



# Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau

PROJEKTLEITUNG: Katharina Staiger, Dipl.-Geogr.  
Patrick Bergmann, M. Sc. Geogr.

Köln, den 07.06.2021

## 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 im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: eigene Aufnahme GMA



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
**Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München**

Niederlassung Köln  
Siegburger Straße 215  
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Tel 0221 / 989438-0 / Fax 0221 / 989438-19  
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

## Vorbemerkung

Die Stadt Gronau erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Fortschreibung des derzeit gültigen Einzelhandelskonzeptes. Ziel der Überarbeitung ist es, die vorhandenen Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Gronau zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Für die Erarbeitung des vorliegenden Berichtes standen der GMA Daten der Stadt Gronau, des Statistischen Bundesamtes, des Landesbetriebs Information und Technik NRW, der Bundesagentur für Arbeit sowie von MB Research zur Verfügung.

Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Gronau und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch den Rat der Stadt dar.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Köln, 07.06.2021  
KST/BNP-aw

## Abkürzungsverzeichnis

|              |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| Abs.         | Absatz                           |
| AZ           | Aktenzeichen                     |
| BauGB        | Baugesetzbuch                    |
| BauNVO       | Baunutzungsverordnung            |
| BVerwG       | Bundesverwaltungsgericht         |
| d. h.        | das heißt                        |
| ehem.        | ehemals                          |
| f. / ff.     | folgende Seite / folgende Seiten |
| ggf.         | gegebenenfalls                   |
| i. d. R.     | in der Regel                     |
| inkl.        | inklusive                        |
| i. S. v.     | im Sinne von                     |
| LEP          | Landesentwicklungsplan           |
| mind.        | mindestens                       |
| niL          | nicht integrierte Lagen          |
| NRW          | Nordrhein-Westfalen              |
| NuG          | Nahrungs- und Genussmittel       |
| NVZ          | Nahversorgungszentrum            |
| ÖPNV         | Öffentlicher Personennahverkehr  |
| OVG          | Oberverwaltungsgericht           |
| p. a.        | per anno                         |
| S.           | Seite                            |
| SB-Warenhaus | Selbstbedienungs-Warenhaus       |
| sog.         | so genannte                      |
| u. a.        | unter anderem,                   |
| u. ä.        | und ähnliches                    |
| v. a.        | vor allem                        |
| VG           | Verwaltungsgericht               |
| vgl.         | vergleiche                       |
| VK           | Verkaufsfläche                   |
| z. B.        | zum Beispiel                     |
| z. T.        | zum Teil                         |
| ZVB          | zentraler Versorgungsbereich     |

| Inhaltsverzeichnis                                                         | Seite     |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. Grundlagen</b>                                                       | <b>7</b>  |
| 1. Aufgabenstellung                                                        | 7         |
| 2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung | 7         |
| 3. Methodische Vorgehensweise                                              | 8         |
| 4. Allgemeine Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung                       | 9         |
| 5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung    | 11        |
| 5.1 Bauplanungsrecht                                                       | 11        |
| 5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)                             | 12        |
| 5.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)                                | 12        |
| 5.1.3 Besonderes Städtebaurecht                                            | 13        |
| 5.2 Landes- und Regionalplanung                                            | 13        |
| 6. Zentrale Versorgungsbereiche                                            | 17        |
| 6.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“                                 | 17        |
| 6.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche                 | 18        |
| <b>II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Gronau</b>            | <b>20</b> |
| 1. Makrostandort Gronau                                                    | 20        |
| 2. Aktueller Einzelhandelsbestand in Gronau                                | 23        |
| 3. Wesentliche Änderungen seit 2009                                        | 23        |
| 4. Nahversorgungssituation                                                 | 23        |
| <b>III. Nachfragesituation</b>                                             | <b>28</b> |
| 1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Gronau                          | 28        |
| 2. Kaufkraftpotenzial                                                      | 28        |
| 3. Bevölkerungsprognose und Kaufkraftentwicklung                           | 30        |
| 4. Einzelhandelszentralität                                                | 30        |
| <b>IV. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes</b>            | <b>32</b> |
| 1. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale                     | 32        |
| 1.1 Bewertung des Einzelhandelsangebotes bei Nahrungs- und Genussmitteln   | 32        |
| 1.2 Bewertung des Einzelhandelsangebotes bei Nicht-Lebensmitteln           | 33        |

|                                                                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>V. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Gronau</b>                                                          | <b>36</b> |
| <b>1. Städtebauliche Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung</b>                                            | <b>36</b> |
| <b>2. Sortimentskonzept</b>                                                                                         | <b>36</b> |
| 2.1 Begriffsdefinition                                                                                              | 37        |
| 2.2 Kriterien                                                                                                       | 38        |
| 2.3 Sortimentsliste der Stadt Gronau                                                                                | 40        |
| <b>3. Überprüfung des Standortkonzeptes</b>                                                                         | <b>41</b> |
| 3.1 Zentren- und Standortstruktur Gronau                                                                            | 41        |
| 3.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Gronau                                                                  | 45        |
| 3.3 Stadtteilzentrum Epe                                                                                            | 48        |
| 3.4 Nahversorgungszentrum Gildehauser Straße                                                                        | 51        |
| 3.5 Nahversorgungszentrum Königstraße                                                                               | 53        |
| 3.6 Nahversorgungszentrum Ochtruper Straße                                                                          | 55        |
| 3.7 Perspektivisches Nahversorgungszentrum EUREGIO-Quartier                                                         | 57        |
| <b>4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung</b>                                                       | <b>59</b> |
| 4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und im Stadtteilzentrum Epe | 59        |
| 4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels in den Nahversorgungszentren                                           | 59        |
| 4.2.1 Städtebaulich integrierte Lagen                                                                               | 59        |
| 4.2.2 Städtebaulich nicht integrierte Lagen (u. a. Gewerbe- und Industriegebiete)                                   | 61        |
| <b>5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes</b>                                                     | <b>61</b> |
| <b>Verzeichnisse</b>                                                                                                | <b>63</b> |

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung

Zuletzt wurde in 2010 ein Konzept<sup>1</sup> für den gesamten Einzelhandel erarbeitet, in 2014 erfolgte eine Teilfortschreibung mit Fokus auf der Nahversorgungssituation. In den letzten Jahren wurde zudem eine Reihe von Untersuchungen zu Entwicklungsmöglichkeiten in der Innenstadt erstellt. Auch das Nahversorgungszentrum Königstraße war Gegenstand mehrmaliger Untersuchungen (u. a. Erweiterung von Discountern, Ansiedlung eines Drogeriemarktes).

Aufgrund gesetzlicher Neuerungen, geänderter Rechtsprechung, Veränderungen im Einzelhandel und Anfragen bzw. Veränderungsabsichten von Betreibern wurde die Fortschreibung des Konzeptes erforderlich. Im Wesentlichen wurden folgende Inhalte untersucht:

- /// allgemeine Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung
- /// planungsrechtliche Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- /// Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes<sup>2</sup> und der gegenwärtigen Nachfragesituation
- /// Überprüfung und Anpassung der Empfehlungen / Ziele (u.a. Sortimentsliste, Standortstruktur, zentrale Versorgungsbereiche<sup>3</sup>, planungsrechtliche Steuerung).

Die wesentlichen Ergebnisse wurden in einem Arbeitskreis mit Vertretern der Verwaltung und der Fraktionen in zwei Online-Sitzungen im Februar und Mai 2021 vorgestellt und diskutiert. Die Ergebnisse wurden in das Einzelhandelskonzept eingearbeitet.

### 2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung

Mit Einzelhandelskonzepten werden Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung erstellt, welche in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert werden. Das **Sortimentskonzept** („Sortimentsliste“) stuft Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevant ein. Mithilfe des **Standortkonzeptes** erfolgt eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen. Der Fokus liegt v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion definiert wird.

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit entscheiden Kommunen darüber, dieses Instrumentarium einzusetzen. Das Konzept dient als sachliche Grundlage zur planungsrechtlichen Steuerung und vereinfacht die Bewertung von Vorhaben. Die planungsrechtliche Steuerung bezieht sich auf den großflächigen Einzelhandel (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Wesentliche Empfehlungen / Ziele werden mit der übergeordneten Planungsebene (Bezirksregierung) sowie mit anderen Schlüsselakteuren (Industrie- und Handelskammer, Einzelhandelsverband) abgestimmt. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln kann auch von der Umsetzung von Einzelhandelskonzepten abhängig sein.

Ein Einzelhandelskonzept stellt zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. **Durch den Beschluss des Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungs-**

<sup>1</sup> Aktuell gültig in der Fassung der 2.Änderung des Einzelhandelskonzept für die Stadt Gronau vom 19.08.2015.

<sup>2</sup> Die Einzelhandelsbetriebe sowie die Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen wurden im Herbst 2019 aufgenommen.

<sup>3</sup> vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13

**grundlage zu berücksichtigen.** Im begründeten Einzelfall kann die Kommune von den Vorgaben eines Einzelhandelskonzeptes abweichen. Dies mindert jedoch das städtebauliche Gewicht des Konzeptes und stellt letztlich seine Steuerungswirkung sowie die rechtliche Bedeutung in Frage.

### 3. Methodische Vorgehensweise

Das Konzept stützt sich auf eine umfassende Datenbasis, wobei der überwiegende Teil durch die GMA erhoben und ausgewertet wurde. Im September 2019 wurden die Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet aufgenommen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Definition der Verkaufsfläche:

*„Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc.“<sup>4</sup> Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der GMA-Branchensystematik.“*

Die Betriebe wurden folgenden **Lagekategorien** zugeordnet:

- /// **Zentrale Lagen:** Lagen in zentralen Versorgungsbereichen
- /// **städttebaulich integrierte Lagen:** Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug mit Gewicht
- /// **städttebaulich nicht integrierte Lagen:** Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug.

**Tabelle 1: GMA-Branchensystematik**

| Branche                            | Sortimente                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nahrungs- / Genussmittel           | Lebensmittel (inkl. Back- / Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak                                                                                                                                                                                                                                 |
| Drogerie / Apothekerwaren          | Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Apotheker- / Sanitätswaren                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Blumen, Tiernahrung, Zeitschriften | Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bücher, Schreib- / Spielwaren      | Bücher, Schreibwaren, Büroartikel, Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau                                                                                                                                                                                                                              |
| Bekleidung, Schuhe, Sport          | Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sportbekleidung/ -schuhe                                                                                                                                                                                              |
| Elektrowaren, Medien, Foto         | Elektrogroßgeräte und -kleingeräte, Telekommunikation (Telefon, Mobil- Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, PC- Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)                                                                                                      |
| Hausrat, Möbel, Einrichtung        | Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires, Möbel, Küchen, Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen, Haus-, Tisch- Bettwäsche, Bettwaren (Decken, Kissen), Zierkissen, Matratzen / Zubehör, Gardinen / Zubehör, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Leuchten / Zubehör |

<sup>4</sup> Vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

| Branche                         | Sortimente                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf | u.a. Eisenwaren, Werkzeuge, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke, Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett), Pflanzen, Erde, Gartengeräte                                                                                           |
| Optik, Akustik, Uhren / Schmuck | Optik, Hörgeräte, Uhren / Schmuck                                                                                                                                                                                                   |
| Sonstige Sortimente             | Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Fahrräder / Zubehör, Campingwaren, Musikalien, Waffen, Jagd- / Angelbedarf, Reitsportartikel, Erotikartikel, Gebrauchtwaren, Münzen, Pokale, Briefmarken, Nähmaschinen |

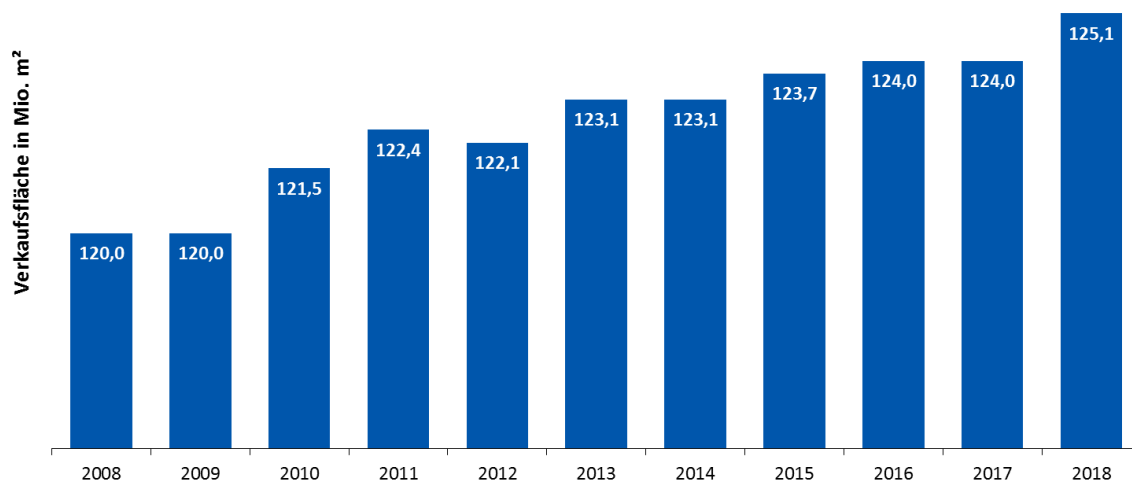
GMA-Darstellung 2020

Zusätzlich erfolgte eine **Aufnahme der Erdgeschossnutzungen** in den zentralen Versorgungsbereichen und deren kartografische Darstellung. Neben den genutzten Einheiten wurden leerstehende Ladeneinheiten erfasst. Die städtebauliche Situation in den verschiedenen Einzelhandelslagen wurde analysiert und bewertet.

#### 4. Allgemeine Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung

Mit einem Umsatz von rd. 527 Mrd. €<sup>5</sup> stellt der Einzelhandel Deutschlands die drittstärkste Wirtschaftsgruppe<sup>6</sup> dar; etwa jeder sechste Arbeitsplatz entfällt auf den Einzelhandel<sup>7</sup>. Bis 2011 war – mit Ausnahme von 2009, dem Folgejahr der Weltfinanzkrise – eine beachtliche Verkaufsflächenexpansion zu beobachten. In den nachfolgenden Jahren verlangsamte sich der Verkaufsflächenzuwachs deutlich.

Abbildung 1: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel



Quelle: Statistisches Bundesamt 2019; Handelsverband Deutschland (HDE) 2019, GMA-Darstellung 2020

Im **Lebensmitteleinzelhandel** haben sich in Deutschland ergänzend zu Supermärkten und Großflächenkonzepten discountorientierte Angebotsformen fest etabliert. Dabei handelt es sich um Vertriebskonzepte, die

<sup>5</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt 2019; Handelsverband Deutschland (HDE) 2019, Stand: 2018.

<sup>6</sup> Quelle: Destatis, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen, 2018.

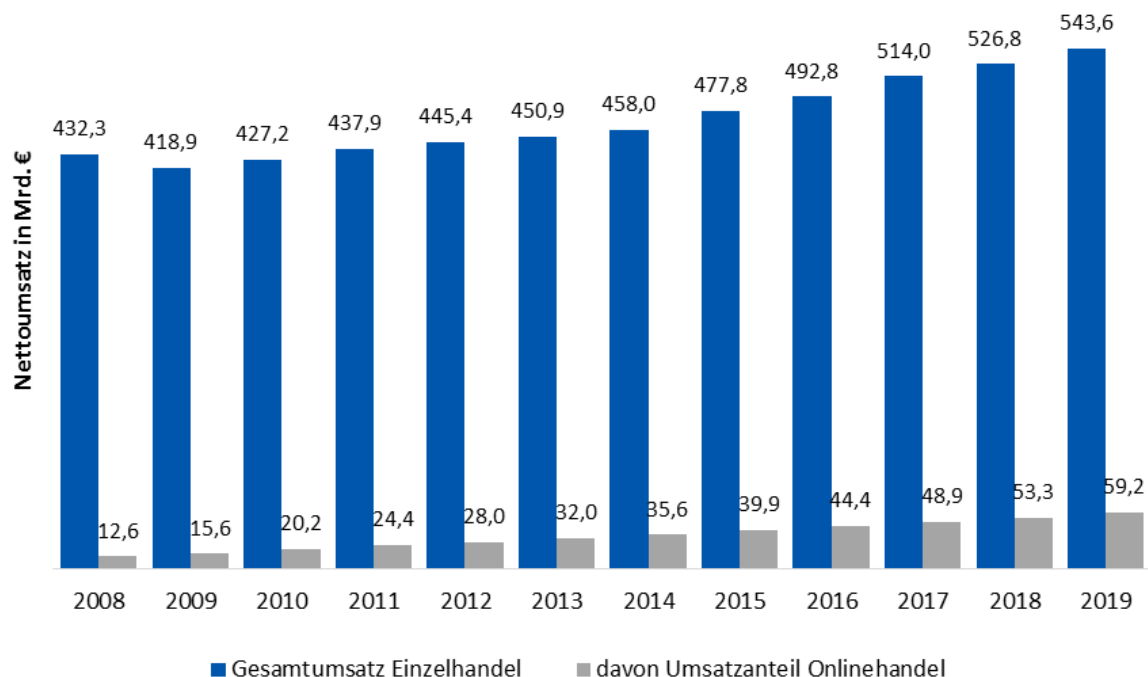
<sup>7</sup> Gerade in strukturschwächeren Gebieten ist der Einzelhandel oft wichtigster Arbeitgeber.

auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen. Sie verfügen aktuell über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von 44,9%<sup>8</sup>. Die anderen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels haben in den vergangenen Jahren hingegen eine unterschiedliche Entwicklung genommen. Während Supermärkte expandierten verzeichneten SB-Warenhäuser sowie kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen Bedeutungsverluste. So verringerte sich die Anzahl der kleinen Lebensmittelgeschäfte von 10.064 (2012) auf 8.550 (2019) Geschäfte<sup>9</sup>.

Als Standorte für großflächige Discounter, Supermärkte und SB-Warenhäuser werden i. d. R. Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit großen Stellplatzkapazitäten präferiert. Im Rückblick begünstigte der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel lange die größeren Zentren. In den einwohnerschwächeren Gemeinden und Stadtteilzentren fand zunächst in vielen Fällen eine Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes statt, was v.a. im ländlichen Raum zu größeren Wegstrecken führte. Mittlerweile ist mit der fortschreitenden Verdichtung der Filialnetze eine gewisse Umkehrung dieses Trends zu beobachten. So rücken verstärkt auch kleinere Kommunen in den Fokus der Betreiber.

Während der stationäre Einzelhandel zwischen 2008 und 2019 nur ein leichtes Plus verzeichnete, weist der Onlinehandel eine jährliche Wachstumsrate von 10 % und mehr auf. Für das Jahr 2019 geht der Handelsverband Deutschland (HDE) von einem Nettogesamtumsatz für den Onlinehandel von 59,2 Mrd. € aus.

**Abbildung 2: Entwicklung des Umsatzes und der Onlineumsätze im deutschen Einzelhandel**



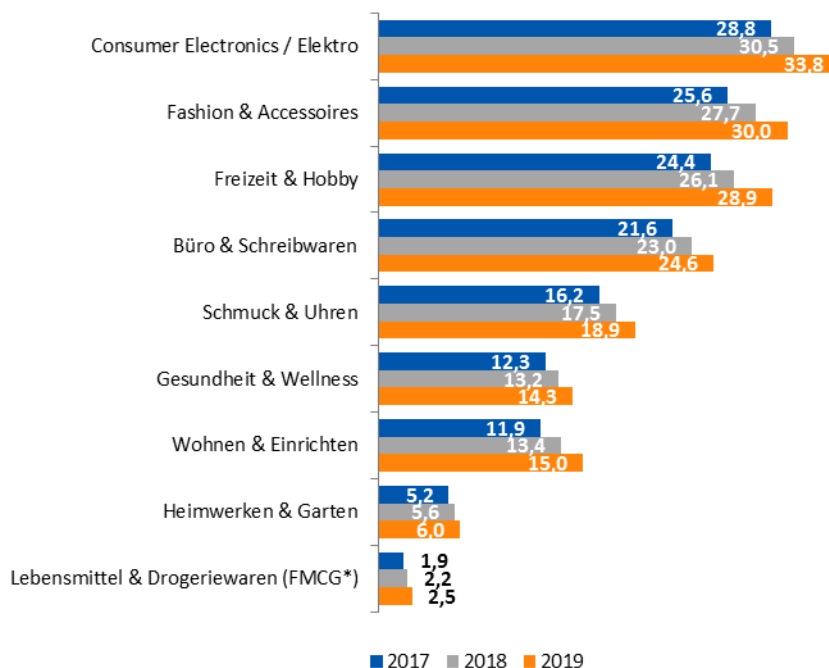
Quelle: EHI Retail Institute 2020, Handelsverband Deutschland (HDE) 2020, Statistisches Bundesamt 2020, GMA-Darstellung 2020

Allerdings schwanken die Anteile des Onlinehandels je nach Branche stark. Während im Bereich Consumer-Electronics / Elektro und im Bereich Mode Werte von um die 30 % erreicht werden, liegt im Heimwerker- und Gartenbereich der Anteil lediglich bei ca. 6 %. Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel und sonstige Waren des täglichen Bedarfs (sogenannte Fast Moving Consumer Goods, kurz: FMCG), die einen Großteil der Umsätze im gesamten Einzelhandel repräsentieren, weisen mit rd. 2,5 % immer noch sehr geringe Anteile im Onlinehandel auf.

<sup>8</sup> Quelle: EHI Retail Institute, 2020, Stand: 2019

<sup>9</sup> Quelle: EHI Retail Institute, 2020, Stand: 2019

Abbildung 3: Onlineanteil je Branche am jeweiligen Gesamtmarkt 2017 – 2019 in Prozent



Quelle: HDE Online-Monitor 2019, 2020, GMA-Darstellung 2020

\* Fast Moving Consumer Goods

Aus der Corona-Krise resultieren nicht nur gesellschaftliche sondern auch wirtschaftliche Auswirkungen, welche wiederum städtebauliche Folgewirkungen nach sich ziehen. In Folge der Maßnahmen durch den Shutdown sind heute bereits Gastronomie und Hotellerie, touristische Einrichtungen einschl. Veranstaltungen, Reisebüros, aber auch Einzelhandel stark beeinträchtigt. In Abhängigkeit von den spezifischen Standortbedingungen und vor allem den Mietkonditionen zeigen sich auch in zentralen Lagen leerstehende Ladenlokale als mögliche Folgen. Dies dürfte insbesondere auf die Randbereiche von zentralen Lagen zutreffen.

Im Einzelhandel mit Drogeriewaren haben unterschiedliche Branchen wie z. B. der Lebensmitteleinzelhandel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Fahrräder / Zubehör von den aktuellen Entwicklungen aber auch profitiert. Im Lebensmitteleinzelhandel sind Umsatzwaren in den letzten Monaten Umsatzzuwächse zwischen ca. 20 – 25 % zu verzeichnen.

Wie sich die Konsumbereitschaft der BürgerInnen zukünftig auf den Einzelhandel, hier insbesondere auf den stationären Einzelhandel auswirken wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt kaum abgeschätzt werden.

## 5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung

### 5.1 Bauplanungsrecht

Die Raumordnung in Deutschland wird durch das sog. Gegenstromprinzip geprägt. Dabei muss sich die untere Planungsebene (kommunale Planung) an die Vorgaben der überörtlichen Planung (Bundesraumordnung, Landes- und Regionalplanung) halten. Im Gegenzug haben die Kommunen jedoch auch Mitsprache- und Beteiligungsrechte bei der Erstellung der überörtlichen Planung. Zudem können sie durch die Aufstellung von Bauleitplänen und bspw. eines Einzelhandelskonzeptes (hier v. a. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und ortsspezifische Sortimentsliste) das Planungsrecht spezifizieren.

Städte und Gemeinden haben mit dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

#### 5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. 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 – in allen Baugebieten vorgesehen:

- /// Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in urbanen Gebieten, Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),
- /// in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

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

- /// Stufe 1: Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) dann:
- /// Stufe 2: Liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet).

Bei der Prüfung der Stufe 1 kann im Ergebnis auch eine sog. atypische Fallgestaltung nachgewiesen werden, d. h. es kann sich um einen Betrieb handeln, der aus städtebaulichen oder betrieblichen Gründen gerade nicht unter die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, obwohl er mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweist. Sollte dies der Fall sein und in der zweiten Prüfstufe keine potenziellen Auswirkungen ermittelt werden, sind solche Betriebe auch in anderen Gebietstypen der BauNVO zulässig (z. B. Baustoffhandel in einem Gewerbegebiet oder Lebensmittelhandel in einem Mischgebiet).

#### 5.1.2 Unbeplanter 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 gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

In Gemengelagen, z. B. Mischgebieten, ist eine Steuerung ohne Aufstellung eines Bebauungsplans möglich. Dies soll der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in Innenstädten dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

### 5.1.3 Besonderes Städtebaurecht

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Städten und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder -entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich investive Maßnahmen und auch die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

## 5.2 Landes- und Regionalplanung

Der **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen** ist am 25. Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht worden und trat am 08. Februar 2017 in Kraft.

### *„6.5 Großflächiger Einzelhandel*

#### *Ziele und Grundsätze*

#### *6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen*

*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

#### *6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen*

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur*

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

*Zentrenrelevant sind*

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

*Ausnahme: dürfen Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und*

- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Abbildung 4: Regelung gemäß LEP NRW für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten



GMA-Darstellung 2020

#### 6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### 6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

#### 6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

#### 6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

**6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel**  
 Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben i. S. des § 11 Absatz 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen i. d. R. auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

#### **6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen**

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

#### **6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte**

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

#### **6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung**

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Entsprechend des **Regionalplans Münsterland**<sup>10</sup> sind folgende Grundsätze und Ziele von Bedeutung:

**"Grundsatz 10: Nahversorgung sichern, Attraktivität der Zentren erhöhen, Einzelhandelskonzepte entwickeln und fortschreiben!**

10.1 Die gemeindliche Bauleitplanung soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken.

10.2 Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

<sup>10</sup>

Bezirksregierung Münster (Hrsg.), Regionalplan Münsterland, Bekanntmachung 27.06.2014

10.3 Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. -agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.

10.4 Die Kommunen sollen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte mit Leitlinien und städtebaulichen Zielen für ihre künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung erarbeiten und fortschreiben. Insbesondere sollen sie – als wichtige Grundlage für die Bauleitplanung – ihre zentralen Versorgungsbereiche abgrenzen und eine ortsspezifische Sortimentsliste erstellen.

#### **Ziel 4: Die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren!**

4.1 Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel 11 in Betracht kommt.

4.2 Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche dürfen als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, können die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen begrenzt werden. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

4.3 Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung erfolgt.

#### **Ziel 10: Besondere Standorte des großflächigen Einzelhandels zentren- und nahversorgungsverträglich sichern!**

10.1 Die im Regionalplan zeichnerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) dienen der Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an bestehenden Einzelhandelsstandorten. Das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment dieser Betriebe ist auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche zu begrenzen.

10.2 Ergänzend darf die gemeindliche Bauleitplanung in diesen Bereichen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeitsschwelle schaffen, wenn es sich dabei um Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment handelt und der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments deutlich untergeordnet ist. Die Ansiedlung von Betrieben mit produzierenden und tertiären Nutzungen darf in untergeordnetem Maß zugelassen werden.

10.3 Die Bauleitplanung hat durch geeignete textliche Festsetzungen dafür Sorge zu tragen, dass durch die Randsortimente zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

### **Grundsatz 12: Randsortimente beschränken!**

*In den Allgemeinen Siedlungsbereichen mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) sollen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente in den Sondergebieten durch Bauleitplanung eine Verkaufsfläche von 2.500 qm nicht überschreiten.*

### **Ziel 14: Flächen zur Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Münsterland und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze nutzen!**

*14.4 Bauleitplanungen für tertiäre Nutzungen sind nur in untergeordnetem Maß in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen zu verwirklichen. Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen nicht zulässig.*

*14.5 Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen nach Ziel 4.2 als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden.“*

## **6. Zentrale Versorgungsbereiche**

### **6.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“**

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und in verschiedenen Schutznormen verankert. 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<sup>11</sup>:

- § 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 Städte 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.
- § 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.

Nach **§ 1 Abs. 6 BauGB** 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. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt. Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

<sup>11</sup> Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

*„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. [...].*

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt<sup>12</sup>. In diesem Bereich, ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat<sup>13</sup>. Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

## 6.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung<sup>14</sup> erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- /
**Städtebaulich integrierte Lage:** Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohngebietsbezug mit Gewicht vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.
- /
**Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenigen Lücken, d. h. reine Wohnhäuser, wahrgenommen.
- /
**Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ erzeugt, wozu Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden<sup>15</sup> und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert sind.<sup>16</sup>
- /
 In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.
- /
**Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können sowohl einen überörtlichen als auch einen auf einen bestimmten

<sup>12</sup> vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

<sup>13</sup> vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

<sup>14</sup> BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

<sup>15</sup> vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1 ME172/05.

<sup>16</sup> d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

örtlich begrenzten Bereich als Versorgungsbereich abdecken. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereiches besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereiches ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein weiterer Faktor ist die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

## II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Gronau

### 1. Makrostandort Gronau

Gronau liegt im Nordwesten des Landes Nordrhein-Westfalen, im Grenzraum zu den Niederlanden. Aktuell wohnen ca. 49.730 Einwohner in Gronau, wobei sich das Stadtgebiet in Gronau Ost (ca. 18.512 Einwohner), Gronau West (ca. 15.908 Einwohner) und Epe (15.310 Einwohner) gliedert.<sup>17</sup> Gemäß Landesentwicklungsplan ist Gronau als Mittelzentrum ausgewiesen. Durch die räumliche Nähe zu den Mittelzentren Ochtrup und Ahaus sowie zu der mit einem deutschen Oberzentrum vergleichbaren Stadt Enschede ist Gronau im Einzelhandel starken Wettbewerbswirkungen ausgesetzt. Die nächstgelegenen Oberzentren befinden sich in Münster in ca. 56 km südöstlicher Richtung und in Osnabrück in ca. 88 km östlicher Richtung.

Die überörtliche **verkehrliche Erreichbarkeit** wird über die Bundesstraße B 54, welche den Verkehr zur A 31 (Bottrop – Emden) führt, sichergestellt. Gleichzeitig stellt die Bundesstraße die Hauptverbindung zum niederländischen Autobahnnetz her. Innerhalb des Stadtgebietes bedienen Stadtbusse die einzelnen Stadtquartiere und stellen eine Verbindung in den Stadtteil Epe sowie zu den umliegenden Kommunen sicher. Zudem besteht eine Anbindung mit den Regionalbahnen Enschede – Münster und Enschede – Dortmund.

Von 2011 bis 2018 nahmen die Einwohner in Gronau deutlich zu. Im Vergleich zu Borken und Nordhorn sowie dem Kreis Borken wurde in Gronau ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum erzielt.

**Tabelle 2: Einwohnerentwicklung von Gronau im Vergleich**

| Daten                      | Einwohner (31.12.) |                   | Veränderung 11 / 18 |            |
|----------------------------|--------------------|-------------------|---------------------|------------|
|                            | 2011               | 2018              | abs.                | in %       |
| Gronau (Westf.)            | 45.622             | 48.072            | 2.450               | 5,4        |
| Ahaus                      | 38.443             | 39.223            | 780                 | 2,0        |
| Heek                       | 8.362              | 8.681             | 319                 | 3,8        |
| Borken                     | 41.491             | 42.530            | 1.039               | 2,5        |
| Ochtrup                    | 18.971             | 19.636            | 665                 | 3,5        |
| Rheine                     | 72.942             | 76.107            | 3.165               | 4,3        |
| Steinfurt                  | 33.376             | 34.084            | 708                 | 2,1        |
| Bad Bentheim               | 15.070             | 15.486            | 416                 | 2,8        |
| Nordhorn                   | 52.085             | 53.403            | 1.318               | 2,5        |
| Enschede (NL)              | 158.115            | 159.005           | 890                 | 0,6        |
| Losser (NL)                | 22.671             | 22.626            | -45                 | -0,2       |
| <b>Kreis Borken</b>        | <b>364.093</b>     | <b>370.676</b>    | <b>6.583</b>        | <b>1,8</b> |
| <b>Nordrhein-Westfalen</b> | <b>17.544.938</b>  | <b>17.932.651</b> | <b>387.713</b>      | <b>2,2</b> |

Quelle: IT.NRW 2020, LSKN 2020, Centraal Bureau voor de Statistiek 2020, GMA-Zusammenstellung 2020.

Die Einwohnerzunahme in Gronau resultierte zwischen 2011 und 2018 aus Wanderungsgewinnen (+ 2.198 Personen) und einem Geburtenüberschuss (+ 203 Personen). Für Gronau wird eine Einwohnerzunahme um ca. 4,3 % (+ 2.071 Einwohner) gegenüber 2018 bis zum Jahr 2030 prognostiziert.<sup>18</sup> Ein großes Wohngebiet ist für das Grenzgebiet an der Enscheder Straße mit ca. 15 ha vorgesehen, welches in unterschiedlichen Schritten und mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen entwickelt werden soll.

<sup>17</sup> Quelle: Stadt Gronau (Westf.), Stand: 31.12.2019, nur Haupt- oder alleinige Wohnungen.

<sup>18</sup> Quelle: IT.NRW 2020, Gemeindemodellrechnung auf Basis des Einwohnerbestandes zum 01.01.2018

Karte 1: Lage der Stadt Gronau und zentralörtliche Struktur in der Region

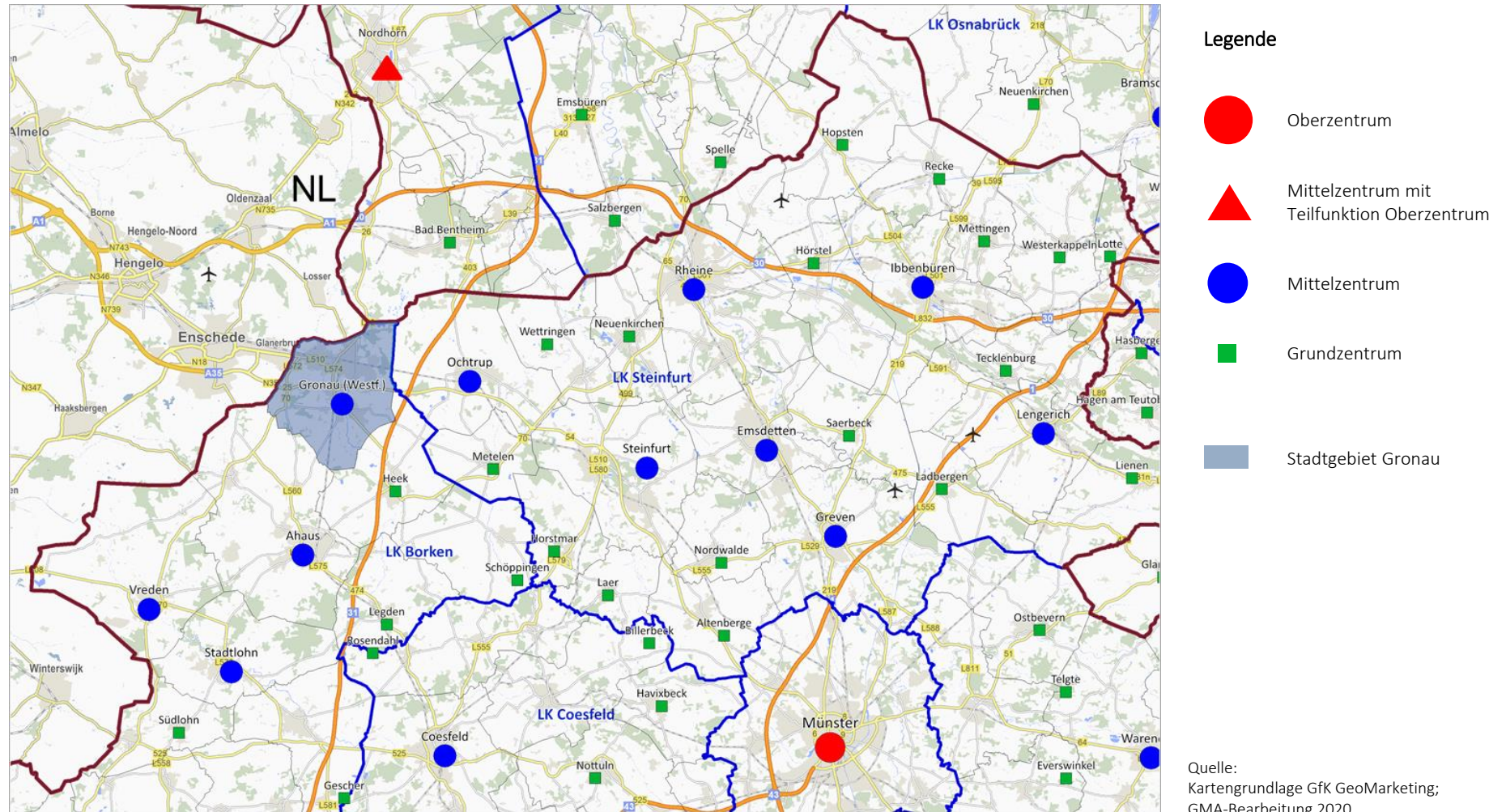
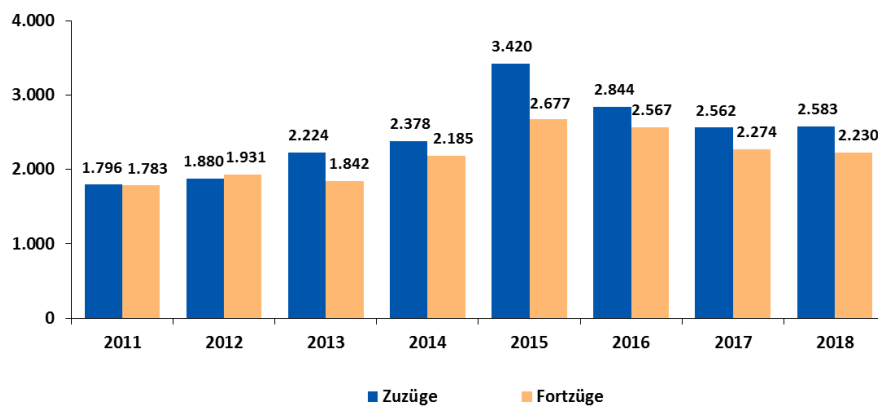


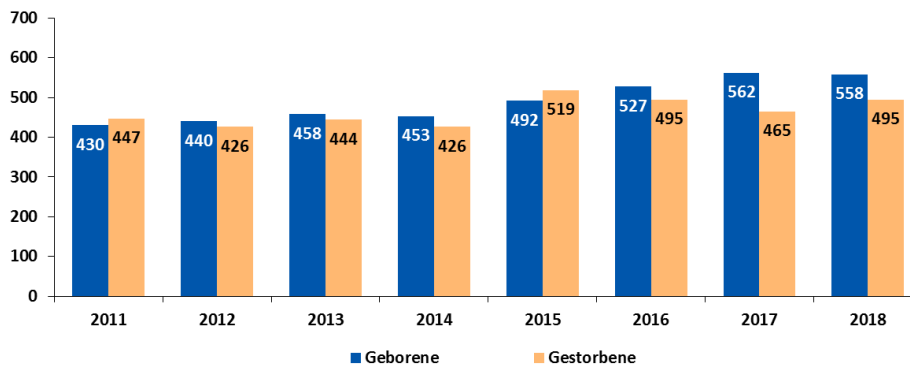
Abbildung 5: Entwicklung der Zu- und Fortzüge 2011 – 2018



Quelle: IT.NRW 2020, GMA-Darstellung 2020

Abbildung 6: Entwicklung der Geburten- und Sterbefälle 2011 – 2018

Quelle: IT.NRW 2020, GMA-Darstellung 2020



In 2019 waren 16.874 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (ohne Freiberufler und Beamte, am Arbeitsort) registriert. In Relation zur Einwohnerzahl lag ein hoher Besatz von 351 Beschäftigten / 1.000 EW vor.

Tabelle 3: Beschäftigtenbesatz und Ein- / Auspendlersaldo im Vergleich

|                            | Beschäftigte<br>am Arbeitsort | Einwohner         | Besch. /<br>1.000 EW | Ein-<br>pendler | Aus-<br>pendler | Saldo         |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------|----------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Gronau (Westf.)            | 16.874                        | 48.072            | 351                  | 6.376           | 7.259           | -883          |
| Ahaus                      | 20.349                        | 39.223            | 519                  | 11.284          | 7.477           | 3.807         |
| Heek                       | 2.869                         | 8.681             | 330                  | 1.874           | 2.714           | -840          |
| Borken                     | 19.625                        | 42.530            | 461                  | 11.505          | 9.007           | 2.498         |
| Ochtrup                    | 7.424                         | 19.636            | 378                  | 3.893           | 4.736           | -843          |
| Rheine                     | 31.141                        | 76.107            | 409                  | 15.504          | 14.861          | 643           |
| Bad Bentheim               | 6.745                         | 15.486            | 436                  | 4.491           | 3.290           | 1.201         |
| Nordhorn                   | 22.802                        | 53.403            | 427                  | 9.768           | 8.220           | 1.548         |
| <b>Kreis Borken</b>        | <b>148.928</b>                | <b>370.676</b>    | <b>402</b>           | <b>30.553</b>   | <b>34.464</b>   | <b>-3.911</b> |
| <b>Nordrhein-Westfalen</b> | <b>6.976.079</b>              | <b>17.932.651</b> | <b>389</b>           | <b>437.254</b>  | <b>343.737</b>  | <b>93.517</b> |

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, Stand: 30.06.2019, Einwohnerzahlen: IT.NRW 2020, LSKN 2020, Stand: 31.12.2018; GMA-Zusammenstellung 2020

## 2. Aktueller Einzelhandelsbestand in Gronau

Zum Zeitpunkt der Erhebungen (September 2019) gab es in der Stadt Gronau

/// 290 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks

/// ca. 110.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Differenziert nach Gronau und Epe entfallen auf

/// Gronau 212 Betriebe mit ca. 83.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

/// Epe 78 Betriebe mit ca. 27.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

**Tabelle 4: Einzelhandelsbestand der Stadt Gronau**

| Daten                              | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|---------------------|----------------------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel         | 95                  | 32.350                           |
| Drogerie / Apothekerwaren          | 25                  | 3.750                            |
| Blumen, Tiernahrung, Zeitschriften | 16                  | 3.580                            |
| Bücher, Schreib- / Spielwaren      | 9                   | 1.600                            |
| Bekleidung, Schuhe, Sport          | 42                  | 10.390                           |
| Elektrowaren, Medien, Foto         | 13                  | 3.420                            |
| Hausrat, Einrichtung, Möbel        | 31                  | 27.810                           |
| Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf    | 18                  | 22.720                           |
| Optik / Akustik / Uhren, Schmuck   | 17                  | 930                              |
| Sonstige Sortimente                | 24                  | 4.050                            |
| <b>Einzelhandel gesamt</b>         | <b>290</b>          | <b>110.600</b>                   |

GMA-Erhebungen 2019 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

## 3. Wesentliche Änderungen seit 2009

Im Vergleich zu 2009 zeigt sich, dass die Zahl der Betriebe rückläufig war (2009: 343 Betriebe), die Verkaufsfläche (2009: 103.200) aber leicht zunahm. Als wesentliche Änderungen sind die Ansiedlungen der Drogeriemärkte dm in der Königstraße und Ochtruper Straße, Rossmann in Epe und von Netto Marken-Discount in der Overdinkelstraße sowie die Aufgaben der Schlecker-Filialen zu nennen. Zudem wurden der K+K Supermarkt in der Gildehauser Straße neu gebaut und erweitert, Auch die Filialen von Aldi (Gildehauser Straße, Königstraße, Ochtruper Straße) sowie von Lidl (Königstraße, Vereinsstraße) wurden erweitert. Die ehemalige Plus-Filiale an der Ochtruper Straße wird inzwischen durch Netto Marken-Discount betrieben.

Rückläufig war insbesondere die Zahl kleinteiliger Fachgeschäfte bei Bekleidung, Schuhe, Sport (- 30 %), während ein Rückgang der Verkaufsfläche um ca. 8 % zu verzeichnen war. Räumlich betrachtet verzeichnete v. a. der Stadtteil Epe einen Rückgang inhabergeführter Fachgeschäfte.

## 4. Nahversorgungssituation

Die **Supermärkte bzw. Lebensmitteldiscounter** sind die **Hauptträger der Nahversorgung**, wobei deren räumliche Verteilung für die Nahversorgung wichtig ist. Zur Bewertung der räumlichen Versorgungssituation wurde

um die Standorte der großflächigen Lebensmittelmärkte jeweils eine fußläufige Laufdistanz von ca. 10 Minuten gesetzt. Diese Entfernung wird mit einer Geomarketing-Software auf Basis der Straßenzüge berechnet. Städtebauliche Gegebenheiten werden einbezogen (z. B. Autobahn, Fluss, Bahntrasse als Zäsur). Abkürzungen oder „Schleichwege“ über Parkflächen, Grünanlagen werden nicht berücksichtigt, d.h. die tatsächlichen Nahbereiche können abweichen.

Im Stadtteil **Gronau** konzentrieren sich die Lebensmittelmärkte v. a. auf die Königstraße, Enscheder Straße, Gildehauser Straße, Ochtruper Straße und Vereinsstraße. Die meisten Einwohner leben im fußläufigen Nahbereich der Lidl-Filiale in der Vereinsstraße.

**Tabelle 5: Einwohner im fußläufigen Nahbereich der Lebensmittelmärkte im Stadtteil Gronau**

| Anbieter                 | Standort                         | Einwohner im fußläufigen Nahbereich (ca.-Werte) |
|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Stadtteil Gronau</b>  |                                  |                                                 |
| K+K                      | ZVB Innenstadt, Döhrmannplatz    | 2.650                                           |
| K+K                      | ZVB Innenstadt, Enscheder Straße | 2.930                                           |
| K+K, Aldi                | NVZ Gildehauser Straße           | 2.350                                           |
| Edeka, Lidl, Aldi, Penny | NVZ Königstraße                  | 2.900                                           |
| K+K, Netto, Aldi         | NVZ Ochtruper Straße             | 2.700                                           |
| K+K                      | Enscheder Straße                 | 3.660                                           |
| K+K                      | Grünstiege                       | 1.950                                           |
| Penny                    | Ochtruper Straße                 | 3.620                                           |
| Netto                    | Overdinkelstraße                 | 1.780                                           |
| Lidl                     | Vereinsstraße                    | 4.300                                           |

GMA-Darstellung 2020

Räumliche Versorgungslücken zeigen sich im östlichen Stadtgebiet in den Wohnquartieren westlich des Heerwegs (ca. 2.250 Einwohner) und daran angrenzend bis hin zur Bahnlinie (ca. 1.150 Einwohner). Auch in Gronau-West liegen die Wohnquartier im Bereich der Borter-Landstraße, Am Forstgraben, Heuweide (ca. 1.650 Einwohner) außerhalb des Nahbereichs des K+K-Marktes in der Enscheder Straße. Das Kaufkraftvolumen für Nahrungs- und Genussmitteln liegt bei:

- /// ca. 5,5 Mio. € im Bereich Heerweg
- /// ca. 2,6 Mio. € im Bereich Heerweg / Bahnlinie
- /// ca. 4,9 Mio. € in Gronau-West.

Supermärkte mit einem ansprechenden Sortiment werden kaum unterhalb der Großflächigkeit realisiert, d.h. es werden mind. 800 m<sup>2</sup> benötigt. Für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> ist ein Umsatz von ca. 3,1 Mio. € erforderlich. Der überwiegende Teil (ca. 2,7 Mio. €) entfällt auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,4 Mio. € entfällt auf die Randsortimente (Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften).

Zu beachten ist, dass ein einzelner Markt nicht die gesamte Kaufkraft in seinem Nahbereich abschöpfen kann, sondern immer nur einen Teil. Dies hängt mit der Mehrfachorientierung der Verbraucher zusammen, d.h. Verbraucher decken i.d.R. den Bedarf an Nahrungs- und Genussmitteln in einer Vielzahl von Geschäften bzw. Märkten. Anhand einer Modellrechnung wird aufgezeigt, ob das Kaufkraftvolumen in diesen Wohnquartieren für einen kleinen Supermarkt ausreichend ist. Es wird i.S. einer best-case-Betrachtung angenommen, dass ein kleiner Supermarkt einen sehr hohen Marktanteil von ca. 30 % im Nahbereich erzielen kann.

Bezogen auf das Wohnquartier westlich des Heerwegs leitet sich ein Umsatz von ca. 1,7 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln aus dem Nahbereich ab. Demnach wären ca. 1 Mio. € aus weiteren Wohnquartieren

erforderlich, um den notwendigen Zielumsatz von 2,7 Mio. € zu erreichen, was wiederum eine verkehrsgünstige und gut erreichbare Lage und keine vergleichbaren Wettbewerber voraussetzt. Diese Voraussetzungen sind innerhalb dieses Wohnquartiers nicht gegeben. Insofern sind die Ansiedlungschancen für einen kleinen Supermarkt in diesem Wohnquartier eher gering.

Aufgrund der weitaus geringen Einwohnerzahl in den weiteren Wohnquartieren sind auch hier kaum Chancen zur Ansiedlung eines Supermarktes mit mind. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gegeben.

**Tabelle 6: Beispielhafte Umsatzberechnung**

| Versorgungslücken                | Einwohner | Kaufkraft in Mio. € | Marktanteil in % | Umsatz in Mio. € |            |      |
|----------------------------------|-----------|---------------------|------------------|------------------|------------|------|
|                                  |           |                     |                  | Nahbereich       | zusätzlich | Ziel |
| Heerweg                          | 2.254     | 5,5                 | 30               | 1,7              | 1,0        | 2,7  |
| nördl. Alter Postweg / Bahnlinie | 1.047     | 2,6                 | 30               | 0,8              | 1,9        | 2,7  |
| südl. Enscheder Straße           | 1.650     | 4,0                 | 30               | 1,2              | 1,5        | 2,7  |

Quelle: GMA-Darstellung 2021

Die Lebensmittelbetriebe in **Epe** sind schwerpunktmäßig entlang der Gronauer Straße, Oststraße und am Standort Auf der Sunhaar angesiedelt. In den fußläufigen Nahbereichen leben rd. 2.400 - 2.700 Einwohner.

**Tabelle 7: Einwohner im fußläufigen Nahbereich der Lebensmittelmärkte in Epe**

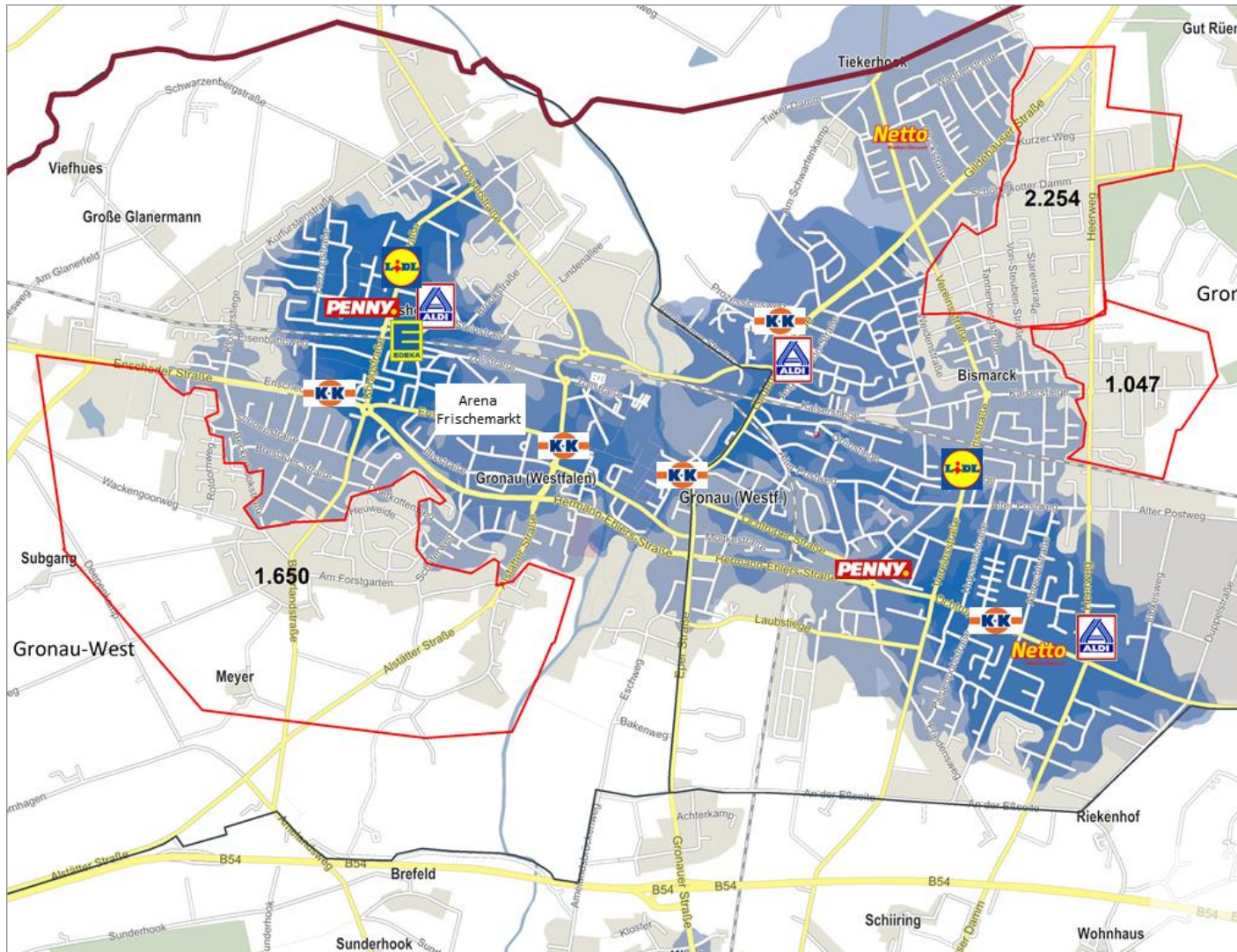
| Anbieter             | Standort        | Einwohner im fußläufigen Nahbereich (ca.-Werte) |
|----------------------|-----------------|-------------------------------------------------|
| <b>Stadtteil Epe</b> |                 |                                                 |
| K+K                  | STZ Epe         | 2.680                                           |
| K+K                  | Oststraße       | 2.580                                           |
| Penny, Aldi          | Auf der Sunhaar | 2.350                                           |
| Lidl, K+K            | Gronauer Straße | 2.430                                           |
| K+K                  | Feldkamp        | 2.420                                           |

GMA-Darstellung 2020

Die größte räumliche Versorgungslücke zeigt sich im Siedlungsbereich südwestlich der Dinkel mit ca. 1.860 Einwohnern im Süden von Epe. Auch das Wohnquartier nördlich des Merschgartens bzw. im Bereich des Engbrinkkamps liegt außerhalb eines fußläufigen Nahbereiches eines Lebensmittelmarktes. Hier leben ca. 1.170 Einwohner. In weiteren Versorgungslücken (vgl. Karte 3) von Epe beziehen sich auf ca. 50 – 700 Einwohner.

Wie an dem Beispiel im Stadtteil Gronau bereits erläutert, sind die Einwohnerzahlen nicht ausreichend, um hier einen kleinen Supermarkt mit mindestens 800 m<sup>2</sup> anzusiedeln. Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einheiten mit weniger Verkaufsfläche durchaus vorstellbar sind. An dieser Stelle ist noch einmal auf die Steuerungswirkung des Einzelhandelskonzeptes hinzuweisen, dass die Standorte des großflächigen Einzelhandels betrifft. Insoweit können kleinflächige Formate der Nahversorgung in festgesetzten oder faktischen Wohn- und Mischgebieten zugelassen werden, ohne dass es einer Standortzuweisung im Einzelhandelskonzept bedarf.

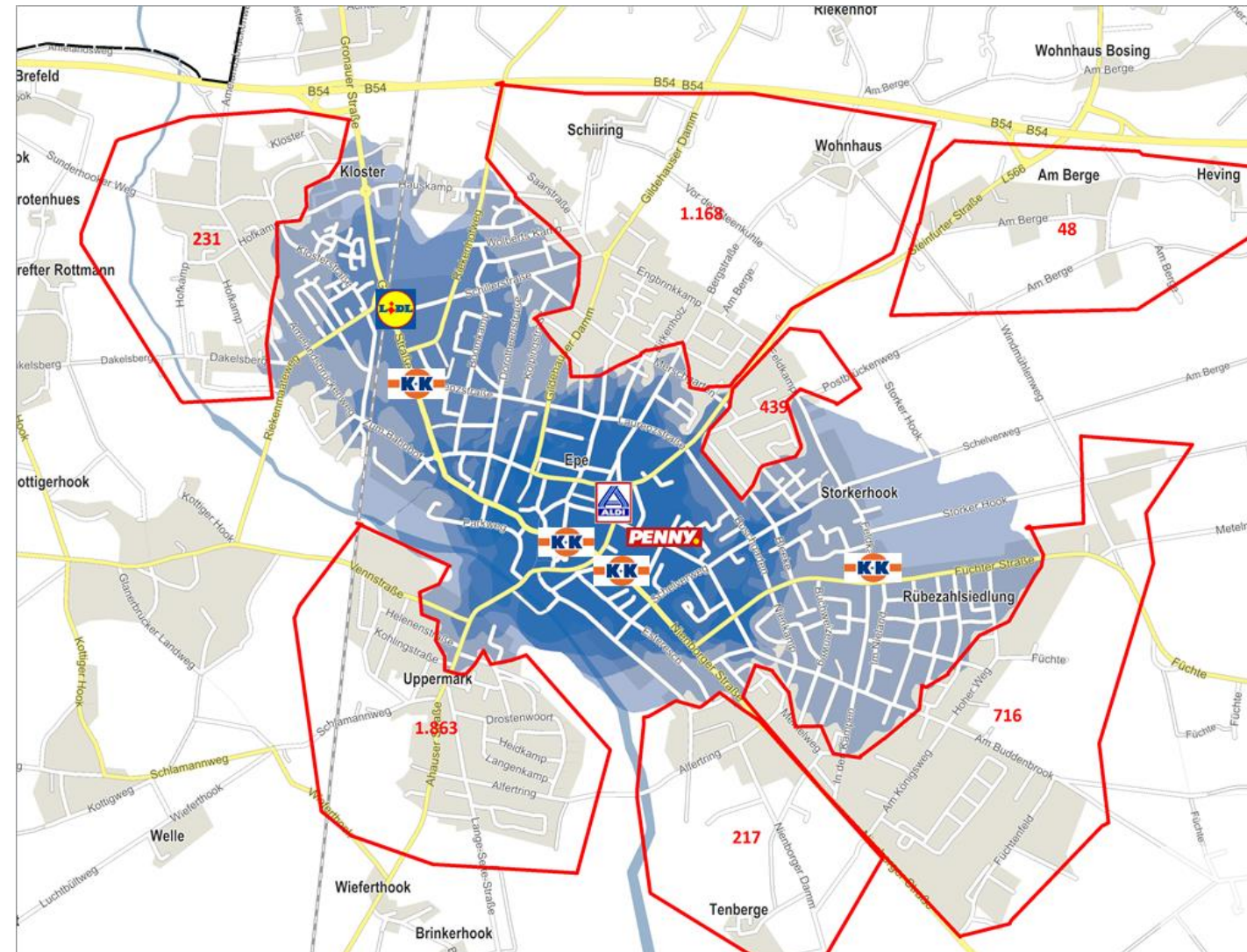
Karte 2: Fußläufige Nahbereiche der Lebensmittelmärkte und räumliche Versorgungslücken im Stadtteil Gronau



★ 10 Minuten  
fußläufiger Nahbereich

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing;  
GMA-Bearbeitung 2021

Karte 3: Fußläufige Nahbereiche der Lebensmittelmärkte und räumliche Versorgungslücke im Stadtteil Epe



★ 10 Minuten  
fußläufiger Nahbereich

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing;  
GMA-Bearbeitung 2021

### III. Nachfragesituation

#### 1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Gronau

Die Abgrenzung des Marktgebietes des Einzelhandels stellt eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials dar. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf den Einzelhandelsstandort fokussieren. Bei der Abgrenzung wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Angebotssituation in Gronau und im Umland, z. B Ochtrup, Ahaus
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Gronau und im Umland
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten in Gronau bzw. im Umland und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte

Die Abgrenzung des bisherigen Marktgebietes kann aufgrund Wettbewerbsveränderungen im Umland nicht vollständig bestätigt werden. Es umfasst neben Gronau weiterhin die Gemeinde Heek sowie angrenzende Stadtteile von Ahaus (Altstätte und Graes), Enschede (Glanerbrug) und Losser (Kernstadt, Overdinkel, Glane) in Zone II. Ochtrup wird aufgrund der erheblichen Ausweitung des DOC Ochtrup<sup>19</sup> nicht mehr zum Marktgebiet gerechnet.

Im Marktgebiet des Gronauer Einzelhandels leben ca. 99.900 Einwohner, davon ca. 49.800 Einwohner in der Stadt Gronau und ca. 50.100 Einwohner im Umland (inkl. den Niederlanden).

#### 2. Kaufkraftpotenzial

Das Kaufkraftpotenzial wird für den stationären Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Autohandel) berechnet. Neben den Pro-Kopf-Ausgaben wird bei der Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau berücksichtigt. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet, d. h. in einem Raum mit hohem Einkommen und geringer Arbeitslosigkeit liegt dementsprechend ein höheres Kaufkraftniveau vor. In Gronau lag im Jahr 2020 mit 87,4 ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau<sup>20</sup> vor, ebenso in Heek (95,2), Enschede und Losser (jeweils 79,0<sup>21</sup>). In Ahaus (100,8) lag das Kaufkraftniveau etwa im Bundesdurchschnitt.

Entsprechend des Kaufkraftniveaus wird der durchschnittliche Ausgabesatz<sup>22</sup> (6.210 € p. a.) für den Einzelhandel gewichtet, d. h. in Gronau (Zone I) liegt der Ausgabesatz bei 5.427 € pro Einwohner und damit 782 € unter dem durchschnittlichen Ausgabesatz. Auf die Hauptsortimente verteilt sich das Kaufkraftpotenzial wie folgt:

<sup>19</sup> Zwischen 2010 und 2012 wurde die Verkaufsfläche des FOC Ochtrup auf rd. 11.500 m<sup>2</sup> erweitert. Im Jahr 2016 erfolgte die Umbenennung in McArthurGlen Designer Outlet (DOC).

<sup>20</sup> Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2020

<sup>21</sup> Quelle: GfK 2018

<sup>22</sup> Bei Apotheken wird nur der Anteil der nicht verschreibungspflichtigen Medikamente berücksichtigt.

**Karte 4: Marktgebiet des Einzelhandels der Stadt Gronau**

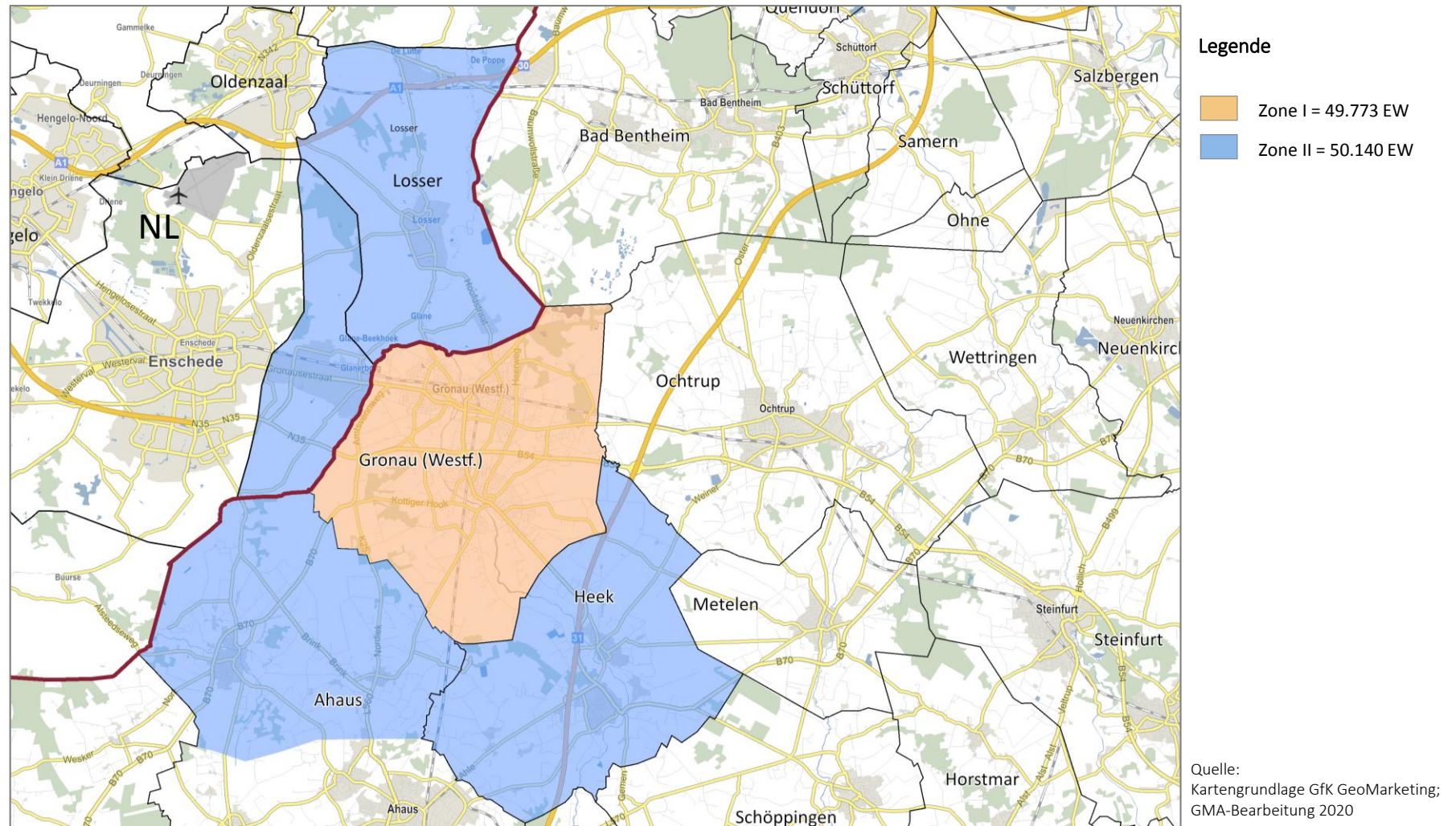


Tabelle 8: Kaufkraftvolumen im Marktgebiet

| Branche                            | Kaufkraftvolumen in Mio. € |                                                                         |              |
|------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------|
|                                    | Gronau                     | Heek, Altstätte, Graes, Glanerbrug, Losser-Kernstadt, Overdinkel, Glane | Gesamt       |
| Nahrungs- und Genussmittel         | 99,4                       | 97,1                                                                    | 196,5        |
| Drogerie / Apothekerwaren          | 20,3                       | 19,8                                                                    | 40,1         |
| Blumen, Tiernahrung, Zeitschriften | 8,7                        | 8,5                                                                     | 17,2         |
| Bücher, Schreib- / Spielwaren      | 11,0                       | 10,7                                                                    | 21,7         |
| Bekleidung, Schuhe, Sport          | 32,1                       | 31,3                                                                    | 63,4         |
| Elektrowaren, Medien, Foto         | 24,8                       | 24,3                                                                    | 49,1         |
| Hausrat, Einrichtung, Möbel        | 27,3                       | 26,6                                                                    | 53,9         |
| Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf    | 23,2                       | 22,7                                                                    | 45,9         |
| Optik / Uhren, Schmuck             | 7,0                        | 6,8                                                                     | 13,8         |
| Sonstige Sortimente                | 16,4                       | 16,0                                                                    | 32,4         |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>270,2</b>               | <b>263,8</b>                                                            | <b>534,0</b> |

GMA-Berechnungen 2020

Im Marktgebiet des Gronauer Einzelhandels stand ein Kaufkraftvolumen in 2020 von **ca. 534 Mio. €** zur Verfügung.

### 3. Bevölkerungsprognose und Kaufkraftentwicklung

Bis zum Jahr 2030 ist von einer Bevölkerungszunahme um ca. 4,3 % in Gronau auszugehen.<sup>23</sup> Für die Städte Ahaus (rd. – 3,1 %) und Losser (rd. – 5,4 %<sup>24</sup>) wird hingegen eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert, die Einwohnerzahl in Enschede (rd. + 0,4 %) und Heek (rd. – 0,6 %) bleibt laut Prognose nahezu unverändert.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass es durch den Onlinehandel bzw. dessen Entwicklung keine Korrelation zwischen Pro-Kopf-Ausgaben und Verkaufsflächenentwicklung (mehr) gibt. Daher können aus der Kaufkraftprognose keine Rückschlüsse für Flächenpotenziale abgeleitet werden. In diesem Zusammenhang wird auf eine Prognose der Kaufkraft bezüglich der Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Gronau verzichtet.

### 4. Einzelhandelszentralität

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Stadt oder Gemeinde sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die Zentralitätskennziffer. Die **einzelhandelsrelevante Zentralität** zeigt das Verhältnis zwischen Umsatz und einzelhandelsbezogener Kaufkraft der Bevölkerung. Werte über 100 kommen zustande, wenn mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird, als Kaufkraft am Ort vorhanden ist. Der Einzelhandel bindet die Kaufkraft der Wohnbevölkerung in einem hohen Maße und generiert gleichzeitig Zuflüsse mit Kunden aus dem Umland.

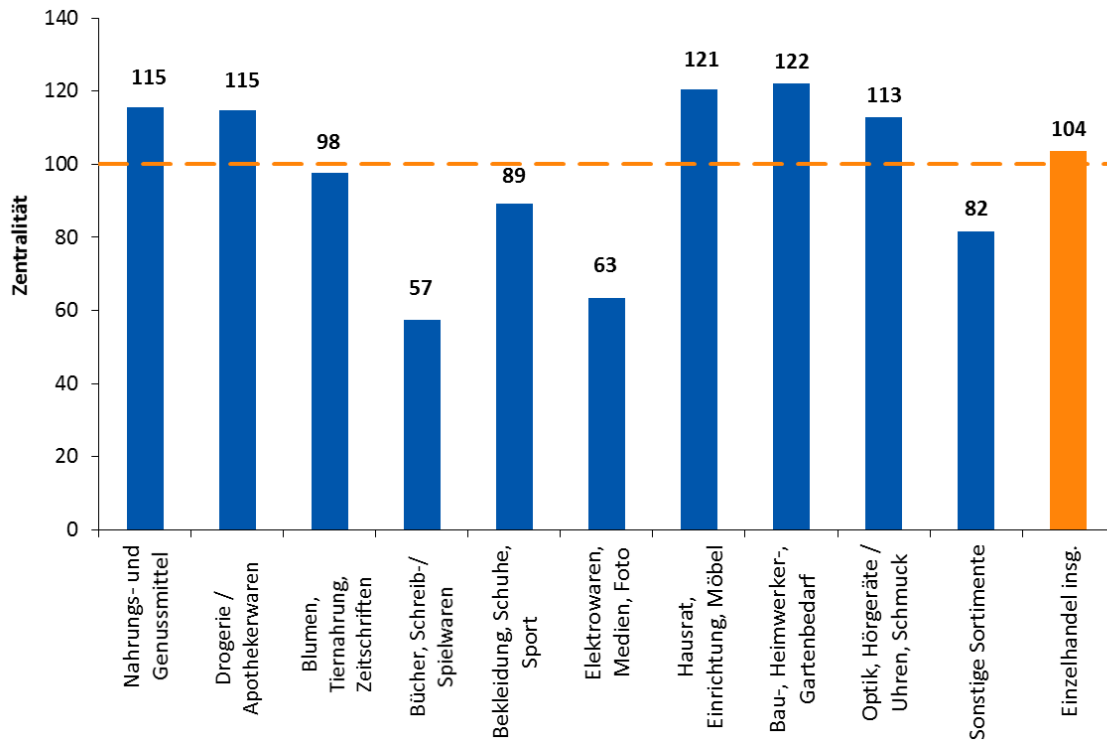
<sup>23</sup> Quelle: IT.NRW 2020, Gemeindemodellrechnung auf Basis des Einwohnerbestandes zum 01.01.2018

<sup>24</sup> Quelle: Centraal Bureau voor de Statistiek 2020

Die Gronauer Einzelhandelsbetriebe erwirtschafteten im vergangenen Jahr einen Umsatz von rd. 280 Mio. €<sup>25</sup>. Diesem Umsatz steht ein Kaufkraftvolumen von rd. 270 Mio. € gegenüber, so dass sich eine Zentralität über alle Branchen von etwa 104 % ableitet.

Hinsichtlich der einzelnen Branchen ergeben sich deutliche Unterschiede. Insbesondere in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie / Apothekerwaren werden hohe Zentralitätswerte erzielt. Diese sind auf Kaufkraftzuflüsse aus den Niederlanden zurückzuführen.

**Abbildung 7: Einzelhandelsrelevante Zentralität**



GMA-Berechnungen 2020

Die hohen Zentralitäten in den Branchen Hausrat, Einrichtung, Möbel und Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf zeigen eine gute Ausstattung und Kaufkraftzuflüsse. Bei Büchern, Schreib- / Spielwaren und Elektrowaren, Medien, Foto liegen die Zentralitätswerte weit unter 100, sodass von Kaufkraftabflüssen auszugehen ist. In diesem Zusammenhang ist auf eine deutliche Zunahme des Online-Anteils am Gesamtumsatz dieser Sortimente hinzuweisen. Die Zentralität bei Bekleidung, Schuhe / Lederwaren fällt vergleichsweise gering aus, was in Verbindung mit dem zwischenzeitlich starken Angebot in Ochtrup, aber auch mit dem hohen Online-anteil zusammenhängt.

<sup>25</sup>

Quelle: GMA 2020

## IV. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes

### 1. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale

#### 1.1 Bewertung des Einzelhandelsangebotes bei Nahrungs- und Genussmitteln

Der Betreiber K+K ist in Gronau mit sechs und in Epe mit vier **Supermärkten** vertreten. Die Verkaufsflächen variieren zwischen ca. 740 m<sup>2</sup> (Enscheder Straße 137) und der größten Einheit in der Ochtruper Straße mit ca. 2.850 m<sup>2</sup>. Teilweise weisen die Filialen von K+K Modernisierungsbedarf auf. Die Supermärkte werden wie folgt bewertet:

- In der Innenstadt sind zwei Einheiten von K+ K mit ca. 780 m<sup>2</sup> (Neustraße / Gildehauser Straße) bzw. ca. 1.100 m<sup>2</sup> (Enscheder Straße) am westlichen und östlichen Ende der Fußgängerzone vertreten. Beide Einheiten fallen für einen innerstädtischen Standort und eine Versorgungsfunktion, welche über den Nahbereich hinausgehen sollte, zu gering aus. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die frequenzerzeugende Wirkung bei beider Lebensmittelmärkte zu beachten, von welcher umliegende kleinere Geschäfte bzw. Dienstleister profitieren können. Eine Erweiterung auf eine Mindestverkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> ist für beide Einheiten zu empfehlen, wobei dies nur unter Einbeziehung benachbarter Flächen möglich ist.
- Zwei Supermärkte von K + K bestehen in den Nahversorgungszentren Ochtruper Straße bzw. Gildehauser Straße, wobei die Filiale in der Gildehauser Straße verlagert und neu gebaut wurde. Bei beiden Supermärkten besteht kein Handlungsbedarf.
- Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, aber mit Bezug zu Wohnbebauung, bestehen zwei weitere Supermärkte in der Enscheder Straße 137 und der Grünstiege. Die Einheiten fallen mit ca. 740 m<sup>2</sup> bzw. 700 m<sup>2</sup> sehr klein aus. Mit Blick auf die Versorgungsfunktion sollte zumindest einer der beiden Märkte modernisiert werden.
- Mit einer vergleichsweise großen Einheit von ca. 1.600 m<sup>2</sup> ist der K+K-Markt im Stadtteilzentrum Epe vertreten, d. h. die Einheit ist ausreichend groß.
- Außerhalb des Stadtteilzentrums sind drei weitere Einheiten in der Gronauer Straße (ca. 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), im Feldkamp (knapp 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und in der Oststraße (ca. 770 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) lokalisiert. Die Filiale in der Oststraße liegt in Nähe zum großen Supermarkt im Stadtteilzentrum und ist wenig frequentiert, obwohl ein Verbundstandort mit Penny besteht. Die Filiale im Feldkamp teilt sich in einen separaten Getränkemarkt und einen Hauptmarkt auf, sodass sich hier Modernisierungsbedarf abzeichnet.
- Edeka ist mit einem Supermarkt im Nahversorgungszentrum Königstraße (ca. 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ansässig. Diese Einheit fällt etwas klein aus, wenngleich Erweiterungsmöglichkeiten am jetzigen Standort nicht bestehen.
- Ein weiterer stark frequentierter ethnischer Supermarkt (Arena Frischemarkt) ist mit einer Einheit knapp unter der Großflächigkeit in der Enscheder Straße lokalisiert. Hier zeichnet sich insbesondere ein Optimierungsbedarf hinsichtlich der Stellplatzsituation ab. Da dieser Supermarkt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liegt, ist eine Erweiterung auf ein großflächiges Format nicht möglich.

Aus versorgungsstruktureller Sicht leitet sich bestenfalls ein Potenzial für einen weiteren Supermarkt bzw. Vollversorger im sog. EUREGIO-Quartier ab, jedoch nur für den Fall, dass die Wohnbauentwicklung in den nächsten Jahren so wie geplant vollzogen werden kann. Der nächst gelegene kleine K+K-Markt in der Enscheder Straße ist nicht ausreichend dimensioniert, um Wohngebiete für mehrere 1.000 Einwohner zu versorgen. Mit Blick auf die Verbesserung der quartiersnahen Versorgung bietet sich ein Standort in direkter Nähe zum jetzigen EUREGIO -Quartier an.

**Lebensmitteldiscounter** sind mit neun Einheiten in Gronau und mit drei Einheiten in Epe nicht nur stark, sondern überwiegend mit neuen und zukunftsfähigen Einheiten vertreten:

- /// Die **Aldi-Filialen** liegen alle in Nahversorgungszentren und weisen bereits moderne Einheiten von ca. 1.100 m<sup>2</sup> bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Die einzige Filiale von Aldi, welche außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ansässig ist, ist die Filiale in Epe in der Wilhelmstraße in Ecklage zur Achse Auf der Sunhaar. Eine Erweiterung am jetzigen Standort auf ein großflächiges Format ist aufgrund der geringen Fläche nicht möglich. Da die Aldi-Filiale eine sehr wichtige Versorgungsfunktion für Verbraucher des gesamten Stadtteils Epe übernimmt, ist eine Erweiterung auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> dringend zu empfehlen, wobei ein Standort im Stadtteilzentrum in Betracht kommt.
- /// **Lidl** ist mit zwei Filialen in der Vereinsstraße und in Epe in der Gronauer Straße außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vertreten. Die Filiale in der Vereinsstraße wurde vor Jahren neu gebaut und ist mit ca. 1.300 m<sup>2</sup> relativ groß, wenngleich seitens des Betreibers eine Erweiterung angestrebt wird. Dies ist im Einzelfall zu überprüfen, da die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen schwierig sind. Gleiches gilt für die Filiale in Epe, welche mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für moderne Lidl-Einheiten mittlerweile gering ausfällt.
- /// **Netto Marken-Discount** betreibt zwei Filialen im Nahversorgungszentrum Ochtruper Straße und in der Overdinkelstraße jeweils mit Einheiten knapp unter der Großflächigkeit. Beide Einheiten liegen unter mittlerweile als marktgängig angestrebten Größen von ca. 1.100 m<sup>2</sup> VK, Erweiterungsabsichten sind nicht bekannt.
- /// **Penny** ist im Nahversorgungszentrum Königstraße mit einer neuen und modernen Einheit (ca. 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) vertreten. Hingegen ist die in der Ochtruper Straße, allerdings außerhalb des Nahversorgungszentrums ansässige Einheit von Penny mit ca. 500 – 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sehr klein. Im Nahbereich leben jedoch über 3.600 Einwohner, sodass sich hier Modernisierungs- bzw. Erweiterungsbedarf abzeichnet. Da es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich handelt, kann Penny bis zur Grenze der Großflächigkeit erweitert werden. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist wegen der hohen Einwohnerzahl im Nahbereich gewährleistet.

Aufgrund der Vielzahl an Discountern besteht kein weiterer Bedarf für Ansiedlungen, in Einzelfällen ergibt sich ein Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf.

Das Angebot bei Nahrungs- und Genussmitteln verteilt sich neben Supermärkten und Discountern auf eine Vielzahl an weiteren Betrieben, wie Getränkemärkte, einen Tiefkühl-discounter, ethnische Supermärkte, einen Frischmarkt, spezialisierte Anbieter (Delikatessen, Weinhandlung), Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Kioske und Tankstellen-Shops. Mit Ausnahme der meisten Tankstellen-Shops und eines großflächigen Getränkemarktes in der Düppelstraße ist der überwiegende Teil der kleineren Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an Standorten mit direktem Wohngebietsbezug lokalisiert.

## 1.2 Bewertung des Einzelhandelsangebotes bei Nicht-Lebensmitteln

Die weiteren Sortimente sind wie folgt zu bewerten:

- /// Das Angebot bei **Drogerie- / Parfümeriewaren** verteilt sich auf die Drogeriemärkte dm (Königsstraße, Ochtruper Straße) und Rossmann in der Innenstadt bzw. im Stadtteilzentrum Epe. Das Angebot wird durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte ergänzt. Die Filiale von Rossmann in Innenstadt weist mit rd. 580 m<sup>2</sup> eine zu kleine Einheit seit Jahren auf. Neuansiedlungen werden mit Einheiten von ca. 700 - 800 m<sup>2</sup> VK vollzogen, demnach wäre hier eine Erweiterung auf mind. 700 m<sup>2</sup> anzustreben.
- /// Der Besatz bei **Apotheken** ist mit 13 Apotheken angemessen. Davon sind jeweils vier Apotheken in der Innenstadt sowie in zentraler Lage in Epe vorhanden. Die weiteren fünf Apotheken verteilen sich auf Streulagen. Hierbei ist zu beachten, dass Apotheken nicht großflächig sind und damit auch keiner planungsrechtlichen Steuerung bedürfen.

- /// Die quantitative Ausstattung bei **Blumen** ist derzeit als gut einzustufen. Hier sind insgesamt acht kleine bis mittelgroße Fachgeschäfte ansässig.
- /// Das Angebot bei **Tiernahrung** verteilt sich auf den Fachmarkt Fressnapf in der Düppelstraße sowie die Teilsortimente der Supermärkte, Lebensmitteldiscounter und des Baumarktes Hellweg. In der Vereinsstraße sind eine kleine Zoohandlung und am Fachmarktstandort Herrweg der Anbieter Ingo's Tierfreund vorhanden. In diesem Bereich besteht ein durchschnittliches Angebot, unmittelbarer Handlungsbedarf ist nicht zu erkennen.
- /// Bei **Büchern / Schreibwaren** verteilt sich das Angebot auf drei kleine Buchhandlungen mit jeweils weniger als 150 m<sup>2</sup> (davon eine in der Innenstadt und zwei im Stadtteilzentrum Epe), ein kleinteiliges Schreibwarengeschäft in der Innenstadt sowie das Kaufhaus Nacke im Stadtteilzentrum. Weiterhin sind die Fachabteilungen in den Supermärkten und Discountern zu nennen. Angesichts der hohen Marktanteile des Onlinehandels sind kaum mehr Entwicklungspotenziale gegeben.
- /// Das Angebot bei **Spielwaren** beschränkt sich auf vier inhabergeführte Fachgeschäfte mit jeweils bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie die Fachabteilung des Vollsortimenters K+K in der Ochtruper Straße. Entwicklungspotenziale bei Spielwaren sind aufgrund des hohen Online-Anteils jedoch ebenfalls eingeschränkt.
- /// Bei **Bekleidung / Wäsche** sind in der Innenstadt mehrere bundesweit tätige Filialisten wie C&A, Bruno Kleine, Ernsting's family, engbers, Bonita sowie die Textildiscounter Kik und Takko ansässig. Ergänzt wird das Angebot durch wenige inhabergeführte Bekleidungsfachgeschäfte. Das Stadtteilzentrum Epe verfügt über eine deutlich niedrigere Angebotsdichte. Mit engbers, Ernsting's family und Kik sind dort aktuell nur drei Filialisten vertreten. In der Ochtruper Straße existieren weitere Filialen von Ernsting's family und Kik. Das Angebot bei Kinderbekleidung (3 x Ernsting's family) wird gut abgedeckt, wenngleich die Einheiten mit unter 200 m<sup>2</sup> sehr klein ausfallen.
- /// **Schuhe / Lederwaren** werden in den Filialisten Deichmann und ABC-Schuhe sowie in kleinen bis mittelgroßen (bis 450 m<sup>2</sup>) Fachgeschäften angeboten. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der Innenstadt, zwei Fachgeschäfte sind in Epe lokalisiert.
- /// Im Sortiment **Sport** sind entlang der Ochtruper Straße ein Intersport Fachgeschäft und dem auf Reitsport spezialisierten Filialist Equiva vorhanden, Sportschuhe finden sich außerdem im Schuhfachhandel.
- /// Bei **Elektrowaren, Medien, Foto** befindet sich das umfangreichste Angebot im Elektrofachmarkt expert. Ergänzt wird das Angebot durch den Fachhändler Gerwens & Schiballa in Epe sowie kleine Fachgeschäfte und Handyshops im Stadtteil Gronau. Auch sämtliche Lebensmitteldiscounter führen dieses Sortiment als Aktionswaren. Angesichts der hohen Marktanteile des Online-Handels leiten sich keine Potenziale für Ansiedlungen im großflächigen Elektrobereich ab.
- /// Im Sortiment **Optik, Akustik** sind die Filialisten Apollo Optik, Fielmann und Kind Hörgeräte sowie zwei inhabergeführte Optiker in der Innenstadt zu finden. Weitere vier Fachgeschäfte (davon eines im Bereich Akustik) befinden sich im Zentrum von Epe. Insgesamt besteht somit kein akuter Handlungsbedarf im Bereich Optik, Akustik.
- /// Das Sortiment **Uhren, Schmuck** wird von acht inhabergeführten Juwelieren (davon sechs in der Innenstadt und zwei im Stadtteilzentrum) geführt. Damit liegt ein ausreichendes Angebot in diesem Bereich vor.
- /// In der Branche **Hausrat, Einrichtung, Möbel** sind mehrere Anbieter vertreten. Haushaltswaren und Glas / Porzellan / Keramik werden im Fachmarkt Kodi sowie in Fachgeschäften (bis 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) angeboten. Davon befinden sich jeweils drei in der Innenstadt und im Stadtteilzentrum. Ergänzt wird das Angebot durch das Teilsortiment des Möbelhauses Roller.

- /// Das **Möbelangebot** wird durch das Möbelhaus Roller (ca. 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), den Büromöbelanbieter Wolbers (inklusive Lagerverkauf), ein Second-Hand-Möbelgeschäft, vier Küchenstudios, einen Matratzenfachmarkt (Matratzen Concord) und weitere kleinteilige Fachgeschäfte ausreichend abgedeckt.
- /// **Leuchten / Zubehör** werden im Leuchtenhaus Pöpping (Borsigstraße) geführt. Im Sortiment Heimtextilien sind neben dem Fachmarkt Hammer zahlreiche weitere Anbieter (u. a. Altex Stoffladen, Starker Stoff) in Gronau vertreten, auch führt das Möbelhaus Roller ein Teilsortiment Heimtextilien.
- /// Im **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** weist das Mittelzentrum eine gute Ausstattung auf. Hervorzuheben sind die Baumärkte Hellweg (ca. 9.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Hagebau (ca. 5.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>26</sup>) und Geveler (1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Darüber hinaus sind Spezialanbieter für Fliesen (u. a. Fliesen Rundmund, Fliesenforum Tan & Frieler) und Sanitäreinrichtungen (Bad-Markt direkt, Mosecker Badideen) ansässig. Im Gartenbedarf ist mit mehreren Betrieben (z. B. Gartenmarkt Sonnflor Epe, Grünes Warenhaus Althues, Raiffeisenmarkt) ein umfangreiches Angebot vorhanden.
- /// **Fahrräder / Zubehör** werden in insgesamt sieben Fachgeschäften geführt, wenngleich die Einheiten zwischen 60 und 250 m<sup>2</sup> sehr klein ausfallen. Aufgrund der vielfältigen Angebote u. a. Lastenfahrräder, werden seit Jahren größere Verkaufsflächen für ein modernes Angebot benötigt. Fachmärkte für Fahrräder / Zubehör werden i. d. R. auf eine Verkaufsfläche von mind. 800 m<sup>2</sup> geführt.
- /// Auch die sehr speziellen Sortimente **Jagdbedarf sowie Angelsport** sind in Gronau bzw. in Epe in Fachgeschäften vertreten.
- /// Im Bereich der **sonstigen Sortimente** ist u. a. auf den Sonderpostenmarkt Euroshop in der Innenstadt sowie diverse Second-Hand-Geschäfte hinzuweisen. Nicht vertreten sind die stark frequentierten und modernen Action Nonfood-Discounter, welche allerdings ein zentrenrelevantes Kernsortiment führen und insofern an Standorten in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollten.

---

<sup>26</sup>

Die Verkaufsfläche des Hagebau Frieling bezieht sich überwiegend auf den Baustoff-Drive-In im Außenbereich des Baumarktes.

## V. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Gronau

Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2008 zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden sollte<sup>27</sup>. Dieses berücksichtigt auch die übergeordneten Ziele der Landesplanung (LEP NRW 2017).

### 1. Städtebauliche Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Gronau sind wie folgt zu formulieren:

- /// Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität und Versorgungsvielfalt der Stadt Gronau
- /// Stabilisierung und Strukturverbesserung des innerstädtischen Versorgungszentrums als Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt des Mittelzentrums
- /// Sicherung und Ausbau des Stadtteilzentrums Epe und der drei (perspektivisch vier) Nahversorgungszentren mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Zur Steuerung des Einzelhandels werden zwei einander bedingende und aufeinander aufbauende städtebauliche Konzepte benötigt:

- /// **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- /// **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept wird die Grundlage für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet jedoch nicht von betrieblichen oder städtebaulichen Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in zentralen Versorgungsbereichen.

### 2. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

<sup>27</sup> Durch den Beschluss des Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

## 2.1 Begriffsdefinition

Zur Einordnung der in der Praxis üblichen Differenzierung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente erfolgt zunächst eine Definition der Begriffe. In Nordrhein-Westfalen wird im LEP NRW auf Basis der Untersuchung von Junker + Kruse<sup>28</sup> ein verbindlicher Kern an Sortimenten festgelegt, die stets als zentrenrelevant anzusehen sind. Gemäß LEP prägen diese Sortimente in besonderem Maße die Angebotsstrukturen nordrhein-westfälischer Innenstädte. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes und tragen aufgrund ihrer Magnetfunktion zu einer Belebung sowie Attraktivität der Innenstädte bei. Folgende Sortimente sind demnach stets **zentrenrelevant**:

- /// Papier- / Büro- / Schreibwaren
- /// Bücher
- /// Bekleidung, Wäsche
- /// Schuhe, Lederwaren
- /// medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- /// Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- /// Spielwaren
- /// Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Angel-, Jagdbedarf, Campingartikel, Fahrräder / Zubehör, Reitartikel, Sportgroßgeräte)
- /// Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- /// Uhren, Schmuck
- /// Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- /// Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Auf das Vorhandensein zentrenrelevanter Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung (z. B. durch Verbund- / Kopplungseinkäufe). Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen vorwiegend der Nahversorgung, weisen zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen auf. Es handelt sich um Sortimente des kurzfristigen Bedarfs, welche täglich bzw. mehrmals die Woche nachgefragt werden. Insofern sollten Betriebe mit diesen Kernsortimenten in räumlicher Nähe zu Wohngebieten lokalisiert werden. Die **nahversorgungsrelevanten** Sortimente sind eine Teilmenge zentrenrelevanter Sortimente. **Nicht zentrenrelevante Sortimente** stellen i.d.R. auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für zentrale Versorgungsbereiche dar. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großvolumig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

<sup>28</sup> Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels, Junker + Kruse, 2011.

## 2.2 Kriterien

Zur Einteilung der Sortimente wird eine Reihe von Kriterien herangezogen.

### Übersicht 1: Kriterien der Zentrenrelevanz

| Kriterium                                                                            | Prüfmaßstäbe                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Räumliche Verteilung sowie städtebauliche Zielsetzungen                           | Anteil der Verkaufsfläche / in den zentralen Versorgungsbereichen, städtebauliche Zielsetzungen |
| 2. Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen | breite Zielgruppenansprache, Beitrag zu einem vielfältigen Branchenmix                          |
| 3. Magnetfunktion                                                                    | Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden, Erhöhung der Besucherfrequenz                        |
| 4. Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten                       | Kopplungseffekte zwischen Sortimenten und anderen Nutzungen des Zentrums                        |
| 5. Warenbeschaffenheit / Transport                                                   | Sperrigkeit, Abtransport                                                                        |
| 6. Flächenbedarf                                                                     | Warenpräsentation, Verkaufsflächenbedarf                                                        |

GMA-Darstellung 2020

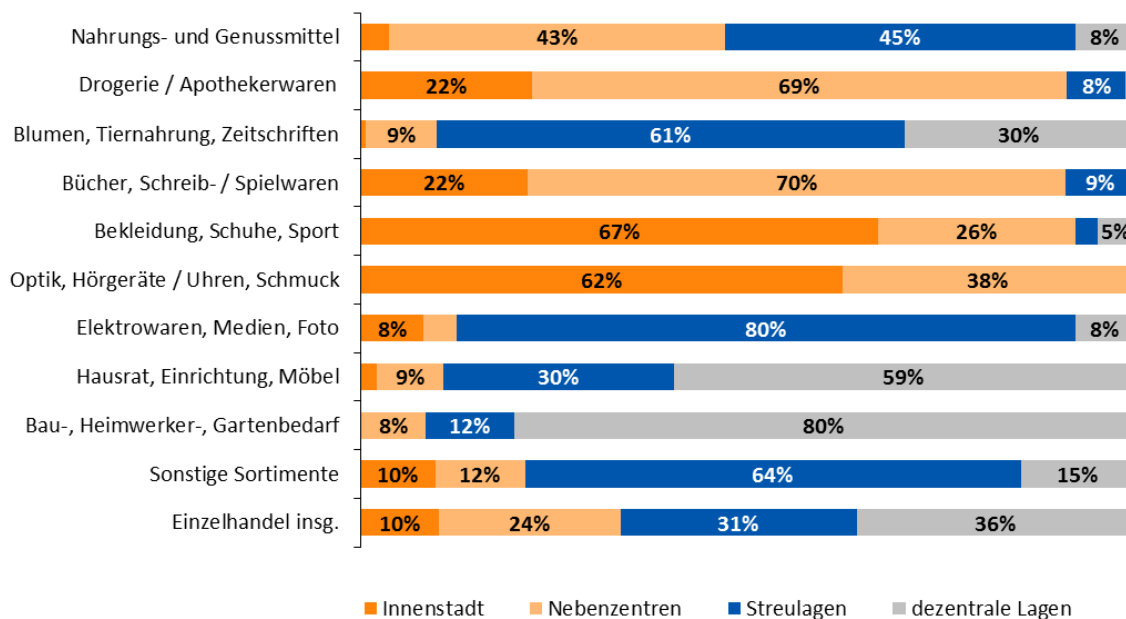
- Als erstes Bewertungskriterium ist die aktuelle **Verteilung des Einzelhandelsbesatzes** zu berücksichtigen. Zentrenrelevante Sortimente weisen hierbei i. d. R. einen hohen Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen auf, während nicht zentrenrelevante Sortimente überwiegend außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen ansässig sind.
- Als zweites Kriterium gibt die „**Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt**“ Auskunft über die Zentrenrelevanz eines Sortiments. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass zentrenrelevante Sortimente eine breite Zielgruppe ansprechen und zu einem vielfältigen Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen beitragen.
- Das dritte Kriterium „**Magnetfunktion**“ bezieht sich auf die Bedeutung des Anbieters als Anziehungspunkt für Kunden. Betriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität tragen in erheblichem Maße zur Attraktivität einer Innenstadt bei. Weist ein Sortiment eine hohe Attraktivität für die Allgemeinheit auf bzw. führt dazu, einen Einkaufsstandort erheblich zu stärken, indem Kunden gezielt angezogen werden, kann ihm eine Magnetfunktion zugesprochen werden, welche auf eine Zentrenrelevanz hindeutet. Dies gilt auch für Angebote des kurzfristigen Bedarfs.
- Als viertes Bewertungskriterium gehen die „**Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten**“ in die Bewertung ein. Ein Artikel weist Synergieeffekte auf, wenn Kopplungseffekte zu anderen Sortimenten bestehen. Dies kann z. B. für Bekleidung in Verbindung mit Schuhen abgeleitet werden. Bei einer hohen Spezialisierung eines Sortiments sind Mitnahmeeffekte für andere Anbieter im Umfeld überschaubar, sodass dies ein Hinweis auf die fehlende Zentrenrelevanz eines Sortiments sein kann.
- Das fünfte Kriterium wurde allgemein als „**Warenbeschaffenheit / Transport**“ definiert. Dieses schließt neben der Größe des Artikels (Sperrigkeit) auch den Abtransport der Ware durch den Konsumenten ein. Dieser erfolgt bei sperrigen Artikeln i. d. R. mit dem Pkw, wodurch die Zentrenrelevanz deutlich eingeschränkt ist.
- Das sechste Kriterium „**Flächenbedarf**“ zielt auf die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf ab. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Produktes eine hohe Verkaufsflächenengröße unumgänglich, weist dies auf eine tendenzielle Nichtzentrenrelevanz hin. Dies liegt

z. B. bei sperrigen Artikeln (z. B. Möbeln), aber auch bei Produkten im Freizeitbereich (z. B. Sportgroßgeräte) vor.

In Gronau wurde nach den folgenden Lagen differenziert:

- /// Innenstadt
- /// Nebenzentren: Stadtteilzentrum Epe, Nahversorgungszentren Gildehauser Straße, Königstraße, Ochtruper Straße
- /// Streulagen mit Wohngebietsbezug
- /// dezentrale Lagen.

**Abbildung 8: Verteilung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen nach Lagekategorien**



GMA-Erhebung 2019

Bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Drogerie- / Apothekerwaren konzentriert sich das Angebot auf die Innenstadt, das Stadtteilzentrum bzw. die Nahversorgungszentren. Die Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmittel entfällt fast zur Hälfte auf die zentralen Versorgungsbereiche. Da etliche Betriebe in Wohngebieten lokalisiert sind, liegt der Anteil der sog. Streulage bei ca. 45 %. Der geringste Teil entfällt auf Gewerbegebiete. Insofern liegt eine günstige Lageverteilung vor.

Im Sortiment Blumen / Pflanzen entfällt hingegen der Angebotsschwerpunkt auf die sog. Streulagen. Bei den typisch zentrenrelevanten Sortimenten Bücher, Schreib- / Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport und Optik / Hörgeräte, Uhren / Schmuck entfällt der Angebotsschwerpunkt auf die zentralen Lagen, was in städtebaulicher Hinsicht gewünscht ist.

Bedingt durch den großflächigen Elektrofachmarkt außerhalb des Nahversorgungszentrums Ochtruper Straße konzentriert sich das Angebot bei Elektrowaren auf die sog. Streulage. Auch bei Hausrat, Einrichtung, Möbel entfällt entsprechend den großflächigen Möbelhäusern der Schwerpunkt auf dezentrale Lagen. Gleiches gilt für den Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf. Auch bei den sonstigen Sortimenten, hier v. a. Fahrräder / Zubehör konzentrieren sich die Betriebe außerhalb der zentralen Lagen.

## 2.3 Sortimentsliste der Stadt Gronau

Die nachfolgende Übersicht stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Die Abgrenzung orientiert sich nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels, sondern auch an der städtebaulichen Zielsetzungen berücksichtigt. Branchen, welche derzeit nicht in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden, können als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich sind.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente zeigt auf, dass sich diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht kritisch auf zentrale Versorgungsbereiche auswirken. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Die Sortimentsliste beachtet neben den im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen genannten zentrenrelevanten Leitsortimenten die aktuelle räumliche Verteilung des Einzelhandels in Gronau und die städtebaulichen Zielsetzungen des Konzeptes. Daher ist sie an die lokale Situation angepasst und somit stadtspezifisch. Zur Einordnung der Sortimente im Vergleich zum Einzelhandelskonzept von 2010 ist darauf hinzuweisen, dass lediglich die Sortimentsbezeichnungen an die aktuellen Gegebenheiten angepasst wurden. Hinsichtlich der Einteilung der Sortimente haben sich keine inhaltlichen Änderungen gegenüber 2010 ergeben.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar. 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 nicht großflächigen Betrieben sinnvoll sein, Standorte auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu ermöglichen.

Tabelle 9: Sortimentsliste der Stadt Gronau

| zentrenrelevante Sortimente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | nicht zentrenrelevante Sortimente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Bücher</u></li> <li>- <u>Papier-/ Schreibwaren</u>, Schulbedarf</li> <li>- <u>Spielwaren</u></li> <li>- Bastelartikel, <u>Bürobedarf</u></li> <li>- <u>Bekleidung</u> (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), <u>Wäsche</u></li> <li>- <u>Sportbekleidung</u>, -schuhe, -artikel, (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campinggroßartikel, Fahrräder / Zubehör, Reitsportartikel, Sportgroßgeräte)</li> <li>- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe</li> <li>- <u>Schuhe, Lederwaren</u></li> <li>- <u>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik</u>, <u>Korbwaren</u></li> <li>- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel</li> <li>- Gardinen / Vorhänge, Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Zierkissen, Badtextilien</li> <li>- <u>Uhren, Schmuck</u></li> <li>- Optik, Akustik</li> <li>- Musikalien, Musikinstrumente</li> <li>- Baby-, Kinderartikel</li> <li>- <u>Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)</u></li> <li>- Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiernahrung, Tierpflegemittel</li> <li>- Pflanzen, Düngemittel, Gartenartikel, Gartengeräte</li> <li>- Gartenmöbel</li> <li>- Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge</li> <li>- Sanitärartikel</li> <li>- Fliesen</li> <li>- Installationsbedarf</li> <li>- Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen</li> <li>- Möbel, Küchen, Badmöbel)</li> <li>- Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken)</li> <li>- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten</li> <li>- Elektrogroßgeräte</li> <li>- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper</li> <li>- Campingartikel</li> <li>- Sportgroßgeräte</li> <li>- Fahrrad / Zubehör (ohne Bekleidung)</li> <li>- Erotikartikel</li> <li>- Angel- / Jagdbedarf</li> <li>- Reitsportartikel</li> <li>- Kinderwagen, Autokindersitze</li> <li>- Autozubehör, Motorradzubehör / -bekleidung</li> </ul> |
| <b>nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Nahrungs-/ Genussmittel</u>, Getränke**, Tabak-, Reformwaren</li> <li>- <u>Gesundheits- und Körperpflegeartikel</u> (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)</li> <li>- <u>pharmazeutische Artikel</u></li> <li>- Sanitätswaren, <u>medizinische, orthopädische Artikel</u></li> <li>- Zeitungen, Zeitschriften</li> <li>- Schnittblumen / Zimmerpflanzen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anlage 1 des LEP NRW. GMA-Empfehlungen 2020, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung

### 3. Überprüfung des Standortkonzeptes

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in eine Zentren- und Standortstruktur. Des Weiteren werden sog. zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

#### 3.1 Zentren- und Standortstruktur Gronau

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** wird in Teilbereichen räumlich verkleinert. Dies betrifft insbesondere den Bereich um den sog. Inseppark, welcher für eine Einzelhandelsentwicklung im Vergleich zu 2009 / 2010 nicht mehr herangezogen werden kann. Vor über 10 Jahren wurde die Ansiedlung eines FOCs an

diesem Standort diskutiert. Auch Teilbereiche entlang der Gildehauser Straße werden aufgrund der geringen Einzelhandelsdichte nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich gerechnet. Dies gilt auch für die Bereiche zwischen der Achse Mühlenmathe und der Pfarrer-Reukes-Straße. Mit Blick auf die Optimierung eines wesentlichen Frequenzbringers (K+K Supermarkt an der Enscheder Straße / Alstätter Straße) wurde dieser Standort mit einbezogen. Diese ist auch der Tatsache geschuldet, dass im zentralen Versorgungsbereich nur wenige Frequenzbringer ansässig sind. Die räumlichen Entwicklungsschwerpunkte liegen am Standort Hertie / Kurt-Schumacher-Platz. Ein weiterer Fokus der Entwicklung liegt auf den Potenzialflächen nördlich der Neustraße.

Damit umfasst der zentrale Versorgungsbereich große Teile der Neustraße, des Kurt-Schumacher-Platzes, der Bahnhofstraße, der Kircheninsel und angrenzender Straßenzüge.

Nach wie vor ist in Epe ein **Stadtteilzentrum** auszumachen. Dieser zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen die Haupteinkaufslage Meschstraße, den Amtsweg und Teilbereiche der Oststraße bzw. Gronauer Straße. Im Vergleich zur Abgrenzung von 2010 fällt die Ausdehnung deutlich geringer aus. Dies hängt einerseits damit zusammen, dass in 2010 ein sehr großer Bereich ausgewählt wurde. Andererseits haben sich die Nutzungen verschoben bzw. auch verringert. Dies betrifft insbesondere den westlichen Bereich der Gronauer Straße, die kirchlichen Einrichtungen im Umfeld des Kirchplatzes müssen ebenso nicht für einen zentralen Versorgungsbereich berücksichtigt werden. Auch im Bereich des Hindenburgrings sind überwiegend Wohnnutzungen prägend.

Die **Nahversorgungszentren** beziehen sich auf die Gildehauser Straße, Königstraße und die Ochtruper Straße. Das bisherige Nahversorgungszentrum Gronauer Straße in Epe erfüllt nicht die Anforderungen an die Festlegung als zentraler Versorgungsbereich. Hier besteht nach wie vor die Verbundlage einer Lidl-Filiale mit den großflächigen Fachmärkten mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Hammer, Gerwens). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist der K+K Supermarkt lokalisiert. Da die Gronauer Straße stark befahren ist, ergeben sich kaum Verbundeinkäufe zwischen diesen beiden Lagen. Zentrenprägende Dienstleister, öffentliche Einrichtungen oder auch gastronomische Betriebe sind nicht vorhanden. Das gastronomische Angebot beschränkt sich auf das Café der Bäckereifiliale. Zu berücksichtigen ist, dass das Stadtteilzentrum Epe mittlerweile durch zahlreiche Geschäftsaufgaben gekennzeichnet ist, aber nach wie vor den Schwerpunkt bei der Entwicklung im Einzelhandel darstellen soll. In diesem Zentrum sind wenige frequenzstarke Betriebe vorhanden, dies beschränkt sich auf den K+K Supermarkt und den Rossmann Drogeriemarkt. Perspektivisch soll durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort von Rossmann ein weiterer Frequenzbringer ansiedelt werden. Dieser Standortbereich wird als sog. Potenzialfläche ausgewiesen.

In Epe leben aktuell ca. 15.300 Einwohner, sodass mit vier Supermärkten ein sehr hoher Besatz an Vollversorgern vorliegt. Für eine ausreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit werden i. d. R. rd. 7.000 Einwohner pro Supermarkt gerechnet. Würde in kurzer Entfernung zum eigentlichen Zentrum (Stadtteilzentrum) ein weiterer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden, könnte hier der jetzige Supermarkt vergrößert bzw. ein weiterer Supermarkt angesiedelt werden. Dies wäre mit Blick auf die Entwicklungschancen des für den Stadtteil Epe wichtigen Zentrums kontraproduktiv.

Abgesehen von den Entwicklungsmöglichkeiten bzw. der spezifischen Situation in Epe liegen die Voraussetzungen im Bereich Gronauer Straße nicht vor, um einen zentralen Versorgungsbereich im Sinne eines Nahversorgungszentrums bilden zu können.

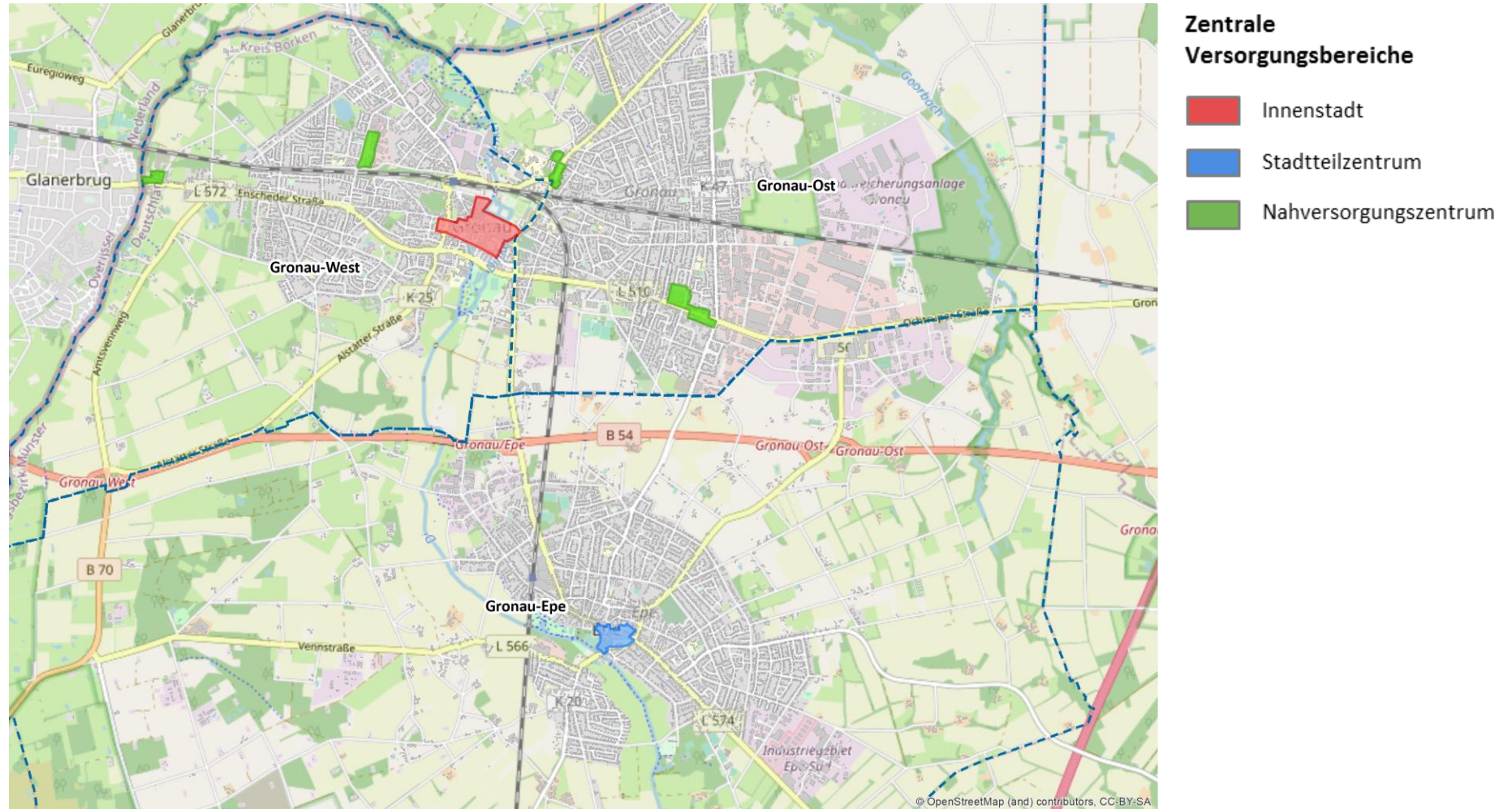
Darüber hinaus sind verschiedene Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet verteilt, welche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen. Es handelt es sich um sog. **sonstige Lagen**, wozu sowohl integrierte Standorte als auch dezentrale autokundenorientierte Lagen zählen. Aufgrund einer fehlenden räumlichen Konzentration handelt es sich hier i. d. R. um Streulagen bzw. Solitärstandorte.

Abbildung 9: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Gronau

|                                     |                                              |                                                                                                   |
|-------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zentrale Versorgungsbereiche</b> | <b>Hauptzentrum</b>                          | - Innenstadt Gronau                                                                               |
|                                     | <b>Nebenzentrum</b>                          | - Stadtteilzentrum Epe                                                                            |
|                                     | <b>Nahversorgungszentren</b>                 | - Gildehauser Straße<br>- Königstraße<br>- Ochtruper Straße<br>- Perspektivisch: EUREGIO-Quartier |
| <b>Sonstige Standorte</b>           | <b>städtebaulich integrierte Lagen</b>       | Lagen mit gewichtigem Wohngebietsbezug                                                            |
|                                     | <b>städtebaulich nicht integrierte Lagen</b> | dezentrale Lagen, Wohngebietsbezug lediglich in einer Himmelsrichtung bzw. kein Wohngebietsbezug  |

GMA-Darstellung 2020

Karte 5: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Gronau



### 3.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Gronau

Foto 1: Haupteinkaufslage (1)



Foto 2: Haupteinkaufslage (2)



Aufnahmen: GMA 2020

#### Räumliche Situation

- /// Entsprechend der faktischen Prägung umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Neustraße / Kircheninsel, Bahnhofstraße, den Kurt-Schumacher-Platz und angrenzende Straßenzüge sowie Teilbereiche der Altstätter Straße und Gildehauser Straße.
- /// Die Hauptlage bildet die Neustraße mit über 30 Einzelhandelsbetrieben. Strukturprägend sind hier das großflächige Modehaus Bruno Kleine und das inhabergeführte Modehaus Dreier.
- /// Magnetbetriebe: Zwei K+K Supermärkte jeweils am westlichen bzw. östlichen Ende, Rossmann, Bruno Kleine, C&A.
- /// Insgesamt zu wenige Magnetbetriebe für eine Innenstadt.
- /// Die Einheiten der beiden Supermärkte sind zu klein, Erweiterungsbedarf auf mind. ca. 1.500 m<sup>2</sup>.
- /// Die Einheit von Rossmann fällt mit unter 600 m<sup>2</sup> zu gering aus, Erweiterungsbedarf auf ca. 700 – 800 m<sup>2</sup> VK.

#### Versorgungsfunktion

- /// Die Betriebe der Innenstadt übernehmen für sämtliche Einwohner der Stadt Gronau eine Versorgungsfunktion

#### Potenzialflächen

- /// Potenzialflächen nördlich der Neustraße, ggf. für großflächige Einheiten.
- /// Potentialfläche Deltplatz, ggfls. zur Ansiedlung eines großflächigen Supermarktes als Frequenzbringer für die Innenstadt..
- /// **Komplementärnutzungen:** 160 ergänzende Nutzungen

### Ausstattung

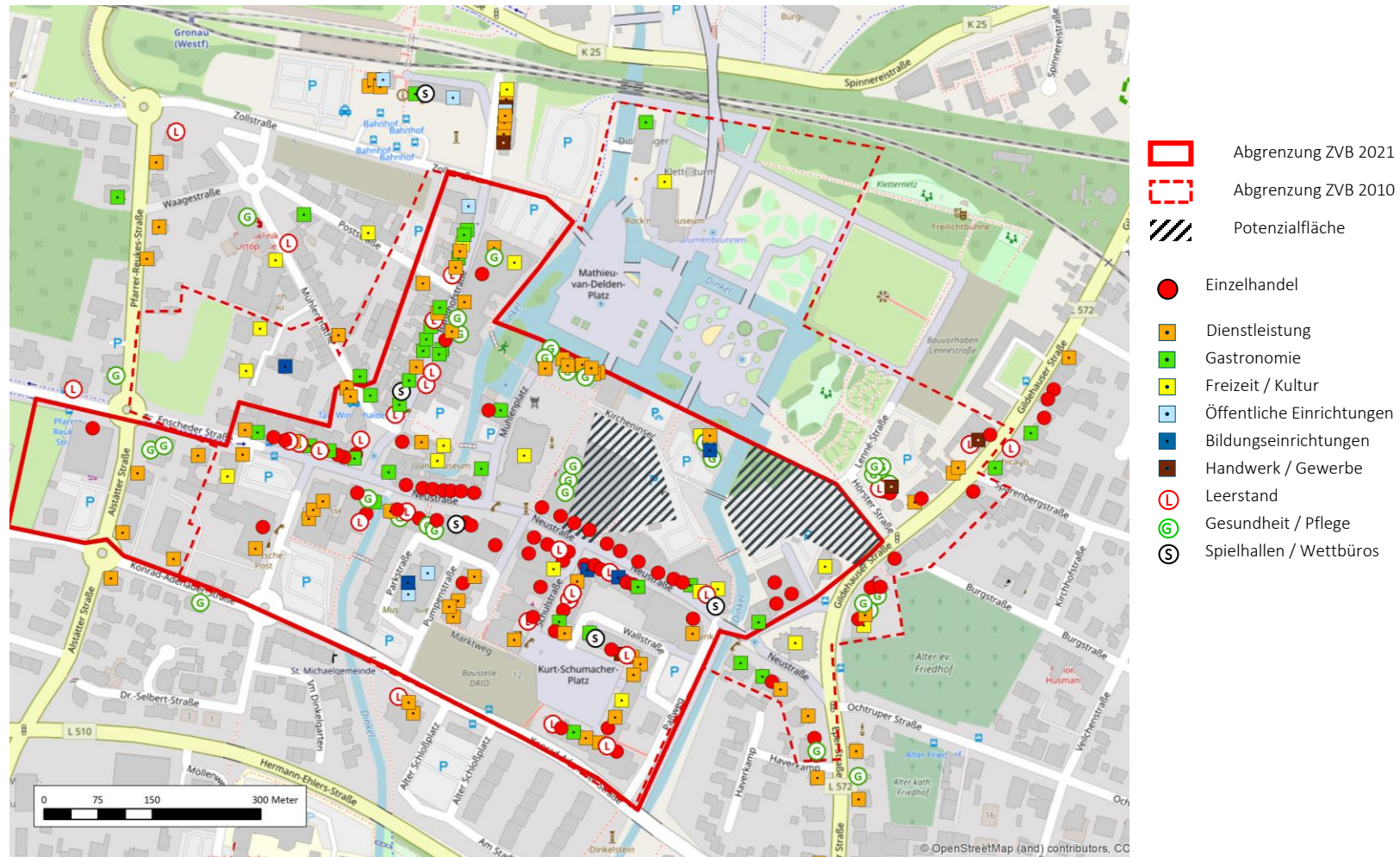
| Sortimente                                   | Anzahl    | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> |
|----------------------------------------------|-----------|----------------------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                   | 8         | 1.175                            |
| Gesundheit / Körperpflege, Blumen / Pflanzen | 9         | 830                              |
| Bücher, Schreib- / Spielwaren                | 4         | 280                              |
| Bekleidung, Schuhe, Sport                    | 24        | 6.950                            |
| Elektrowaren, Medien, Foto                   | 5         | 275                              |
| Hausrat, Einrichtung, Möbel                  | 5         | 585                              |
| Optik / Akustik, Uhren / Schmuck             | 11        | 580                              |
| sonstige Sortimente                          | 3         | 390                              |
| <b>Einzelhandel insgesamt</b>                | <b>69</b> | <b>11.065</b>                    |

Aus Datenschutzgründen ist eine Ausweisung bei drei und weniger Betrieben nicht möglich. GMA-Erhebung 2019 (ca.-Werte gerundet; Rundungsdifferenzen möglich)

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung und Stärkung der Innenstadt als Versorgungsstandort
- ➔ Steigerung der Attraktivität als Handels- und Aufenthaltsort

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Gronau



Quelle: Kartengrundlage Stadt Gronau (Westf.) 2020, © Open StreetMap Mitwirkende;; GMA-Bearbeitung 2021

### 3.3 Stadtteilzentrum Epe

Foto 3: Fußgängerzone



Foto 4: K+K Supermarkt



Aufnahmen: GMA 2020

#### Räumliche Situation

- /// Das Stadtteilzentrum umfasst entsprechend der faktischen Prägung Teile der Oststraße, der Gronauer Straße, der Merschstraße, Amtsweg und weitere kleinere angrenzende Straßenzüge.
- /// Die Hauptlage bezieht sich auf die Merschstraße mit dem Kaufhaus Nacke und kleinteiligen Fachgeschäften. Der K+K Supermarkt ist in der Oststraße ansässig, wenngleich eine kurze Distanz zur Merschstraße vorliegt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Oststraße wurde der Rossmann Drogeriemarkt neu angesiedelt. Bedingt durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Durchgangssachse wird das Überqueren für Fußgänger erschwert.
- /// Angrenzend an den Rossmann Drogeriemarkt, aber in 2. Reihe zur Oststraße, besteht eine Potenzialfläche, welche zur Ansiedlung eines weiteren Frequenzbringers genutzt werden kann. Auf dieser Potenzialfläche ist der Neubau der Aldi-Filiale vorgesehen, welche von der Lage Auf der Sunhaar hierher verlagert werden soll. Gleichzeitig soll die Aldi-Filiale auf ein marktgängiges und zukunftsfähiges Format (ca. 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) erweitert werden. Mit dieser Ansiedlung wird das Stadtteilzentrum gestärkt, zumal durch Aldi Frequenz erzeugt wird und auch entsprechende Kopplungs- und Verbundeinkäufe ausgelöst werden.

#### Versorgungsfunktion

- /// Die Betriebe übernehmen für Einwohner aus dem Stadtteil Epe eine Versorgungsfunktion. Da in den Wohnquartieren, welche südlich der Dinkel liegen, kein Lebensmittelmarkt vorhanden ist, übernehmen die Lebensmittelmärkte im Stadtteilzentrum eine wichtige Versorgungsfunktion.

#### Potenzialflächen

- /// Potenzialflächen im Bereich des Rossmann Drogeriemarktes zur Ansiedlung eines Lebensmittel-discounters.

## Ausstattung

| Sortimente                                               | Anzahl    | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> |
|----------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                               | 8         | 1.865                            |
| Gesundheit / Körperpflege, Blumen / Pflanzen             | 9         | 1.225                            |
| Bücher, Schreib- / Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport | 12        | 2.530                            |
| Hausrat, Einrichtung, Möbel                              | 5         | 360                              |
| Optik / Akustik, Uhren / Schmuck/ sonstige Sortimente    | 8         | 700                              |
| <b>Einzelhandel insgesamt</b>                            | <b>42</b> | <b>6.680</b>                     |

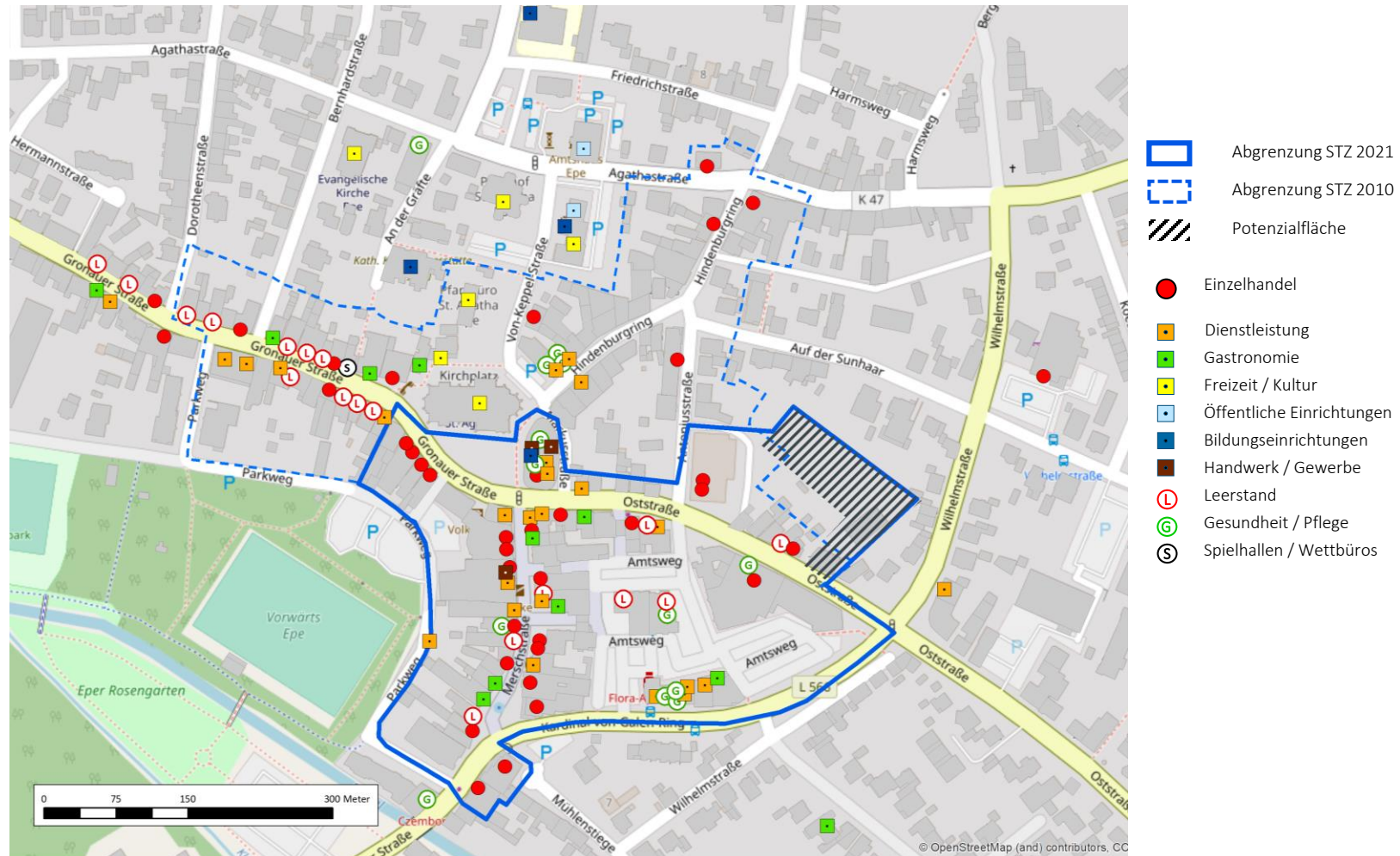
Aus Datenschutzgründen ist eine Ausweisung bei drei und weniger Betrieben nicht möglich. GMA-Erhebung 2019 (ca.-Werte gerundet; Rundungsdifferenzen möglich)

**/// Komplementärnutzungen:** über 40 ergänzende Nutzungen

## Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung und Stärkung des Versorgungsstandortes für den Stadtteil
- ➔ Steigerung der Attraktivität der Innenstadt als Handels- und Aufenthaltsort, auch durch Veranstaltungen

## Karte 7: Stadtteilzentrum Epe



Quelle: Kartengrundlage Stadt Gronau (Westf.) 2020, © Open StreetMap Mitwirkende;; GMA-Bearbeitung 2021

### 3.4 Nahversorgungszentrum Gildehauser Straße

Foto 5: Aldi Filiale



Foto 6: K+K Supermarkt



Aufnahmen: GMA 2020

#### Räumliche Situation

- /// Das Nahversorgungszentrum umfasst Teilbereiche der Gildehauser Straße bzw. der angrenzenden Straßen vom neuen K+K Supermarkt bis in etwa zur Einmündung der Spinnereistraße.

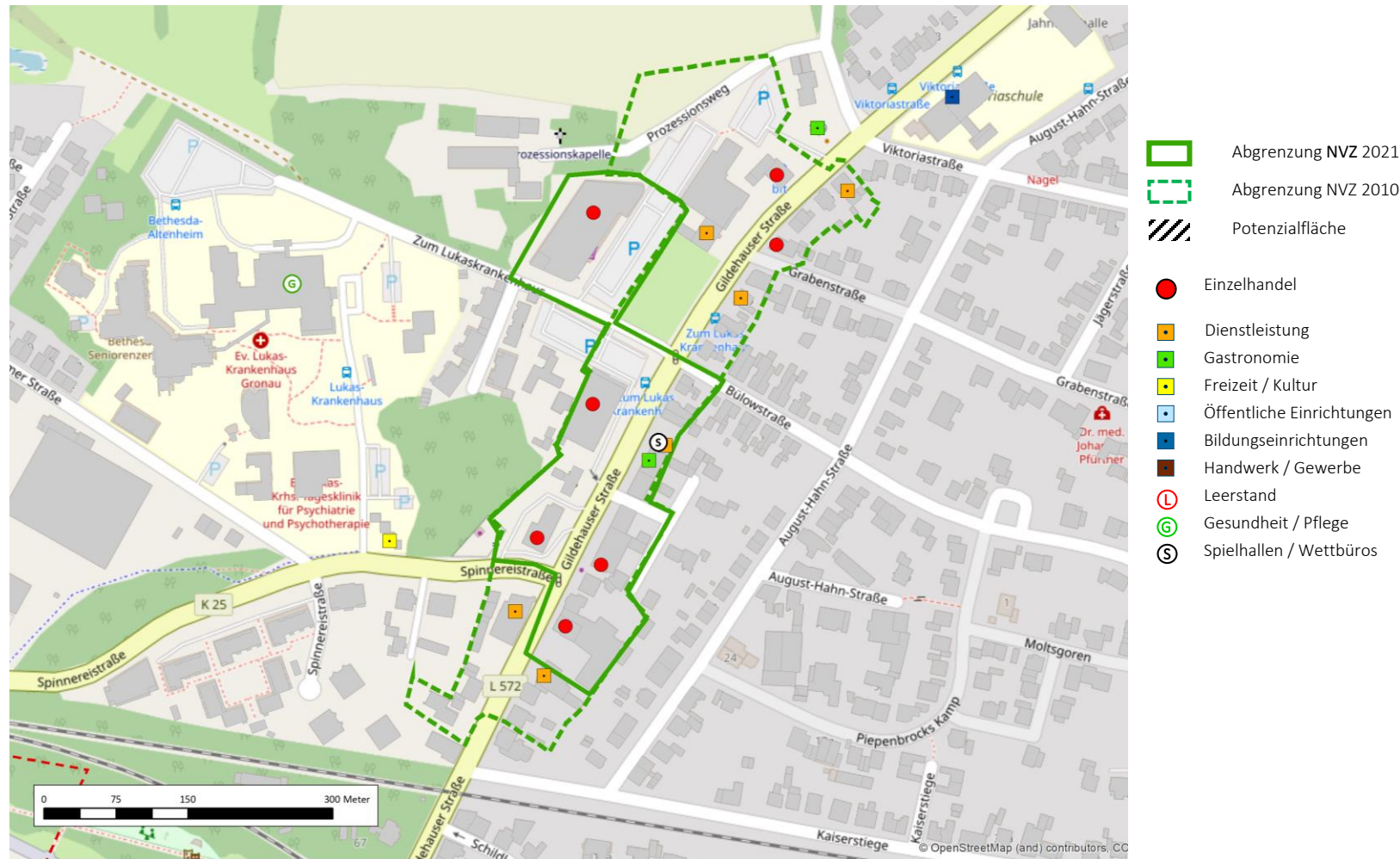
#### Versorgungsfunktion

- /// Die Betriebe des Nahversorgungszentrums übernehmen eine Versorgungsfunktion für die im Nordosten der Kernstadt gelegenen Wohnquartiere.
- /// Insgesamt sind hier 8 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.270 m<sup>2</sup> mit dem Schwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmitteln ansässig.

#### Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung und Stärkung der quartiersnahen Versorgungsfunktion

## Karte 8: Nahversorgungszentrum Gildehauser Straße



Quelle: Kartengrundlage Stadt Gronau (Westf.) 2020, © Open StreetMap Mitwirkende;; GMA-Bearbeitung 2021

### 3.5 Nahversorgungszentrum Königstraße

Foto 7: Lidl Filiale



Foto 8: dm, Getränke Hoffmann



Aufnahmen: GMA 2020

#### Räumliche Situation

- /// Das Nahversorgungszentrum umfasst Teilbereiche der Königstraße in Ecklage zur Steinstraße.

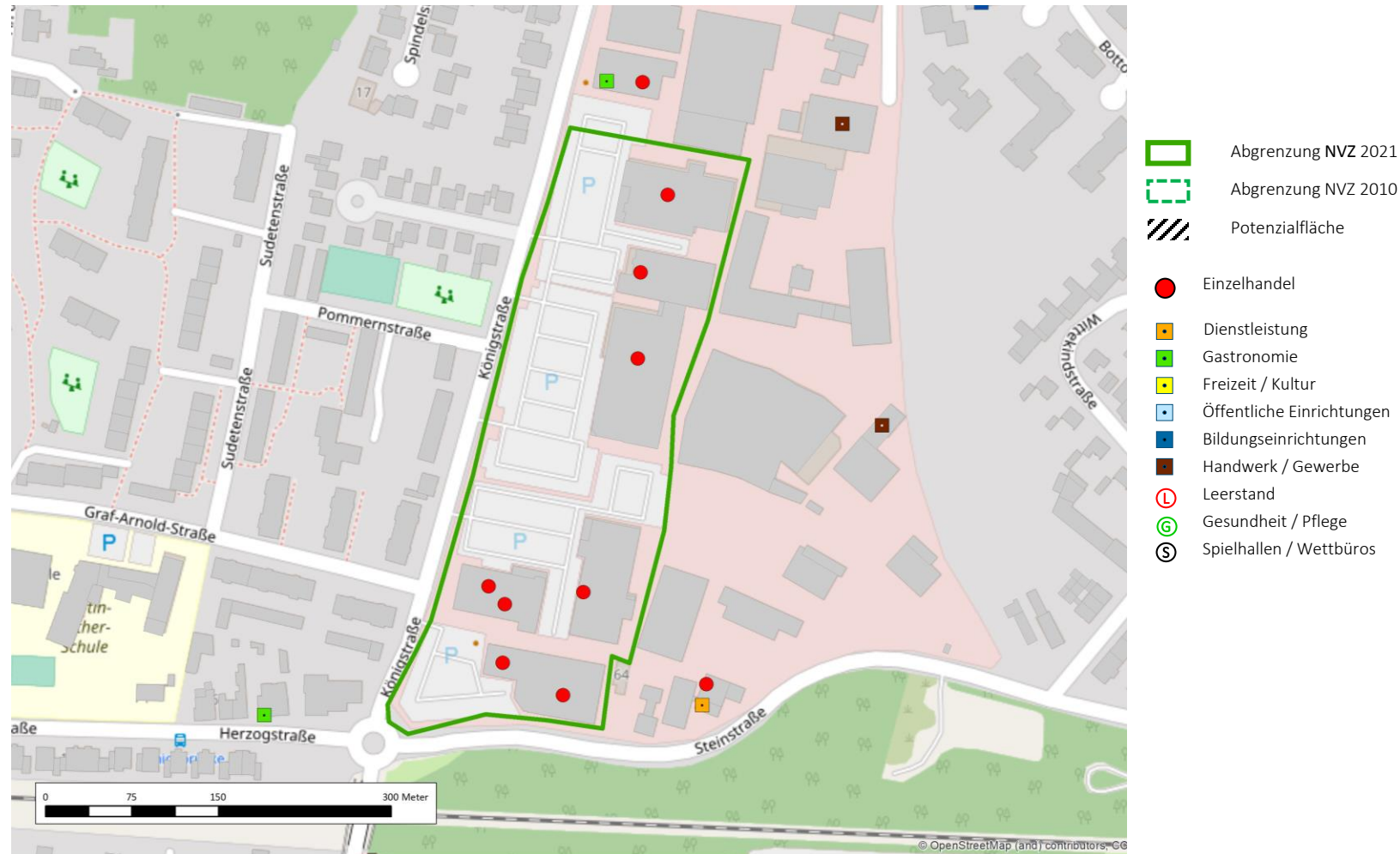
#### Versorgungsfunktion

- /// Die Betriebe übernehmen eine quartiersnahe Versorgungsfunktion für die in der nordwestlichen Kernstadt gelegenen Wohnquartiere.
- /// Hier sind 7 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 6.370 m<sup>2</sup> ansässig, der Schwerpunkt entfällt auf Betriebe aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor.

#### Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung und Stärkung der quartiersnahen Versorgungsfunktion.

## Karte 9: Nahversorgungszentrum Königstraße



Quelle: Kartengrundlage Stadt Gronau (Westf.) 2020, © Open StreetMap Mitwirkende;; GMA-Bearbeitung 2021

### 3.6 Nahversorgungszentrum Ochtruper Straße

Foto 9: Aldi Filiale

Foto 10: K+K Supermarkt



Aufnahmen: GMA 2020

#### Räumliche Situation

- Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich auf Teilbereiche der Ochtruper Straße in etwa von der Einmündung Albrechtstraße bis hin zur Einmündung Heerweg.

#### Versorgungsfunktion

- Die Betriebe des Nahversorgungszentrums übernehmen für die Wohnquartiere, welche im Osten der Kernstadt gelegen sind, eine quartiersnahe Versorgungsfunktion.

#### Ausstattung

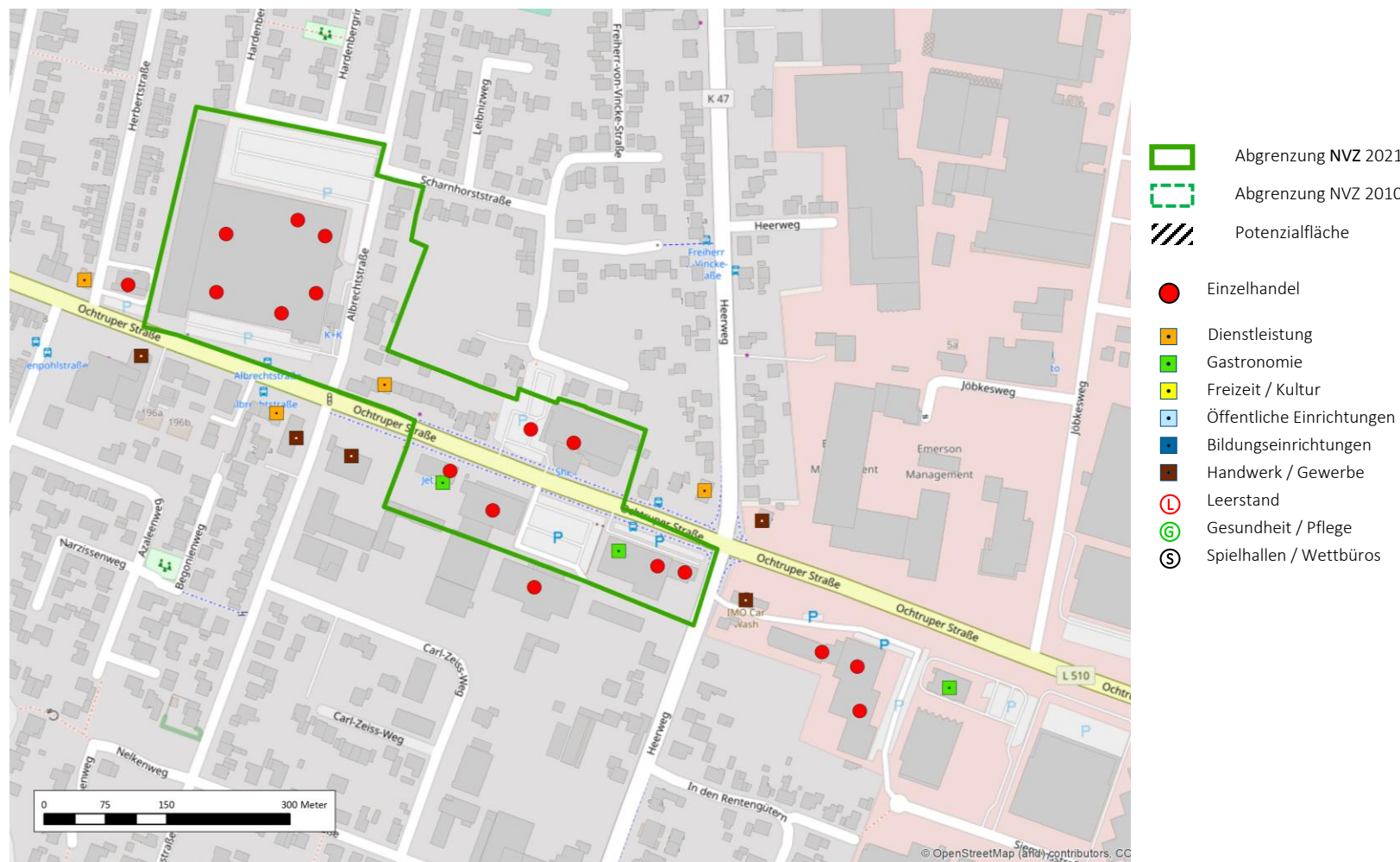
| Sortimente                 | Anzahl    | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> |
|----------------------------|-----------|----------------------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 7         | 3.940                            |
| Nichtlebensmittel          | 7         | 4.740                            |
| <b>Einzelhandel</b>        | <b>14</b> | <b>8.680</b>                     |

Aus Datenschutzgründen ist eine Ausweisung bei drei und weniger Betrieben nicht möglich. GMA-Erhebung 2019 (ca.-Werte gerundet; Rundungsdifferenzen möglich)

#### Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung und Stärkung der quartiersnahen Versorgungsfunktion.

## Karte 10: Nahversorgungszentrum Ochtruper Straße



Quelle: Kartengrundlage Stadt Gronau (Westf.) 2020, © Open StreetMap Mitwirkende;; GMA-Bearbeitung 2021

### 3.7 Perspektivisches Nahversorgungszentrum EUREGIO-Quartier

Foto 11: EUREGIO -Quartier (1)

Foto 12: EUREGIO -Quartier (2)



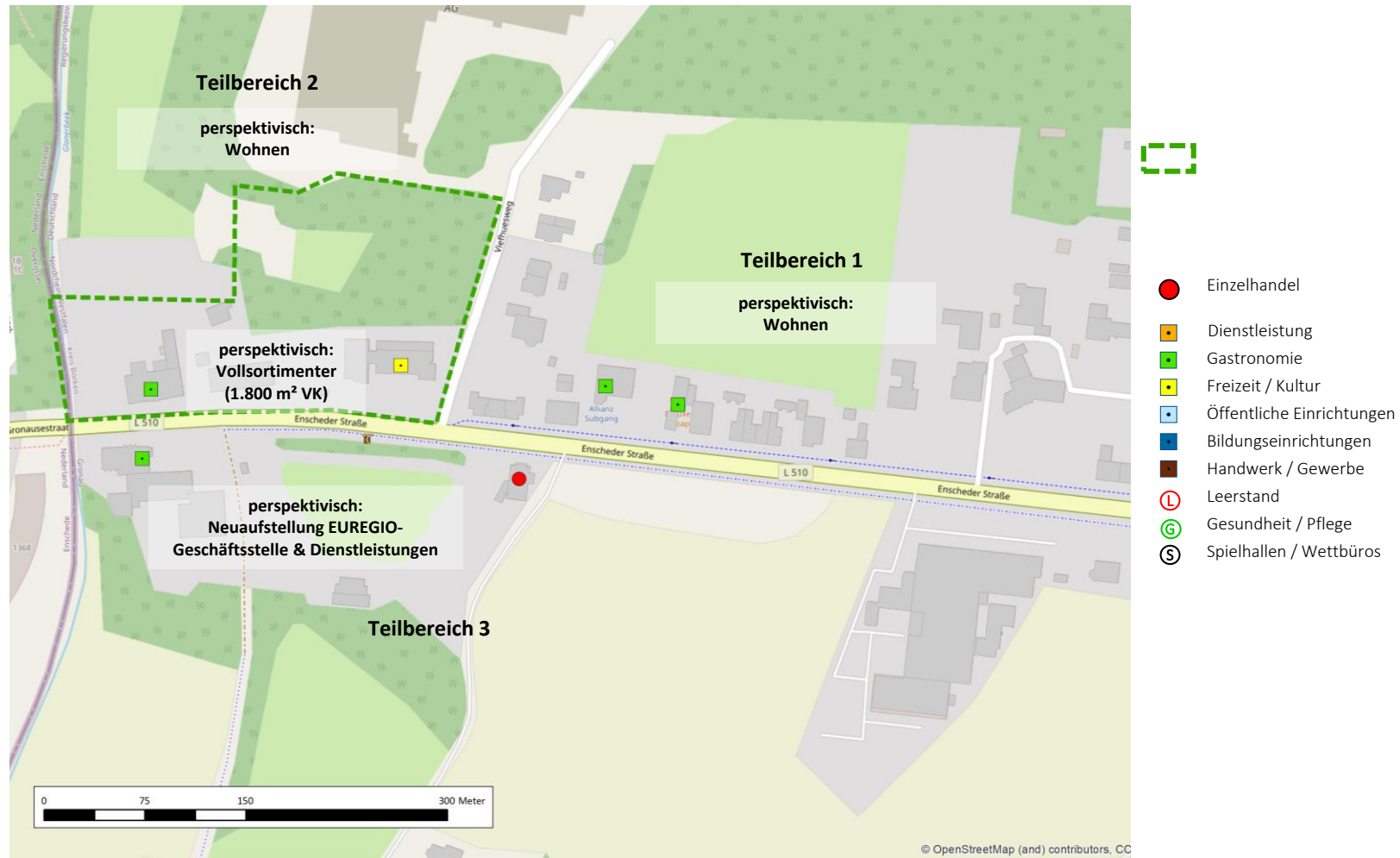
Aufnahmen: GMA 2020

#### Räumliche Situation

- Perspektivisch könnte das Nahversorgungszentrum EUREGIO einen nördlichen Teilbereich der Enscheder Straße in direkter Nähe zur Grenze umfassen. Der Bereich des Grenzgebietes soll durch die Schwerpunkte Wohnen, Versorgung und Dienstleistungen aufgewertet werden. In einem ersten Schritt ist eine Entwicklungsfläche von ca. 15 ha vorgesehen.
- Sofern die Wohnbauentwicklung vollzogen wird, ist hier eine Versorgungsstruktur notwendig. Aktuell ist nur eine Weinhandlung ansässig. Der nächstgelegene Supermarkt von K+K in der Enscheder Straße ist allerdings deutlich entfernt und kann mit der jetzigen Verkaufsfläche kein umfassendes und qualitativ hochwertiges Angebot vorhalten. Der K+K-Markt liegt ca. 1,5 km östlich. Die im Nahversorgungszentrum Königstraße ansässigen Lebensmittelmärkte liegen über 2 km entfernt. Auf holländischer Seite ist ein Supermarkt von Albert Heijn ca. 700 m<sup>2</sup> westlich und ein Jumbo Supermarkt (ca. 800 m entfernt).

Die Darstellung zukünftigen Nahversorgungszentrums bedeutet nicht, dass auf dieser Grundlage die planungsrechtliche Voraussetzung für einen großflächigen Lebensmittelmart gleichzeitig geschaffen wird. Ein Lebensmittelmart kann erst dann errichtet werden, wenn die Wohnbebauung bereits realisiert wurde. Dies ergibt sich schon alleine aus der Notwendigkeit, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit für einen Lebensmittelmart abgesichert werden muss.

## Karte 11: Perspektivisches Nahversorgungszentrum EUREGIO-Quartier



Quelle: Kartengrundlage Stadt Gronau (Westf.) 2020, © Open StreetMap Mitwirkende;; GMA-Bearbeitung 2021

#### 4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.<sup>29</sup> Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

##### 4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und im Stadtteilzentrum Epe

Für die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Epe sollten keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten. Das heißt, dass sowohl großflächige<sup>30</sup> Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sie sollte nicht Teil der Ansiedlungspolitik in Gronau sein.<sup>31</sup> Etwaige Flächenpotenziale sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, welche für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben.

##### 4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels in den Nahversorgungszentren

Die Nahversorgungszentren weisen Lebensmittelbetriebe auf, welche überwiegend zeitgemäß und zukunftsfähig aufgestellt sind. Ein Bedarf für Neuansiedlungen leitet sich nicht ab.

Eine Ausnahme bildet das perspektivische Nahversorgungszentrum EUREGIO-Quartier. Dies hängt allerdings von verschiedenen Faktoren, so insbesondere von der Ausweisung der Neubaugebiete, ab.

###### 4.2.1 Städtebaulich integrierte Lagen

Bei den städtebaulich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind, aber einen gewichtigen Wohngebietsbezug haben.

Für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z. B. Lebensmittelmärkte) gilt, dass diese gemäß LEP NRW zunächst außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht zulässig sind. Jedoch gibt es Ausnahmen:

- /// Aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen zur wohnortnahen Versorgung (mit Ausweis als Sondergebiet gemäß LEP NRW) oder
- /// bei Nachweis als nicht sondergebietspflichtiges Vorhaben gemäß Einzelhandelserlass NRW i. V. m. der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3

<sup>29</sup> Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

<sup>30</sup> großflächiger Einzelhandel ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

<sup>31</sup> Solche Betriebe haben i. d. R. einen hohen Flächenanspruch mit Geschäftsräumen und Parkplätzen. Diese Voraussetzungen sind in der Innenstadt von Gronau nicht gegeben.

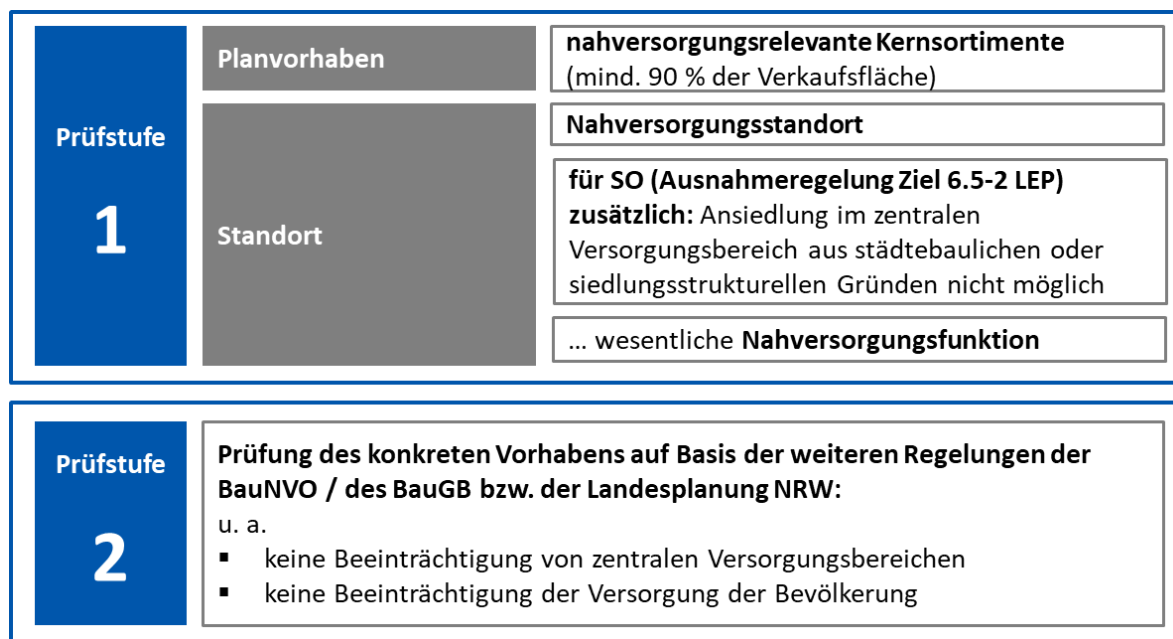
BauNVO“ (2000) bzw. dem „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ (Fachkommission Städtebau 2017).

In diesen Fällen kann ein großflächiger Lebensmittelmarkt (auch als Erweiterung) jeweils unter Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotens zulässig sein.

Daran anknüpfend wird eine zweistufige Vorgehensweise vorgeschlagen:

1. Prüfung der geeigneten Standortqualität für Lebensmittelmärkte (städtebauliche Integration sowie wesentliche Nahversorgungsfunktion und damit Eignung als Lebensmittelmarkt-Standort).
2. Bei entsprechenden Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben in einer siedlungsräumlich integrierten Lage hat eine Prüfung des konkreten Vorhabens zu erfolgen. Vor allem ist nachzuweisen, ob mit dem Vorhaben wesentliche städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen einhergehen. Dieser Nachweis hat ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch den Antragsteller zu erfolgen.

**Abbildung 10: Einzelfallprüfung für Nahversorgungsstandorte**



GMA-Darstellung 2020

Die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel soll möglich sein, da hier i. d. R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen. Dabei ist zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. und mittelflächigen Fachmarktangeboten wie z. B. Drogeriemarkt, Textilfachmarkt oder eine Agglomeration<sup>32</sup> aus mehreren Fachmärkten. Hier muss im Zweifelsfall der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind.<sup>33</sup>

Großflächige Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich sind an städtebaulich integrierten Standorten auszuschließen.

<sup>32</sup> Eine Einzelhandelsagglomeration liegt vor, wenn mehrere selbstständige, auch je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen (vgl. Begründung zu Ziel 6.5-8, LEP NRW).

<sup>33</sup> Auch in diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass bestimmte Baugebiete nach BauNVO klein- und mittelflächige Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> VK zulassen, so dass auch hier eine planungsrechtliche Steuerung erschwert ist. Auf Ziel 6.5-8 des LEP NRW ist in diesem Zusammenhang weiterführend zu verweisen.

#### 4.2.2 Städtebaulich nicht integrierte Lagen (u. a. Gewerbe- und Industriegebiete)

Gewerbe- und Industriegebiete sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind im Stadtgebiet von Gronau bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe bereitzustellen, weshalb ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

In den sonstigen städtebaulich nicht integrierten Lagen sollte zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zur Vervollständigung / Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes in Gronau grundsätzlich möglich sein.

Bestehende Betriebe, auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, genießen grundsätzlich **Bestandsschutz**. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist auch diesen Betrieben eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Gronau sowie auf zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Orten hervorgerufen werden. Dies ist ebenfalls im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen.

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zu empfehlen. **Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben** (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzulegen. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Hier ist insbesondere die Verträglichkeit mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Gronau zu untersuchen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Gronau führen.

### 5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde in Abstimmung mit der Stadt Gronau erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser sogenannten informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

- **Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch den Rat der Stadt Gronau** als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

- **Städtebauliche Ziele der Stadt Gronau für die Einzelhandelsentwicklung**
- **Festlegung der Zentren- und Standortstruktur**
- **Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche**
- **Sortimentsliste der Stadt Gronau**
- **Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung**

#### **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung**

Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das auf der Grundlage dieses Gutachtens erstellte Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Rat beschlossen worden ist.<sup>34</sup>

#### **Ansprache von Investoren und Handelsunternehmen**

Die vorliegende Untersuchung sollte aktiv genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Einzelhandel der Stadt Gronau und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der Innenstadt eine Entwicklung aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Gronau zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig (etwa 5 – 7 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

<sup>34</sup> Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

## Verzeichnisse

### Seite

### Abbildungsverzeichnis

|               |                                                                                             |    |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1:  | Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel                                           | 9  |
| Abbildung 2:  | Entwicklung des Umsatzes und der Onlineumsätze im deutschen Einzelhandel                    | 10 |
| Abbildung 3:  | Onlineanteil je Branche am jeweiligen Gesamtmarkt 2017 – 2019 in Prozent                    | 11 |
| Abbildung 4:  | Regelung gemäß LEP NRW für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten | 14 |
| Abbildung 5:  | Entwicklung der Zu- und Fortzüge 2011 – 2018                                                | 22 |
| Abbildung 6:  | Entwicklung der Geburten- und Sterbefälle 2011 – 2018                                       | 22 |
| Abbildung 7:  | Einzelhandelsrelevante Zentralität                                                          | 31 |
| Abbildung 8:  | Verteilung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen nach Lagekategorien                      | 39 |
| Abbildung 9:  | Zentren- und Standortstruktur der Stadt Gronau                                              | 43 |
| Abbildung 10: | Einzelfallprüfung für Nahversorgungsstandorte                                               | 60 |

### Fotoverzeichnis

|          |                       |    |
|----------|-----------------------|----|
| Foto 1:  | Haupteinkaufslage (1) | 45 |
| Foto 2:  | Haupteinkaufslage (2) | 45 |
| Foto 3:  | Fußgängerzone         | 48 |
| Foto 4:  | K+K Supermarkt        | 48 |
| Foto 5:  | Aldi Filiale          | 51 |
| Foto 6:  | K+K Supermarkt        | 51 |
| Foto 7:  | Lidl Filiale          | 53 |
| Foto 8:  | dm, Getränke Hoffmann | 53 |
| Foto 9:  | Aldi Filiale          | 55 |
| Foto 10: | K+K Supermarkt        | 55 |
| Foto 11: | EUREGIO -Quartier (1) | 57 |
| Foto 12: | EUREGIO -Quartier (2) | 57 |

### Kartenverzeichnis

|          |                                                                                                   |    |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Karte 1: | Lage der Stadt Gronau und zentralörtliche Struktur in der Region                                  | 21 |
| Karte 2: | Fußläufige Nahbereiche der Lebensmittelmärkte und räumliche Versorgungslücken im Stadtteil Gronau | 26 |
| Karte 3: | Fußläufige Nahbereiche der Lebensmittelmärkte und räumliche Versorgungslücken im Stadtteil Epe    | 27 |
| Karte 4: | Marktgebiet des Einzelhandels der Stadt Gronau                                                    | 29 |
| Karte 5: | Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Gronau                                                 | 44 |
| Karte 6: | Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Gronau                                                    | 47 |
| Karte 7: | Stadtteilzentrum Epe                                                                              | 50 |
| Karte 8: | Nahversorgungszentrum Gildehauser Straße                                                          | 52 |
| Karte 9: | Nahversorgungszentrum Königstraße                                                                 | 54 |

|           |                                                         |    |
|-----------|---------------------------------------------------------|----|
| Karte 10: | Nahversorgungszentrum Ochtruper Straße                  | 56 |
| Karte 11: | Perspektivisches Nahversorgungszentrum EUREGIO-Quartier | 58 |

## Tabellenverzeichnis

|            |                                                                                |    |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: | GMA-Branchensystematik                                                         | 8  |
| Tabelle 2: | Einwohnerentwicklung von Gronau im Vergleich                                   | 20 |
| Tabelle 3: | Beschäftigtenbesatz und Ein- / Auspendlersaldo im Vergleich                    | 22 |
| Tabelle 4: | Einzelhandelsbestand der Stadt Gronau                                          | 23 |
| Tabelle 5: | Einwohner im fußläufigen Nahbereich der Lebensmittelmärkte im Stadtteil Gronau | 24 |
| Tabelle 6: | Beispielhafte Umsatzberechnung                                                 | 25 |
| Tabelle 7: | Einwohner im fußläufigen Nahbereich der Lebensmittelmärkte in Epe              | 25 |
| Tabelle 8: | Kaufkraftvolumen im Marktgebiet                                                | 30 |
| Tabelle 9: | Sortimentsliste der Stadt Gronau                                               | 41 |