zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind	nicht zulässig
nicht zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimente	Bei der Neuausweisung von Gewerbeflächen nicht zulässig; in bestehenden Gewerbe- / Industriegebieten Einzelfallprüfung.
vgl. Kap. V 3. Gronauer Sortimentsliste, Tabelle 18	

2.7 Misch- und Wohngebiete

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, dezentralen Einzelhandelslagen sowie Gewerbe- und Industriegebieten wird gutachterlich nicht empfohlen. Unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit können nur aus nachvollziehbaren städtebaulichen Gründen Einzelhandelsbeschränkungen erfolgen, z.B. Schädigung eines angrenzenden zentralen Versorgungsbereichs. Die städtebauliche Begründung wird umso schwieriger, je weiter ein Vorhaben von der Schwelle der Großflächigkeit entfernt ist.

Innerhalb von Nahversorgungszentren kann die Steuerung nicht großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, die nicht nahversorgungsrelevant, ebenfalls erforderlich sein, damit keine schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung des Hauptzentrums und des Stadtteilzentrums entstehen. Hierbei ist die Zweckbestimmung eines Nahversorgungszentrums (vornehmlich Stadtteilversorgung, nur z.T. darüber hinausgehende Versorgungsfunktion) im Unterschied zum Haupt- bzw. Stadtteilzentrum zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sollte eine sorgfältige Einzelfallprüfung bei Vorhaben mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten auch bei geringer Unterschreitung der Großflächigkeit (z.B. Betriebe mit ca. 500 – 799 m² Verkaufsfläche) vorgenommen werden, um negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausschließen zu können.

Zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung ist in unterversorgten Gebieten zu prüfen, ob im Einzelfall ein Lebensmittelmarkt in angemessener Größe unter der Prämisse zugelassen werden kann, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind.

Tabelle 17: Leitlinien für Ansiedlungen und Erweiterungen in Misch- und Wohngebieten

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit	Misch- und Wohngebiete
nahversorgungsrelevante Sortimente	zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind (Einzelfallprüfung*).
zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind	ausnahmsweise zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind (Einzelfallprüfung*).
nicht zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimente	zulässig, aber möglichst räumliche Konzentration auf bestehende Standorte.
Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit	
nahversorgungsrelevante Sortimente	nicht zulässig
zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind	nicht zulässig
nicht zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimente	nicht zulässig
vgl. Kap. V 3. Gronauer Sortimentsliste, Tabelle 18 * Bei einer sehr deutlichen Unterschreitung der Schwelle der Großflächigkeit kann die Einzelfallprüfung auch ohne gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn unter Berücksichtigung der Lage und dem Sortiment offensichtlich ist, dass eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden kann.	

3. Gronauer Sortimentsliste

Die Umsetzung der vorstehend beschriebenen Entwicklungsziele für eine nach städtebaulichen Ordnungskriterien ausgerichtete Einzelhandelsentwicklung erfordert Steuerungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die vorgeschlagene Gliederung der Sortimentsliste orientiert sich an folgenden Kriterien:

- Laut Einzelhandelserlass NRW zeichnen sich zentrenrelevante Sortimente dadurch aus, dass sie z.B. viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch haben, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und überwiegend ohne Pkw transportiert werden können. Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur,

insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln.

- Die Sortimentsgliederung orientiert sich an den im Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) genannten zentrenrelevanten Leitsortimenten, die bei der gemeindlichen Festlegung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelsortimente zu beachten sind. Als zentrenrelevante Leitsortimente gelten Bücher, Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte), Foto, Optik, Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Uhren / Schmuck, Spielwaren, Sportartikel.
- Für die Festlegung der Zentrenrelevanz ist weiterhin die faktische Prägung der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung.
- Bei der Sortimentsgliederung ist neben den städtebaulichen Kriterien auch der Aspekt der Strukturveränderung zu Lasten des inhabergeführten Einzelhandels zu berücksichtigen. In der Stadt Gronau wird es analog zu bundesweiten Trends zukünftig vermehrt zu Leerständen kleinerer Geschäftseinheiten in den zentralen Versorgungsbereichen kommen, so dass für eine Wiederbelegung der Ladenlokale in den Versorgungszentren eine Vorrangstellung für solche Sortimente bauplanungsrechtlich abgesichert werden sollte, die üblicherweise in kleineren Ladeneinheiten angeboten werden können und zur Erhaltung einer vielfältigen Angebotsstruktur der Versorgungszentren beitragen.

Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung ist die sog. „Gronauer Sortimentsliste“ im Wesentlichen aus den tatsächlichen Sortimentsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Gronau abgeleitet worden. Ergänzt wurden Sortimente, die aus städtebaulichen Gründen für die künftige Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung sind.

Die Differenzierung der Sortimentsliste nach Zentrenrelevanz der Sortimente verfolgt das Ziel, die Zentrumsorientierung innenstadttypischer Einzelhandelsnutzungen zu erhalten und insbesondere den großflächigen Einzelhandel mit derartigen Hauptsortimenten durch

bauleitplanerische und genehmigungsrechtliche Maßnahmen auf die im Zentrenkonzept der Stadt Gronau abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche zu beschränken. Die Sortimentsliste soll weiterhin herangezogen werden für Sortimentsfestsetzungen im Rahmen von Bebauungsplänen für den großflächigen Handel und den daraus resultierenden Genehmigungen von Einzelhandelsvorhaben. Sowohl bei Ausschlüssen / Beschränkungen von Sortimenten als auch im Rahmen einzelner Baugenehmigungen soll die Sortimentsliste dazu dienen, die zulässigen Sortimente (Positivliste) oder ausgeschlossenen / beschränkten Sortimente (Negativliste) zu definieren.

Ein wichtiges Element zur Durchsetzung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist in der Festlegung der Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu sehen. Dem bundesweit zu beobachtenden Trend, die nicht zentrenrelevanten Kernsortimente großflächiger Betriebe an nicht integrierten Standorten, u.a. Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte, durch zentrentypische Sortimente zu ergänzen oder zu ersetzen, soll durch eine exakte Festlegung der Randsortimente nach Warengruppen sowie durch deren flächenmäßige Beschränkung in den Festsetzungen der Bebauungspläne bzw. Baugenehmigungen Rechnung getragen werden.

Die vorgeschlagene planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Gronau mit Differenzierung zentrentypischer und nicht zentrentypischer Warenbereiche ist insbesondere bei den großflächigen Betriebsformen des Einzelhandels geboten, die aufgrund des Logistiksystems, der Kostenstruktur, der Ansprüche an die Architektur und der Ausrichtung auf den motorisierten Verbraucher i. d. R. städtebaulich isolierte Standorte gegenüber den gewachsenen Versorgungszentren präferieren. Die Ausrichtung planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Entscheidungen auf die „Gronauer Sortimentsliste“ bildet damit einen wichtigen Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Tabelle 18: Sortimentsliste für die Stadt Gronau

zentren- / nahversorgungsrelevante* Sortimente	nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Lebensmittel, Reformwaren, Getränke**, Tabakwaren</i> ▪ <i>Drogerie- / Kosmetikartikel, Reinigungsartikel</i> ▪ <i>pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren</i> ▪ <i>Blumen / Zimmerpflanzen</i> ▪ <i>Zeitungen / Zeitschriften</i> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bücher, Papier- / Schreibwaren ▪ Spielwaren, Bastelbedarf ▪ Bekleidung (inkl. Berufs- / Arbeitsbekleidung) ▪ Wäsche / Miederwaren ▪ Schuhe, Lederwaren ▪ Sportbekleidung ▪ Elektrokleingeräte, Elektrozubehör ▪ Unterhaltungselektronik / „braune Ware“ ▪ Ton- / Bildträger ▪ Telefone / Telefonzubehör ▪ Computer und Zubehör ▪ Fotoartikel ▪ Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Kunst / Kunstgewerbe ▪ Kurzwaren, Handarbeitsartikel ▪ Wolle / Stoffe ▪ Gardinen / Vorhänge, Heimtextilien / Bettwaren ▪ Optik, Hörgeräte, Uhren / Schmuck ▪ Babyartikel ▪ Musikinstrumente / Musikalien ▪ Sammlerbriefmarken / -münzen ▪ Waffen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freilandpflanzen, Düngemittel ▪ Tiere / zoologischer Bedarf / Tiernahrung ▪ Büromaschinen ▪ Elektrogroßgeräte / „weiße Ware“ ▪ Leuchten / Lampen / Leuchtmittel ▪ Möbel, Büromöbel, Küchen ▪ Matratzen ▪ Teppiche ▪ Antiquitäten ▪ Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe / Farben ▪ Gartenbedarf / -möbel ▪ Werkzeuge / Maschinen ▪ Sanitärartikel / Installationsbedarf ▪ Tapeten / Bodenbeläge / Teppichböden ▪ Markisen / Rollläden ▪ Campingartikel ▪ Autozubehör, Motorradzubehör ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Sportgroßgeräte ▪ Reitsportartikel ▪ Angelbedarf ▪ Erotikartikel
<p>* nahversorgungsrelevante Sortimente sind kursiv gedruckt</p> <p>** Abwägungsspielraum: Werden Getränke in Getränkefachmärkten verkauft, die aufgrund der angebotenen Mengen und Verpackungen einen hohen Flächen- und Stellplatzbedarf benötigen und somit auf eine gute Erreichbarkeit mit dem PKW angewiesen sind, kann es im Einzelfall bei <u>nicht großflächigen Betrieben</u> sinnvoll sein, Standorte auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu ermöglichen.</p> <p>Quelle: GMA-Zusammenstellung</p>	

VI. Fazit der Untersuchung

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse und Empfehlungen zusammengefasst, die für die Weiterentwicklung der Einkaufsstadt Gronau vorrangig sind:

- Das Mittelzentrum Gronau übernimmt wichtige übergemeindliche Versorgungsfunktionen für ein Marktgebiet mit ca. 116.085 Einwohnern. Bis zum Jahre 2020 wird die Einwohnerzahl nach vorliegenden Prognosedaten auf ca. 120.090 Einwohner ansteigen (+ 3,5 %).
- Der Bevölkerung in der Stadt Gronau steht gegenwärtig ein Kaufkraftpotenzial von ca. 220,6 Mio. € zur Verfügung, von dem durch den ansässigen Einzelhandel aktuell ca. 79 % gebunden werden. Mit auswärtigen Kunden wird ein Umsatzanteil von ca. 36 % erzielt, so dass eine hohe regionale Ausstrahlungskraft der Einkaufsstadt festzustellen ist. Der Kaufkraftabfluss aus der Stadt Gronau liegt in einer Größenordnung von ca. 47,0 Mio. €, gleichbedeutend ca. 19 % des Kaufkraftpotenzials. Vorrangige Wettbewerbsstandorte sind die niederländische Stadt Enschede sowie die umliegenden Mittelzentren.
- Seit der GMA-Einzelhandelsuntersuchung von 2005 ist die Einzelhandelszentralität¹ von 128 % auf 123 % zurückgegangen. Dies hängt auch mit der Schließung des Hertie-Warenhauses und von Uni-Polster zusammen. Zu den Standortlagen mit Betrieben, welche Umsatzzuflüsse und damit zur Zentralität des Mittelzentrums beitragen, zählen die Betriebe in dezentralen Lagen, in der Innenstadt, aber auch in verschiedenen Nebenzentren (z.B. Königstraße, Ochtruper Straße).
- Der Einzelhandel umfasst 343 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 99.200 m² und einem Umsatz von ca. 270 Mio. €. Die Verkaufsfläche ist - dem bundesweiten Trend entsprechend - angestiegen. Dabei wurde v. a. die Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmitteln, bei Blumen, Pflanzen und zoologischem Bedarf und im Bau- und Heimwerkerbedarf ausgeweitet, während sie bei Bekleidung, Schuhen per Saldo zurückging, was primär auf die Schließung von Hertie zurückzuführen ist.
- Die Gronauer Innenstadt bildet den größten zusammenhängenden, städtebaulich integrierten Einkaufsbereich der Stadt, der durch eine Vielzahl an kleinen und mittelgroßen Betrieben geprägt wird. Großflächige Frequenzbringer sind nur mit dem

¹ Gegenüberstellung von Umsatz des Einzelhandels der Stadt Gronau zu Kaufkraft der Gronauer Bevölkerung.

Textilisten Bruno Kleine sowie C&A Textil-Kaufhaus in einem zu geringem Umfang vertreten.

- Wichtige Versorgungsfunktionen für das südliche Stadtgebiet übernimmt das Stadtteilzentrum Epe. Aufgrund des überwiegend kleinteiligen Geschäftsbesatzes wird empfohlen, durch bestandserhaltende Maßnahmen, einschließlich einer verbesserten Verknüpfung der Einkaufsstraße, das Zentrum zu stabilisieren.
- Insgesamt sind im Stadtgebiet fünf Nahversorgungszentren (Enscheder Straße, Gildehauser Straße, Königstraße, Ochtruper Straße / Albrechtstraße, Gronauer Straße) vorhanden, so dass mit Ausnahme der Wohngebiete Epe-West und Südwest jedem der übrigen Gebiete ein Nahversorgungszentrum zugeordnet ist. Die dort ansässigen Lebensmittelmärkte, welche die Frequenzbringer der Nahversorgungszentren darstellen, decken bereits weite Teile der Wohngebiete ab. Zusammen mit den weiteren solitär gelegenen Lebensmittelmärkte liegt einen für die Größe des Stadtgebietes gute fußläufige Versorgungsstruktur vor. Eine Versorgungslücke besteht noch im nordöstlichen Stadtgebiet, so dass hier die Ansiedlungsmöglichkeiten für einen Lebensmittelmarkt gezielt überprüft werden sollten.
- Etwa 40 % der Verkaufsfläche und über die Hälfte des Gesamtumsatzes sind den zentralen Versorgungsbereichen¹ zuzuordnen. Die Betriebe in dezentraler Lage verfügen über 39 % der Verkaufsfläche sowie etwa 21 % des Umsatzes. Der Angebotsschwerpunkt entfällt bei den großflächigen Betrieben in dezentraler Lage auf nicht zentrenrelevante Sortimente, d.h. die Betriebe wurden in städtebaulicher Hinsicht richtig angesiedelt.
- Bezeichnend für Gronau ist eine Vielzahl an Betrieben mit einem hohem Flächenbestand an isolierten Standorten / Streulagen, die keine Kopplungseffekte zwischen benachbarten Betrieben i. S. der Ausprägung von zentralen Versorgungsbereichen ermöglichen. Die Angebotszersplitterung ist bereits stark ausgeprägt und sollte zukünftig nicht weiter verstärkt werden.
- Die derzeitige Einzelhandelsstruktur der Gesamtstadt lässt vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsprognose und der damit einhergehenden, steigenden Kaufkraftentwicklung bis zum Jahr 2020 einen Entwicklungskorridor von bis zu 10.500 m² zusätzlicher Verkaufsfläche zu. Der Schwerpunkt entfällt auf die zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung / Schuhe, Nahrungs- und Genussmittel sowie Elektrowaren. Ziel zusätzlicher Einzelhandelsansiedlungen sollten Angebotsergän-

¹ Innenstadt, Stadtteilzentrum Epe, fünf Nahversorgungszentren.

zungen in Sortimentsbereichen mit Defiziten sein. Dazu zählt u.a. das Angebot mit Elektrowaren in der Innenstadt.

- Als vorrangige Entwicklungsstandorte für eine städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung sind das Hauptzentrum Innenstadt und das Stadtteilzentrum Epe (zentrale Versorgungsbereiche) zu werten. Dabei kommt der Neubelegung des Hertie-Warenhauses sowie der Neugestaltung und Neustrukturierung des strukturschwachen Kurt-Schumacher-Platzes die höchste Priorität zu. Bei der Abwägung möglicher Grundstücksnutzungen sollten hochwertige Einzelhandelsnutzungen präferiert werden, die zur Stabilisierung und Angebotsergänzung der Geschäfts- und Dienstleistungszentren beitragen.
- Die geplante Ansiedlung eines Factory-Outlet-Centers im Inselepark kann zwar die regionale Ausstrahlungskraft der Stadt / der Innenstadt stärken, sie wird jedoch allein nicht die Struktur- und Leerstandsprobleme der Stadtmitte lösen können.
- Außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche sollten keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe¹ mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Bei Ansiedlungsvorhaben knapp unter der Grenze der Großflächigkeit ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung abzuwägen, ob schutzwürdige zentrale Versorgungsbereiche geschädigt bzw. gefährdet werden können.
- In Ergänzung zu dem bauplanungsrechtlichen Ausschluss von städtebaulich unverträglichen Einzelhandelsnutzungen (Negativplanung) sind Maßnahmen der Bauleitplanung und des Flächenmanagements erforderlich, um Einzelhandelsinvestitionen in den zentralen Versorgungsbereichen zu initiieren (Positivplanung) und Investitionshemmnisse auszuräumen.
- Zur Lösung der Leerstandsproblematik in der dezentralen Einzelhandelslage Ochtruper Straße (Gewerbegebiet Ost) sind Betriebe mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimente der Gronauer Liste zu werben.
- Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist zwischen der Größe (nicht großflächigen und großflächigen Betrieben), den Sortimenten hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz und der Lage zu differenzieren. Die Leitlinien sind als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche heranzuziehen.

¹ Verkaufsfläche über 800 m².

Tabelle 19: Leitlinien für die Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetriebe (Ansiedlungsmatrix)

		schutzwürdige zentrale Versorgungsbereiche			sonstige Bereiche		
		A	B	C	D	E	F
		Hauptzentrum Gronau	Stadtteilzentrum Epe	Nahversorgungszentren	dezentrale Einzelhandelslagen	Klassische Gewerbe-/ Industriegebiete	Misch- und Wohngebiete
1	Nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten	zulässig	zulässig	zulässig	nicht zulässig; Ausnahmen: Tankstellenshops, Kioske, untergeordnete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben (Annexhandel / Handwerkerprivileg)	nicht zulässig; Ausnahmen: Tankstellenshops, Kioske, untergeordnete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben (Annexhandel / Handwerkerprivileg)	zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind (Einzelfallprüfung*).
2	Zentrenrelevante Sortimenten, die nicht nahversorgungsrelevant sind	zulässig	zulässig	zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung des Hauptzentrums Gronau und des Stadtteilzentrums Epe zu erwarten sind (Einzelfallprüfung*).	nicht zulässig; Ausnahmen: untergeordnete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben (Annexhandel / Handwerkerprivileg)	nicht zulässig, Ausnahmen: untergeordnete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben (Annexhandel / Handwerkerprivileg)	ausnahmsweise zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind (Einzelfallprüfung*).
3	nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Sortimenten	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	Bei Neuausweisung von Gewerbeflächen nicht zulässig; Ausnahmen: untergeordnete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben (Annexhandel / Handwerkerprivileg)	zulässig, aber möglichst räumliche Konzentration auf bestehende Standorte.

		schutzwürdige zentrale Versorgungsbereiche			sonstige Bereiche		
		A	B	C	D	E	F
Großflächige Betriebe mit		Hauptzentrum Gronau	Stadtteilzentrum Epe	Nahversorgungszentren	dezentrale Einzelhandelslagen	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	Misch- und Wohngebiete
4	nahversorgungsrelevante Sortimente	zulässig	zulässig	zulässig im Rahmen der Grundversorgung mit einer marktgängigen Verkaufsfläche, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung des Hauptzentrums Gronau und des Stadtteilzentrums Epe zu erwarten sind (Einzelfallprüfung)	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig
5	Zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind	zulässig	zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig
6	nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Sortimente	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	Bei der Neuausweisung von Gewerbeflächen nicht zulässig; in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten Einzelfallprüfung.	nicht zulässig
vgl. Kap. V 3. Gronauer Sortimentsliste, Tabelle 20 * Bei einer sehr deutlichen Unterschreitung der Schwelle der Großflächigkeit kann die Einzelfallprüfung auch ohne gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn unter Berücksichtigung der Lage und dem angebotenen Sortiment offensichtlich ist, dass durch einen Kleinbetrieb eine Schädigung von zentralen Versorgungsbereichen ausgeschlossen werden kann.							

Im Anhang werden mittels dieser Ansiedlungsmatrix ausgewählte Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben in der Stadt Gronau den jeweiligen Fallkonstellationen (A1- F6) zugeordnet und bewertet.

KARTEN-, ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS		Seite
KARTENVERZEICHNIS		
Karte 1:	Lage im Raum	18
Karte 2:	Marktgebiet des Einzelhandels der Stadt Gronau	21
Karte 3:	Zentrenstruktur der Stadt Gronau	32
Karte 4:	Nutzungsstruktur und Abgrenzung Hauptzentrum Gronau	34
Karte 5:	Nutzungsstruktur und Abgrenzung Stadtteilzentrum Epe	36
Karte 6:	Nutzungsstruktur und Abgrenzung Nahversorgungszentrum Enscheder Straße	38
Karte 7:	Nutzungsstruktur und Abgrenzung Nahversorgungszentrum Königstraße	39
Karte 8:	Nutzungsstruktur und Abgrenzung Nahversorgungszentrum Gildehauser Straße	40
Karte 9:	Nutzungsstruktur und Abgrenzung Nahversorgungszentrum Ochtruper Straße / Albrechtstraße	41
Karte 10:	Nutzungsstruktur und Abgrenzung Nahversorgungszentrum Gronauer Straße	42
Karte 11:	Dezentrale Einzelhandelslage Ochtruper Straße	45
Karte 12:	Nahversorgungssituation in Gronau	47
Karte 13:	Nahversorgungssituation in Epe	48
Karte 14:	Einzelhandelsvorhaben im Stadtteil Gronau (Stand April 2010)	85
Karte 15:	Einzelhandelsvorhaben im Stadtteil Epe (Stand April 2010)	86
ABBILDUNGSVERZEICHNIS		
Abbildung 1:	Die Entwicklung der Marktanteile der Betriebstypen bis zum Jahr 2010	5
Abbildung 2:	Altersstruktur der Bevölkerung im Vergleich	19
Abbildung 3:	Sortimentsbezogene Verkaufsflächenausstattung	27
Abbildung 4:	Angebotsverteilung nach Lagen und Zentrenrelevanz der Sortimente	44
TABELLENVERZEICHNIS		
Tabelle 1:	Die Struktur im Lebensmitteleinzelhandel nach Betriebsformen	8
Tabelle 2:	Einwohnerentwicklung in der Stadt Gronau	17
Tabelle 3:	Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet der Stadt Gronau im Jahre 2010	23

Tabelle 4:	Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten	24
Tabelle 5:	Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen	29
Tabelle 6:	Zentrenkategorien in der Stadt Gronau	31
Tabelle 7:	Zentrenstruktur in der Stadt Gronau	33
Tabelle 8:	Einzelhandelsausstattung des Hauptzentrums Gronau	35
Tabelle 9:	Einzelhandelsausstattung des Stadtteilzentrums Epe	35
Tabelle 10:	Prognostiziertes Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet der Stadt Gronau im Jahre 2020	51
Tabelle 11:	Umsatzerwartung für den Einzelhandel der Stadt Gronau im Prognosezeitraum 2020	53
Tabelle 12:	Entwicklungskorridor nach Standortlagen	54
Tabelle 13:	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit bis zu 800 m ² VK	59
Tabelle 14:	Leitlinien für Ansiedlungen und Erweiterungen in Nahversorgungszentren	64
Tabelle 15:	Leitlinien für Ansiedlungen und Erweiterungen in dezentrale Einzelhandelslagen	66
Tabelle 16:	Leitlinien für Ansiedlungen und Erweiterungen in klassischen Gewerbe- und Industriegebieten	67
Tabelle 17:	Leitlinien für Ansiedlungen und Erweiterungen in Misch- und Wohngebieten	69
Tabelle 18:	Sortimentsliste für die Stadt Gronau	72
Tabelle 19:	Leitlinien für die Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetriebe (Ansiedlungsmatrix)	76
Tabelle 20:	Bewertung Einzelhandelsvorhaben (Stand April 2010)	82

Anhang

Potenzielle Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels

In Abstimmung mit der Stadt Gronau werden nachfolgend ausgewählte Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben im Hinblick auf ihre Standortergänzung bzw. auf ihre städtebauliche Verträglichkeit im Spannungsverhältnis zu dem innerstädtischen Hauptzentrum, dem Stadtteilzentrum Epe sowie zu den Nahversorgungszentren überprüft. Dabei werden die Vorhaben den jeweiligen Fallkonstellationen (A1- F6) der Ansiedlungsmatrix (siehe Kap. VI Fazit der Untersuchung) zugeordnet.

Dabei wird zunächst unberücksichtigt gelassen, ob den Vorhaben eine wirtschaftliche Tragfähigkeit beizumessen ist. Es geht vielmehr darum, eine grundsätzliche Weichenstellung für eine städtebaulich ausgerichtete Standortbestimmung des großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Kernsortimenten vorzunehmen und städtebaulich unverträgliche Standorte für solche Ansiedlungen zu blockieren.

Die nachfolgende Bewertung ersetzt keine Einzelfallprüfung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens, so dass bei Vorlage einer Bauvoranfrage bzw. eines Baugesuchs mit konkreten Objektdaten eine vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse zu empfehlen ist, um die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens sowohl auf schutzwürdige Versorgungsstrukturen der Stadt Gronau als auch der Nachbarkommunen zu überprüfen.

Tabelle 20: Bewertung Einzelhandelsvorhaben (Stand April 2010)

	Standort	Neuansiedlung / Umsiedlung	Erweiterung	Lage	Sortiment	Fallkonstellation	Empfehlung
1	Enscheder Straße (ehem. Opel-Autohaus)	(Türkischer) Lebensmittelmarkt < 800 m² VK	-	sonstiges Misch- bzw. Wohngebiet	nahversorgungsrelevant	F1	Einzelfallprüfung, inwieweit negative städtebauliche Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Enscheder Straße und das Hauptzentrum Gronau entstehen. Hierbei ist das Spezialsortiment zu berücksichtigen.
2	Inselpark	FOC	-	Hauptzentrum Gronau	zentrenrelevant, nicht nahversorgungsrelevant	A5	FOC-Realisierung würde Stadt / Innenstadt aufwerten, jedoch nicht die Strukturprobleme der Innenstadt lösen
3	Kurt- Schumacher-Platz (ehem. Hertie)	-	-	Hauptzentrum Gronau	-	A1 bis A6	aufgrund der Magnetfunktion und der Flächenverfügbarkeit sollte der Standort für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungs- /zentrenrelevanten Sortimenten mit hoher Frequenzwirkung vorgesehen werden, z. B. als Warenhaus, (Textil-) Kaufhaus, Elektrofachmarkt; die Belegung des Standortes sollte in ein städtebauliches Umgestaltungskonzept für den gesamten Kurt-Schumacher-Platz eingebunden werden
4	Dibeliusstr. / Vereinsstr.	Discounter< 800 m² VK	-	sonstiges Misch- bzw. Wohngebiet	nahversorgungsrelevant	F1	Einzelfallprüfung, inwieweit negative städtebauliche Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Ochtruper Straße / Albrechtstraße entstehen. Zur Verbesserung der Nahversorgung nicht erforderlich.
5	Ochtruper Str. 141-143	-	Aldi (Ist-VK: 550 m²) + 250 m² VK	NVZ Ochtruper Str. / Albrechtstr.	nahversorgungsrelevant	C1	zulässig, mit der Erweiterung verfügt Aldi über eine zukunftsfähige Einheit
6	Jöbkesweg 1 (ehem. Lampen Müller)	diverse Anfragen	-	dezentrale Einzelhandelslage Ochtruper Straße	-	D1 bis D6	aufgrund der dezentrale Lage ist der Standort geeignet zur Ergänzung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten; alternativ könnte der Standort auch gewerblich genutzt werden
7	Siemensstraße 2 (ehem. Hellweg-Baumarkt)	Umsiedlung Trinkgut-Getränkemarkt VK < 800 m²	-	dezentrale Einzelhandelslage Ochtruper Straße	nicht zentren- / nahversorgungsrelevant	D3	unter VK 800 m² zulässig
		Umsiedlung Dänisches Bettenlager			nicht zentren- / nahversorgungsrelevant	D3 bzw. bei VK > 800 m² D6	zulässig mit Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortimentes

8	An der Eißseite 227 (ehem. Uni-Polster-Markt)	Umsiedlung Trinkgut-Getränkemarkt VK < 800 m ²	-	dezentrale Einzelhandelslage Ochtruper Straße	nicht zentren- / nahversorgungsrelevant	D3	unter VK 800 m ² zulässig
		Fachmarkt für Reitsport VK < 800 m ²			nicht zentren- / nahversorgungsrelevant	D3	zulässig
9	Otto-Hahn-Str. 8 (ehem. Motorrad-großhandel)	Sonderpostenmarkt		klassisches Gewerbe- bzw. Industriegebiet	zentrenrelevant	E2 bzw. bei VK > 800 m ² E5	nicht zulässig
		Möbelmarkt			nicht zentren- / nahversorgungsrelevant	E3 bzw. bei VK > 800 m ² E6	VK < 800 m ² : zulässig VK > 800 m ² : Einzelfallprüfung (Begrenzung des zentrenrelevantes Randsortimentes wichtig)
10	Ochtruper Straße 81	-	Penny (Ist-VK: 500 m ²) + 200 m ² VK	sonstiges Misch- bzw. Wohngebiet	nahversorgungsrelevant	F1	Einzelfallprüfung, inwieweit negative städtebauliche Auswirkungen auf Nahversorgungszentren entstehen.
11	Ochtruper Straße 107-113	-	Elektro Herba (Ist-VK: 760 m ²) + ca. 700 m ² VK	sonstiges Misch- bzw. Wohngebiet	zentren- und nicht zentrenrelevant	F5 bzw. F6	Erweiterung zulässig mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
12	Heerweg 66 Antikmarkt	diverse Anfragen	-	dezentrale Einzelhandelslage Ochtruper Straße	-	D1 bis D6	aufgrund der dezentrale Lage ist der Standort geeignet zur Ergänzung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten; alternativ könnte der Standort auch gewerblich genutzt werden.
13	Königstraße 66	-	Lidl (Ist-VK: 800 m ²) + 200 m ² VK)	NVZ Königstraße	nahversorgungsrelevant	C4	zulässig, mit der Erweiterung verfügt Lidl über eine zukunftsfähige Einheit
14	Gildehauser Straße 97-99	-	K+K (Ist-VK: 850 m ²) + 300 m ² VK	NVZ Gildehauser Straße	nahversorgungsrelevant	C4	zulässig, mit der Erweiterung verfügt der K+K Markt über eine zukunftsfähige Einheit
15	Overdinkelstraße Betriebsgelände A.	Vollsortimenter VK < 800 m ²	-	sonstiges Misch- bzw. Wohngebiet	nahversorgungsrelevant	F1	Einzelfallprüfung, inwieweit negative städtebauliche Auswirkungen auf Nahversorgungszentren entstehen. Eine Versorgungslücke besteht im nordöstlichen Stadtgebiet.
		Getränkemarkt VK < 800 m ²			nicht zentren- / nahversorgungsrelevant	F3	unter VK 800 m ² zulässig

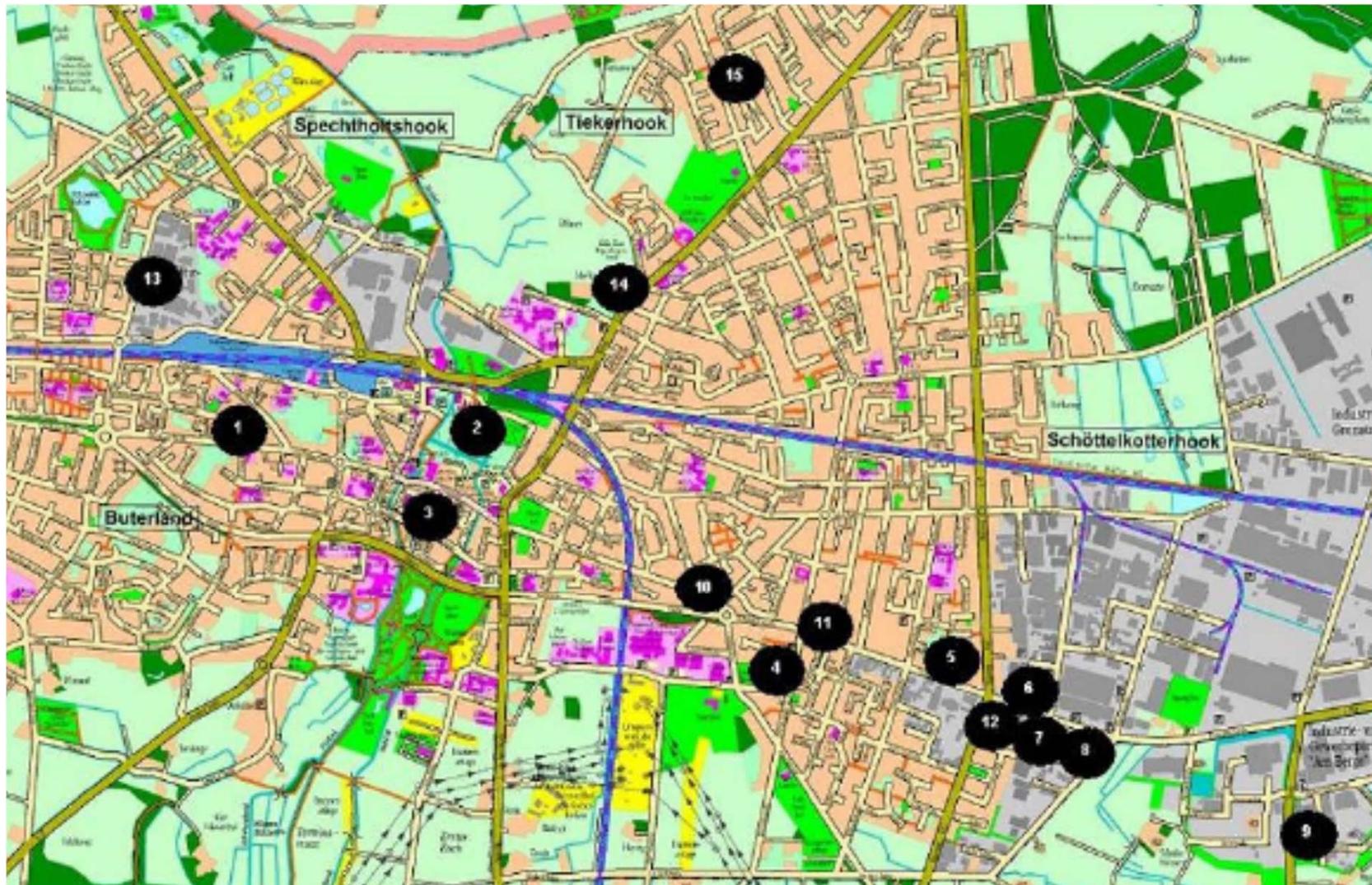
Einzelhandelsgutachten für die Stadt Gronau



16	Gronauer Straße Betriebsgelände A.	Sonderpostenmarkt VK > 800 m ²	-	sonstiges Misch- bzw. Wohngebiet	zentrenrelevant	F5	nicht zulässig
----	---------------------------------------	--	---	-------------------------------------	-----------------	----	----------------

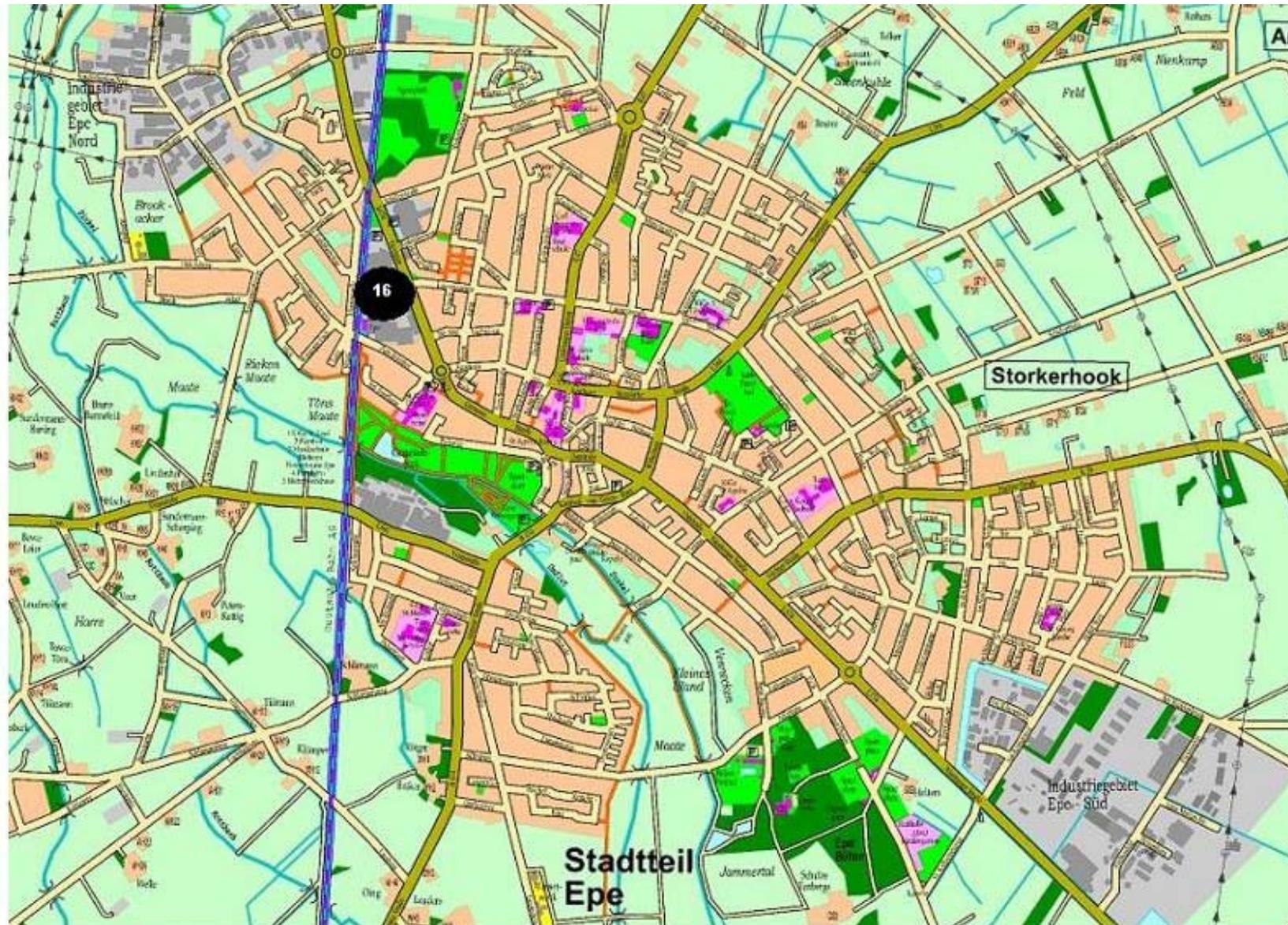
Quelle: GMA-Zusammenstellung 06 / 2010.

Karte 14: Einzelhandelsvorhaben im Stadtteil Gronau (Stand April 2010)



Kartengrundlage: Stadt Gronau, GMA-Bearbeitung

Karte 15: Einzelhandelsvorhaben im Stadtteil Epe (Stand April 2010)



Kartengrundlage: Stadt Gronau, GMA-Bearbeitung

Definitionen wesentlicher Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Gemäß Ausschuss für Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft, Katalog E, Köln 2006 / GMA-Definitionen / Urteile des BVerwG.

Die Betriebstypen¹ im Lebensmitteleinzelhandel werden wie folgt definiert:

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel² führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II³ aufweist.

Großer Supermarkt

Ein Großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

Discounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

¹ Quelle: Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln, EHI Retail Institut, Handel aktuell 2009 / 2010.

² Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

³ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.