

# Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ahlen

- Endbericht -

Dezember 2015



## Auftraggeber

Stadt Ahlen  
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen

## Koordination

Markus Gantefort  
Angelika Schöning

## Auftragnehmer

# Stadt + Handel

## Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafestraße 11  
44263 Dortmund

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe

Markt 9  
04109 Leipzig

Tel. 0 231. 8 62 68 90  
Fax. 0 231. 8 62 68 91

0 721. 14 51 22 62  
0 721. 14 51 22 63

0 341 92 72 39 42  
0 341 92 72 39 43

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

## Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Torben Döring, M.Sc.  
Dennis Hentschel, M.Sc.

**Dortmund, Dezember 2015**

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

---

## Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	iii
<b>1 Einführung und Ergebnisübersicht</b>	<b>5</b>
<b>2 Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>9</b>
2.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	9
2.2 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	13
<b>3 Methodik</b>	<b>19</b>
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>23</b>
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	23
4.2 Angebotsanalyse	26
4.3 Nahversorgungsanalyse	32
4.4 Nachfrageanalyse	39
4.5 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung und wesentliche Veränderungen der Einzelhandelsituation in Ahlen	48
<b>5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>51</b>
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	51
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	51
5.1.2 Methodik und Berechnung	52
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Ahlen	57
5.2 Fortschreibung der übergeordneten Entwicklungszielstellung für Ahlen	60
<b>6 Fortschreibung des Zentrenkonzepts für Ahlen</b>	<b>63</b>
6.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Ahlen	63
6.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Ahlen	69
6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	69
6.2.2 Bewertung der Innenstadt aus Kundensicht	80
6.2.3 Entwicklungsziele und funktionale Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	83
6.2.4 Räumliche Entwicklungsempfehlungen für die Innenstadt von Ahlen	84
6.2.5 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt	88
6.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Vorhelm	91

6.4	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Dolberg	94
6.5	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Ost	100
6.6	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum West	105
6.7	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Nord	108
6.8	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Süd	115
<b>7</b>	<b>Fortschreibung des Nahversorgungskonzepts</b>	<b>122</b>
<b>8</b>	<b>Fortschreibung des Konzepts für ergänzende Standortbereiche in Ahlen</b>	<b>129</b>
8.1	Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Standortbereichen	129
8.2	Sonderstandort Beckumer Straße	130
8.3	Sonderstandort Industriebrache Nahrath	133
8.4	Gewerbegebiet Kleiwellenfeld	134
<b>9</b>	<b>Fortschreibung der Sortimentsliste für die Stadt Ahlen</b>	<b>136</b>
9.1	Methodische Herleitung	136
9.2	Fortschreibung der Sortimentsliste für die Stadt Ahlen („Ahleener Liste“)	142
<b>10</b>	<b>Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze</b>	<b>148</b>
10.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	148
10.2	Ansiedlungsleitsätze	149
10.3	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	152
<b>11</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>158</b>
<b>12</b>	<b>Anhang</b>	<b>I</b>
	Ergebnisse der Passantenfrequenzerhebung 2014	I
	Ergebnisse der Haushaltsbefragung	VI
	Prüfschema zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in der Stadt Ahlen	XI
	Literatur- und Quellenverzeichnis	XVII
	Abbildungsverzeichnis	XVIII
	Tabellenverzeichnis	XXII
	Glossar	XXIV

## Abkürzungsverzeichnis

Abs. ....	Absatz
B .....	Bundesstraße
BAB .....	Bundesautobahn
BauGB .....	Baugesetzbuch
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht
bzw. ....	beziehungsweise
EAG Bau .....	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EH.....	Einzelhandel
EHK .....	Einzelhandelskonzept
etc. ....	et cetera
EW .....	Einwohner
DL.....	Dienstleitungen
gem. ....	gemäß
GIB .....	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen
ggf. ....	gegebenenfalls
GPK .....	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
i. A. ....	im Auftrag
i. d. R. ....	in der Regel
i. e. S. ....	im engeren Sinne
inkl. ....	inklusive
insb. ....	insbesondere
i. S. d. ....	im Sinne des
i. S. v. ....	im Sinne von
Kap. ....	Kapitel
Kfz .....	Kraftfahrzeug
LEP .....	Landesentwicklungsplan
LEPro .....	Landesentwicklungsprogramm
m .....	Meter
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
max. ....	maximal
Mio. ....	Millionen
MIV .....	motorisierter Individualverkehr
Mrd. ....	Milliarden

niL .....	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr. ....	Nummer
NuG .....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
ÖV .....	Öffentlicher Personenverkehr
o. g. ....	oben genannte
OVG .....	Oberverwaltungsgericht
PBS .....	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw .....	Personenkraftwagen
rd. ....	rund
ROG .....	Raumordnungsgesetz
S. ....	Satz
s.....	siehe
SB (SB-Warenhaus) .....	Selbstbedienung
siL .....	städtebaulich integrierte Lage
sog. ....	sogenannt
u. a. ....	unter anderem
usw. ....	und so weiter
u. U. ....	unter Umständen
v. a. ....	vor allem
VGH .....	Verfassungsgerichtshof
vgl. ....	vergleiche
VKF .....	Verkaufsfläche
WZ .....	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB .....	zentraler Versorgungsbereich
z. B. ....	zum Beispiel
z. T. ....	zum Teil

## 1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Ahlen zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den sich stetig verändernden Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Stadt Ahlen beabsichtigt wie bisher, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt stabilisieren bzw. ausbauen. Andererseits werden konkrete Entwicklungsziele auch für die Nahversorgung und Sonderstandorte in Ahlen definiert. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert werden. Die vorliegende Konzeption schreibt dabei das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 fort.

Um solch eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Ahlen weiterhin zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält diese Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts auch Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zunächst der aktuelle Zustand der Einzelhandelsstruktur in Ahlen für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe sowie wesentliche Veränderungen zur Einzelhandelsstruktur offen.

## Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse

### **Stärken und Potenziale sowie wesentliche Veränderungen der Einzelhandelsstruktur in Ahlen:**

- Die Stadt Ahlen verfügt insgesamt über eine positive siedlungsräumliche Integration des Einzelhandelsangebots. Mit rd. 91 % der Einzelhandelsbetriebe befindet sich ein sehr hoher Anteil des Einzelhandelsbestands in den zentralen Versorgungsbereichen oder in städtebaulich integrierter Lage. Das Standortgewicht der zentralen Versorgungsbereiche gegenüber den anderen Lagen konnte sowohl nach Anzahl der Betriebe als auch nach der Verkaufsfläche seit 2006 gesteigert werden.
- Die Innenstadt von Ahlen zeichnet sich durch einen hohen Anteil von inhabergeführten und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben aus. In der Innenstadt sind rd. 34 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe ansässig, welche jedoch nur einen Anteil von rd. 23 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich vereinen.
- Die aktuelle Neuentwicklung einer Handelsimmobilie durch die HHB in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt kann als positive Weiterentwicklung der Innenstadt bewertet werden und steigert somit die Attraktivität der Innenstadt als Einkaufsort.
- Der zentrale Versorgungsbereich Ost (Hansastraße) hat durch die Fachmarkt-Entwicklung eine deutliche Erhöhung seines Standortgewichts erfahren. Die gewachsenen Lagen des Zentrums konnten bisher jedoch nicht von dieser Entwicklung profitieren, so dass für diese Lagen deutlicher Handlungsbedarf zur Attraktivierung besteht.
- Die lokale Einkaufsorientierung in Ahlen ist im kurzfristigen Bedarfsbereich als hoch zu bezeichnen (rd. 90 %), im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ist diese jedoch punktuell steigerbar und hier sind auch deutliche Verschlechterungen seit 2006 ersichtlich.
- Die Nahversorgungsstruktur der Stadt Ahlen ist sowohl räumlich als auch quantitativ als gut zu bewerten. Die Verkaufsfläche pro Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt in Ahlen bei rd. 0,46 m<sup>2</sup>/ Einwohner und damit im Bereich des Bundesdurchschnitts (rd. 0,4 m<sup>2</sup> VKF/ Einwohner). Seit 2006 konnte die Nahversorgungsausstattung pro Kopf insbesondere durch die Neu-Entwicklungen an der Hansastraße gesteigert werden.

### **Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe sowie wesentliche Veränderungen der Einzelhandelsstruktur in Ahlen:**

- Die Stadt Ahlen weist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer bzw. einzelhandelsbezogene Kaufkraft auf. Bereits im Einzelhandelskonzept 2006 war eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft festgestellt worden, insgesamt ist eine leicht sinkende Tendenz ersichtlich.

- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von rd. 96 % ist angesichts der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum als leicht ausbaufähig zu bewerten, verdeutlicht insbesondere aber die starke überörtliche Wettbewerbssituation Ahlens, die sich aus der räumlichen Nähe zu weiteren leistungsstarken Mittelzentren wie u.a. Hamm sowie den Oberzentren Münster, Dortmund und Bielefeld ergibt.
- Die Verkaufsfläche pro Einwohner liegt mit rd. 1,8 m<sup>2</sup> pro EW zwar leicht über dem Bundesdurchschnitt (1,4 m<sup>2</sup>/ EW), jedoch unter dem üblichen Wert für Mittelzentren (meist > 2,0 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/ EW).
- Die Entwicklung der Betriebsanzahl und der Verkaufsflächen ist seit 2006 deutlich rückläufig. Der Verkaufsflächenrückgang ist insbesondere durch die großflächigen Betriebsaufgaben im nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (Aufgabe eines Möbelmarkts und eines Baumarkts) zu begründen.
- Nicht nur die zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch die Sonderstandorte Kleiwellenfeld und Beckumer Straße verfügen über ein deutliches Standortgewicht – dort liegen zwar nur rd. 9 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfügen jedoch über rd. 19 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Insbesondere der Sonderstandort Kleiwellenfeld in städtebaulich nicht integrierter Lage verfügt über einen hohen Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (insb. Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke). Insgesamt ist jedoch der Verkaufsflächenanteil an städtebaulich nicht integrierten Lagen seit 2006 um rd. 6 % zurückgegangen.
- Die erhobenen Passantenfrequenzen in der Innenstadt sind im Vergleich zu 2006 gesunken, jedoch zeigt sich in der Entwicklung eine deutlichere Profilierung des Kernbereichs der Innenstadt.
- Seit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts in 2006 sind teilweise Einzelhandelsentwicklungen festzustellen, die den Zielstellungen des Konzepts nicht vollumfänglich entsprechen (u.a. Fachmarktentwicklung im ZVB Ost).

Auf Basis der räumlich-funktionalen Stärken/Schwächen Analyse können die bestehenden Zielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Ahlen grundsätzlich bestätigt werden:

1. Stärkung der Zentren
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
3. Definition und Abgrenzung ergänzender Standorte

In Verbindung mit den Zielstellungen werden schließlich die Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Ahlen weiterentwickelt. Gleichzeitig wird zudem die Ahlemer Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) fortgeschrieben. Wesentliches Ergebnis der Konzeptfortschreibung sind die Neuabgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie die darauf bezogenen

Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2006 wird in der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts insbesondere die Zentrenstruktur der Stadt Ahlen grundlegend modifiziert. Insgesamt wird durch diese Modifizierung der Stellenwert des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt als der bedeutendste Versorgungsstandort innerhalb der Stadt Ahlen nochmals stärker betont. Daneben wird zudem ein Versorgungsnetz von Nahversorgungszentren entwickelt, welches langfristig zur Gewährleistung einer möglichst wohnortnahen und qualitativ hochwertigen Nahversorgung in Ahlen beitragen soll.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem begleitenden Facharbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen Belange der Händlerschaft in Ahlen Berücksichtigung finden. Zudem wird das Entwurfskonzept Gegenstand einer breiten Öffentlichkeitsbeteiligung werden, bevor es den Ratsgremien zum Beschluss vorgelegt wird.

Das fortgeschriebene kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag<sup>1</sup> eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

---

<sup>1</sup> Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzepts ist u. a. der politische Beschluss dieser Konzeptfortschreibung.

## 2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Rechtliche Grundlagen für die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sind das BauGB und die BauNVO sowie die dazu ergangene Rechtsprechung. Insbesondere die seit 2006 modifizierten rechtlichen Rahmenbedingungen werden folgend dargestellt – für allgemeine rechtliche Rahmenvorgaben sei auf das Einzelhandelskonzept 2006 verwiesen. Des Weiteren werden die seit 2006 modifizierten landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in den Kommunen berücksichtigt.

### 2.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. In der aktuellen BauGB und BauNVO Novelle wurden die möglichen Darstellungen des Flächennutzungsplan in § 5 Abs. 2 Nr. 2d um zentrale Versorgungsbereiche ergänzt.

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ahlen bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

#### Wesentliche Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung seit 2006

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Durch die aktuelle Novelle des BauGB und der BauNVO wurde zudem in § 5 Abs. 2 Nr. 2d die Möglichkeit geschaffen die zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen des Flächennutzungsplans darzustellen.

## Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen (vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ 4 B 50.06). Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

**Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)**

### Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot – geprägt ist.

Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Beurteilung ob zentrale Versorgungsbereiche sich aus den tatsächlichen Verhältnissen ableiten lassen, spielt die planerische Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen eine zunehmende Rolle. Die Rechtsprechung hat der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen in der jüngeren Vergangenheit Grenzen gesetzt. Der verlautbarte Wille des Rates allein, einen konkret bestimmten räumlichen Bereich zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln zu wollen, reicht nicht aus, um die Aufstellung eines Bauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz der Entwicklung dieses Bereichs zu rechtfertigen. Der Plangeber muss in diesem Zusammenhang hinreichend belegen, dass in dem dafür vorgesehenen Raum die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs in absehbarer Zeit über die theoretische Möglichkeit hinaus wahrscheinlich ist, beziehungsweise

durch Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint (vgl. OVG Urteil vom 15. Februar 2012 – AZ 10 D 32/11.NE). Hierbei ist anzumerken, dass die dargelegte Rechtsprechung auf die Entwicklung von Grund- bzw. Nahversorgungszentren Bezug nimmt.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern (vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007, Bundesdrucksache 16/2496: S. 10).

## Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereiche

Ist die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemeingültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

**Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)**

### Aspekte des Einzelhandels:

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/ oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

(Fortsetzung Tabelle 2)

## Sonstige Aspekte:

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: Eigene Darstellung.

In dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>2</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

<sup>3</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

## 2.2 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

### Landesrechtliche Rahmenvorgaben

In den vergangenen Jahren haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW sehr dynamisch verändert: Der Verfassungsgerichtshof für das Land Nordrhein-Westfalen hatte am 26.08.2008 § 24a Abs. 1 Satz 4 LEPro - die landesplanerische Regelung zur Steuerung von Factory-Outlet-Center - für nichtig erklärt. Hinsichtlich der landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels insgesamt hatte das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) in seiner Entscheidung vom 30.09.2009 festgestellt, dass § 24a LEPro kein Ziel der Raumordnung darstelle. Die eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde wurde vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) am 14.04.2010 zurückgewiesen; womit das o. g. Urteil des OVG NRW Rechtskraft erlangte. In der Folge war § 24a LEPro damit von den Kommunen nur noch in ihrer Abwägung zu berücksichtigen und nicht – wie vorher – zwingend zu beachten. Das LEPro und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind am 31.12.2011 ausgelaufen.

Die Erarbeitung eines Entwurfs für einen neuen umfassenden Landesentwicklungsplan, der auch Regelungen zum großflächigen Einzelhandel enthalten soll, wurde von der Landesregierung unterbrochen. Stattdessen hat die Landesregierung entschieden, landesplanerische Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem sachlichen Teilplan zum LEP NRW zu erarbeiten.

Der nunmehr vorliegende LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel (beschlossen am 12. Juli 2013) enthält folgende Ziele und Grundsätze:

#### ***1 Ziel: Standorte 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.*

#### ***2 Ziel: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen***

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne 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).*

*Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung 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.*

### **3 Ziel: Beeinträchtungsverbot**

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

### **4 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

*Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 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.*

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

*Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung 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 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

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

**7 Ziel: Überplanung von vorhandenen Standorten**

*Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandschutz 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.*

**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.*

**9 Grundsatz: Regionale Einzelhandelskonzepte**

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

**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 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie*

zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

*(LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel)*

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ahlen berücksichtigen die aufgeführten landesplanerischen Regelungen.

## Regionale Rahmenvorgaben

Der derzeit gültige Regionalplan Münsterland (Bekanntmachung Juni 2014) der Bezirksregierung Münster formuliert folgende Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung:

### **„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 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.*

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.*

### **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.*

*(Regionalplan Münsterland, in seiner Bekanntmachung vom 27.06.2014)*

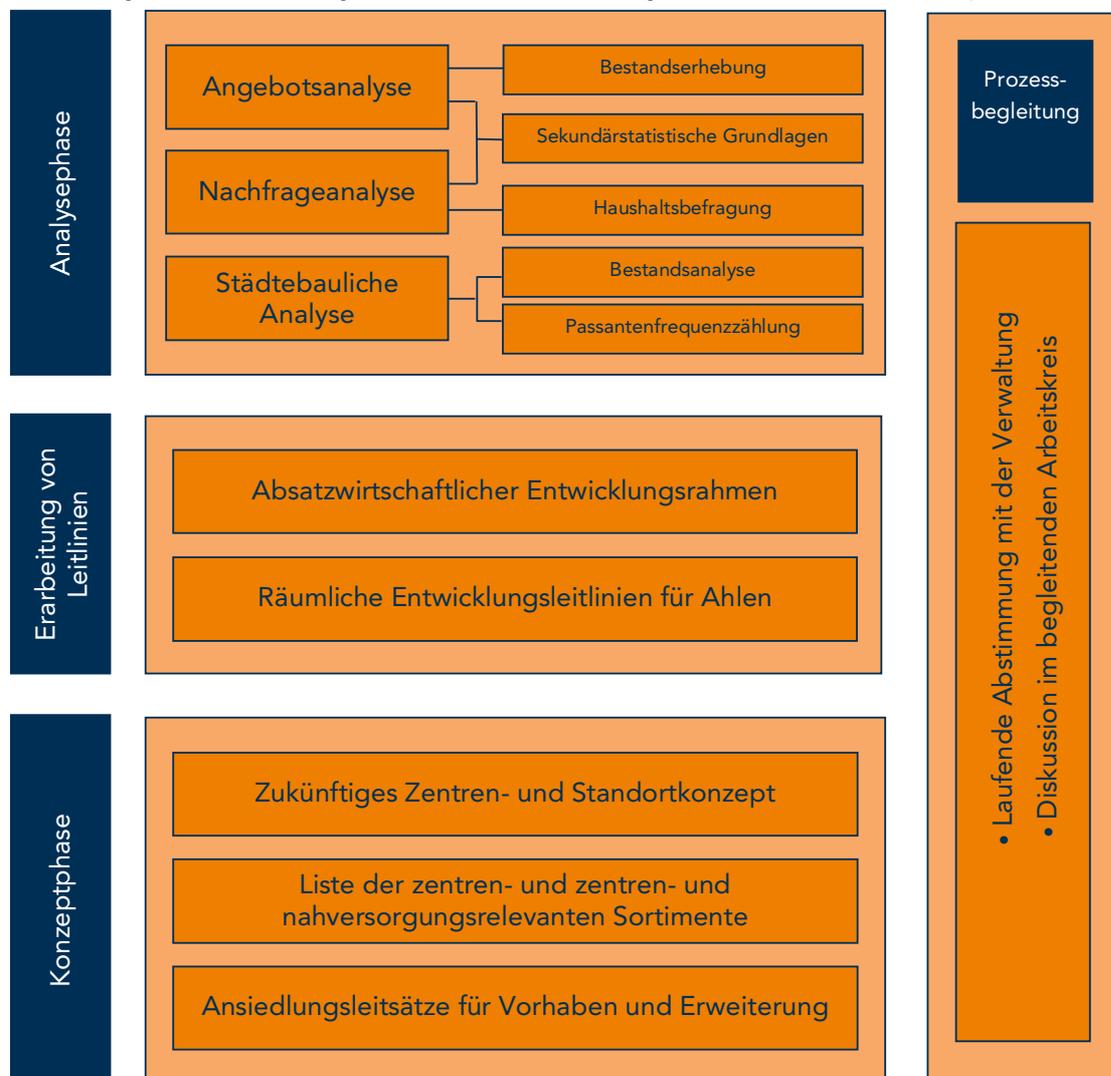
Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ahlen sind in der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der städtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

### 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die dieser Konzeptfortschreibung zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. Zum Teil dienen sie der vergleichenden Analyse zu den Analysen im Jahre 2006. Dies ermöglicht eine Evaluation relevanter Entwicklungen und darauf aufbauend entsprechende Modifizierungen konzeptioneller Ansätze. Es sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts



Quelle: Eigene Darstellung.

Tabelle 3: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	September 2013	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsflächen und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse/ zentrenergänzende Funktionen/ Leerstände
Haushalts- befragung	Befragung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut	September 2013	Telefonische Befragung n=530	Einkaufsort nach Sortiment, Angebotslücken, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Veränderung bei der Wahl der Einkaufsorte Verkehrsmittelwahl
Passantenfre- quenzzählung	Zählung durch Stadt + Handel	September 2013 / Juni 2014	Zählung an mehreren Standorten in der Innenstadt	Passantenfrequenz pro Stunde

Quelle: Eigene Darstellung.

## Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Ahlen flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.<sup>4</sup>

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche ist differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche ermittelt worden. Dabei erfolgte je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der

<sup>4</sup> Die im Zusammenhang mit der Bestandserhebung ermittelten Grundflächen leerstehender Ladenlokale sind kein Bestandteil der im Bericht ausgewiesenen Verkaufsflächensummen.

Verkaufsfläche. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005 – AZ 4 C 10.04) findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Im Zuge der Bestandserhebung wurden zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion (bspw. Bankfiliale, Friseur, Verwaltungseinrichtung) nach ihrer Art und ihrem Standort erfasst.

### **Bestandsanalyse Städtebau**

Für den ZVB Innenstadt, die Nahversorgungszentren sowie die sonstigen Standorte erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (insb. die Abgrenzung der Standorte als zentrale Versorgungsbereiche) orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Ahlener Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs bildet das Kernstück zukünftiger sortimentsspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

### **Telefonische Haushaltsbefragung**

Im Rahmen einer telefonischen Haushaltsbefragung im Auftrag der Stadt Ahlen<sup>5</sup> im September 2013 wurden in Ahlen 530 Haushalte befragt.

Anhand der Haushaltsbefragung wurden auf repräsentative Weise Daten zum Einkaufsort nach Sortiment gewonnen und es konnten Rückschlüsse auf Angebotslücken gezogen werden. Durch die telefonische Haushaltsbefragung wurden Einschätzungen zum Einzelhandelsstandort sowie Veränderungen bei der Wahl der Einkaufsorte ermittelt.

---

<sup>5</sup> Befragung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut.

## **Passantenfrequenzzählung**

Bei der von Stadt + Handel durchgeführten Passantenfrequenzzählung wurden an zwei Wochentagen (Mittwoch und Donnerstag) an insgesamt sieben ausgewählten Standorten Passanten per Strichliste gezählt. Die Zählung fand dabei zu vier unterschiedlichen Zählzeiten statt (10 bis 11 Uhr, 13 bis 14 Uhr, 15 bis 16 Uhr und 17 bis 18 Uhr). Die Standorte umfassen die passantenreichsten Punkte der Innenstadt sowie weitere für die Abgrenzung des ZVB Innenstadt relevanten Standortbereiche. Insgesamt wurden zwei Zählungen (September 2013 und Juni 2014) durchgeführt. Da die Wetterbedingungen der Zählung im September 2013 keinen Vergleich mit der Zählung aus dem Jahr 2006 ermöglichten, wurde im Juni 2014 erneut eine Zählung der Passantenfrequenzen durchgeführt.

## **Prozessbegleitung durch einen Facharbeitskreis**

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Facharbeitskreis während der Erstellungsphase der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure hat gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt tagte der begleitende Facharbeitskreis zwei Mal. Anwesend waren Vertreter des Einzelhandelsverbands, der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer sowie der Bezirksregierung.

## **4 Markt- und Standortanalyse**

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Ahlen. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert. Die Ergebnisse werden – sofern möglich – mit den Analysen des Einzelhandelskonzepts 2006 verglichen und die wesentlichen Veränderungen dargestellt.

### **4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen**

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kap. 5.1 näher erläutert.

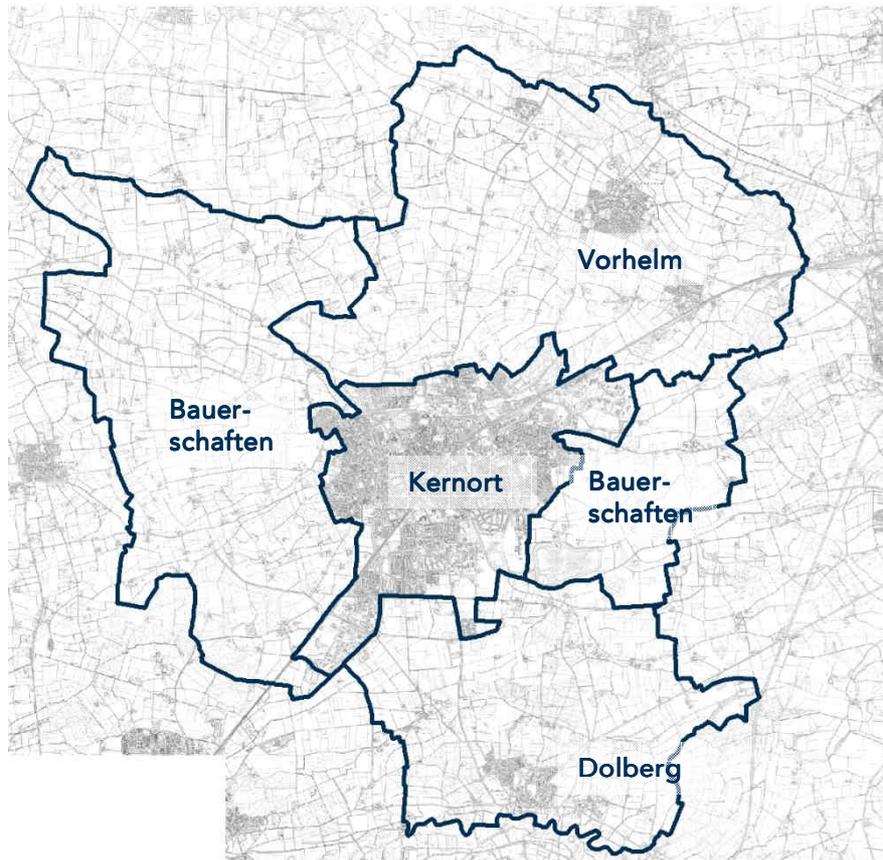
#### **Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung**

Die als Mittelzentrum klassifizierte Stadt Ahlen liegt im Süden des Münsterlandes und gehört dem Kreis Warendorf an. Ahlen ist u.a. umgeben von den Grundzentren Drensteinfurt, und Sendenhorst sowie den Mittelzentren Hamm, Beckum, Oelde, Warendorf, Bergkamen und Werne. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Münster (rd. 35 km), Dortmund (rd. 55 km), Bielefeld (rd. 65 km) und Paderborn (rd. 85 km). Die Stadt Ahlen liegt in einer als überwiegend ländlich geprägt zu bezeichnenden Umgebung, jedoch in räumlicher Nähe zu leistungsstarken Mittel- und Oberzentren.



helm sowie im Süden der Ortsteil Dolberg. Zusätzlich gehören noch einige Bauerschaften als kleinste Siedlungsformen zum Stadtgebiet von Ahlen (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 3: Siedlungsstruktur Stadt Ahlen**



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

## Verkehrsinfrastruktur

Die Stadt Ahlen weist keinen direkten Autobahnanschluss auf. Über die durch das Gemeindegebiet von Ahlen verlaufende Bundesstraße 58 sind die nächstgelegenen Bundesautobahnen A2 und A1 in einer Fahrzeit von rd. 15 bzw. 20 Minuten zu erreichen. Die Bundesautobahnen garantieren eine gute Erreichbarkeit der Oberzentren Münster, Dortmund, Bielefeld und Paderborn. Die Anbindung an die im direkten Umfeld von Ahlen liegenden Grund- bzw. Mittelzentren wird durch die Bundesstraßen B 58 und B 61 gewährleistet. Innerhalb des Stadtgebietes besteht durch die Landstraßen L547 und L586 eine direkte Verbindung zwischen den Siedlungsschwerpunkten Ahlen, Dolberg und Vorhelm.

Die Stadt Ahlen ist zudem über einen, im Kernort gelegenen, Bahnhof an das regionale Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Es bestehen zwei Verbindungen in einem 60 Minuten-Takt in Richtung Münster, Bielefeld sowie Minden, Düsseldorf mit Haltepunkten in den umliegenden Mittelzentren. Eine zusätzliche Angebotsform des öffentlichen Personennahverkehrs stellt das Busliniennetz der Regionalverkehr Münsterland GmbH (RVM) dar,

welches neben örtlichen Buslinien auch Verbindungen in die nahe gelegenen Unter- und Mittelzentren anbietet. Insbesondere die Kernstadt Ahlen zeichnet sich, aufgrund Taktung und Haltestellendichte, durch ein leistungsfähiges ÖPNV-Netz aus. Überdies ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass wie auch in vielen anderen Städten und Gemeinden im Münsterland, der Radverkehrsanteil im Modal Split der Ahlener Bevölkerung als hoch einzuschätzen ist, so gaben z.B. innerhalb der durchgeführten Haushaltsbefragung 24 % der Interviewten an, bei dem Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren in der Regel das Fahrrad zu nutzen.<sup>6</sup> Diese Daten bestätigen einen im Rahmen einer Modal-Split-Untersuchung im Jahr 2005 ermittelten Radverkehrsanteil an allen zurückgelegten Wegen von 28% in der Kernstadt.

## 4.2 Angebotsanalyse

Die insgesamt 313 Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Ahlen verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 95.320 m<sup>2</sup>. Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2006 um 62 Betriebe zurückgegangen, gleichzeitig wurden bei der aktuellen Bestandserhebung rd. 11.230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weniger erfasst (vgl. folgende Tabelle).<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 09/ 2013; Frage 5: Welches Verkehrsmittel nutzen Sie in der Regel für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren? (n=530)

<sup>7</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005). Abweichungen gegenüber Drittgutachten können nach Einschätzung der Verfasser zudem durch methodische Erhebungsunterschiede begründet werden – so werden durch Stadt + Handel regelmäßig auch Apotheken und Tankstellenshops sowie im Rahmen der genannten höchstrichterlichen Anforderungen etwa die Vorkassenzonen voll erfasst.

**Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Ahlen**

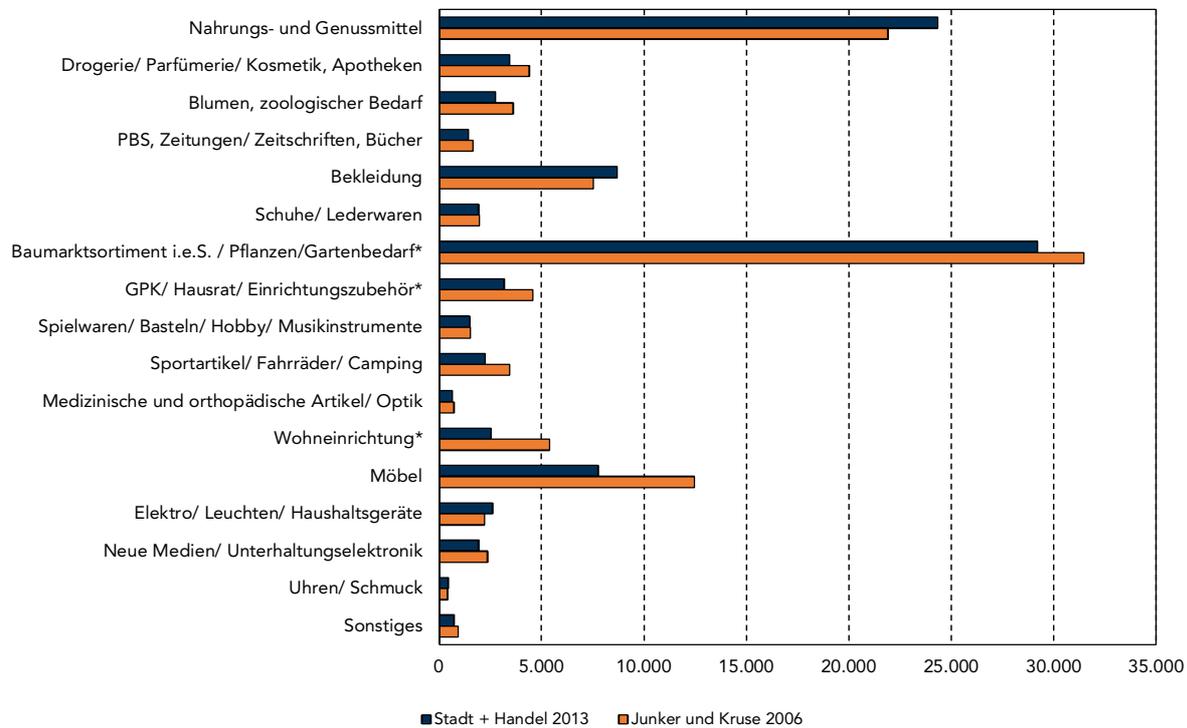
	Einzelhandelskonzept 2006 Junker und Kruse	Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2013 Stadt + Handel
Anzahl der Betriebe*	375	313
Gesamtverkaufsfläche*	106.550 m <sup>2</sup>	95.320 m <sup>2</sup>
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner**	rd. 1,9 m <sup>2</sup>	rd. 1,8 m <sup>2</sup>

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 bis 09/2013; Junker und Kruse 2006; VKF-Angaben gerundet; \* ohne Leerstand; \*\* Bundesdurchschnitt: rd. 1,4 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner.

Die hohe Verkaufsflächenabweichung ist unter anderem auf die Standortaufgabe großflächiger Einzelhandelsbetriebe wie dem Hagebaumarkt und Möbel Pohlkötter zurückzuführen. Des Weiteren haben in einem Zeitraum von rd. 8 Jahren (Erhebungszeitraum bestehendes Konzept war Juni 2005) Umstrukturierungen im Einzelhandelsbestand stattgefunden (Konzentrationsprozesse, Umnutzungen etc.).

Die Verkaufsflächenabnahme ist auch in der nachfolgenden Abbildung abzulesen, in welcher die Verkaufsflächenbestände nach Warengruppen aus den Jahren 2006 und 2013 gegenübergestellt werden.

Abbildung 4: Verkaufsflächenbestand (VKF) nach Warengruppen im Vergleich (2006 und 2013)



Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 bis 09/2013; Junker und Kruse 2006; ohne Leerstand; \* aufgrund unterschiedlicher Sortimentsgruppierungen Daten nicht vollumfänglich vergleichbar.

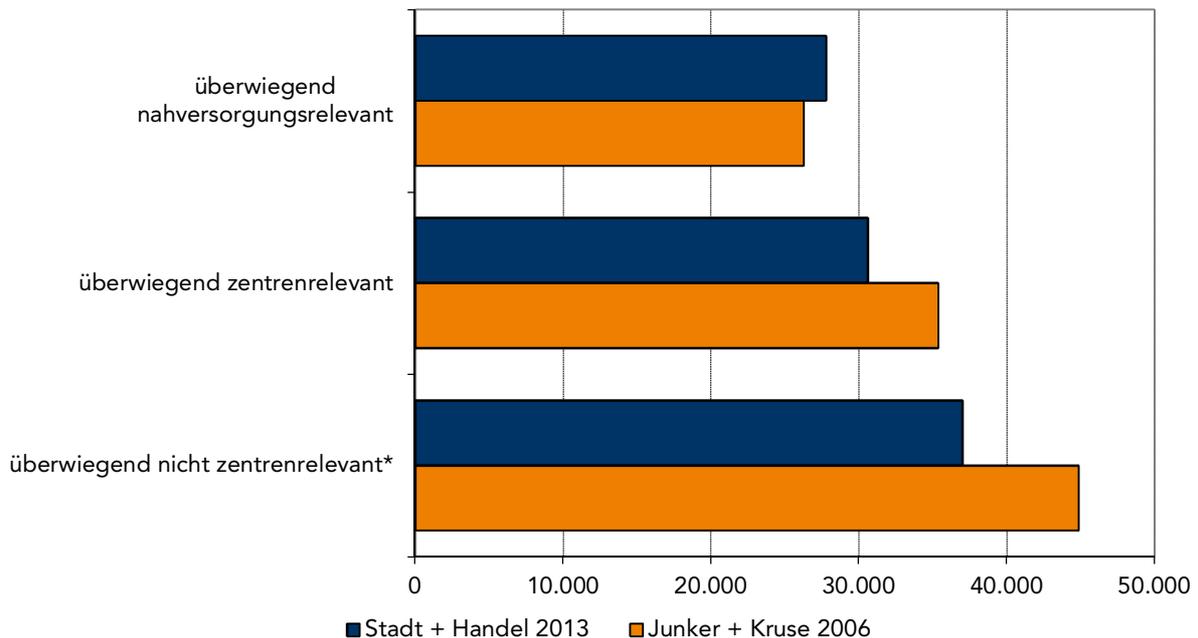
Durch die bereits beschriebenen Betriebsaufgaben, sind insbesondere die Verkaufsflächenrückgänge in den Warengruppen Möbel, Wohneinrichtung sowie Baumarktsortiment gegenüber dem Verkaufsflächenbestand des Einzelhandelskonzepts 2006 zu erklären. Demgegenüber konnten die Verkaufsflächen in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung in den letzten Jahren allerdings gesteigert werden, welches unter anderem durch die Entwicklungen im ZVB Ost zu begründen ist.

Die erläuterten Betriebsaufgaben, verbunden mit derzeit leer stehenden Ladenlokalen, sowie die Neuansiedlung von Betrieben haben zu den nachfolgend dargestellten Veränderung innerhalb der nahversorgungs-, zentren-, bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten<sup>8</sup> entsprechend der Ahlener Liste<sup>9</sup> geführt (vgl. Abbildung 5).

<sup>8</sup> Im weiteren Verlauf des Einzelhandelskonzepts ersetzt der Terminus „nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant“ den Ausdruck „nicht zentrenrelevant“. Damit wird eine rechtsichere Abgrenzung des Begriffes von den Kategorien „zentrenrelevant“ und „zentren- und nahversorgungsrelevant“ gewährleistet.

<sup>9</sup> Vgl. Junker und Kruse 2006, S. 152

Abbildung 5: Verkaufsflächenbestand (VKF) der überwiegend nahversorgungs-, zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente in Ahlen (2006 und 2013)



Quellen: eigene Berechnung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 bis 09/2013 und Junker und Kruse 2006, S. 16 i.V.m. S. 152; auf 100 m² gerundet; \*umfasst auch sonstige Warengruppen.

Ersichtlich ist, dass in den überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Wachstum der Verkaufsfläche um rd. 1.500 m² zu verzeichnen ist, welches insbesondere auf die Sortimente der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zurückzuführen ist. Bei den überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten ist ein Rückgang von rd. 4.800 m² Verkaufsfläche ersichtlich. So weisen alle Sortimente in den zugehörigen Warengruppen rückläufige Verkaufsflächen, mit Ausnahme der Warengruppe Bekleidung deren Sortimente einen Verkaufsflächenzuwachs von rd. 1.200 m² erreichen konnten, auf. Im Bereich der überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimente ergibt sich ebenfalls eine rückläufige Verkaufsflächenzahl von rd. 7.900 m², die insbesondere auf das Sortiment Möbel zurückzuführen ist, welches gegenüber 2006 eine um rd. 4.700 m² reduzierte Gesamtverkaufsfläche aufweist.

Die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner verdeutlicht, dass auf jeden Einwohner Ahlens aktuell rd. 1,8 m² Verkaufsfläche entfallen. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von rd. 1,4 m² je Einwohner ist die Verkaufsflächenausstattung der Stadt Ahlen somit als überdurchschnittlich einzuschätzen.<sup>10</sup> Allgemein liegt die Verkaufsfläche je Einwohner in Mittelzentren allerdings regelmäßig über 2,0 m² je Einwohner. Folglich weist die Stadt Ahlen demnach eine für Mittelzentren recht geringe Verkaufsflächenausstattung auf, welche nochmals das starke Wettbewerbsumfeld Ahlens widerspiegelt.

<sup>10</sup> Vgl. Website HDE 2010.

Bei einer teilräumlichen Differenzierung des Verkaufsflächenbestandes wird zudem deutlich, dass sich der Einzelhandelsbestand mit rd. 92 % der Einzelhandelsbetriebe bzw. rd. 96 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächen fast ausschließlich auf den Kernort konzentriert. Mit 150 Betrieben bzw. einem gesamtstädtischen Anteil von rd. 48 % ist die Mehrzahl der Ahlener Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen vorzufinden. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind 136 Betriebe (rd. 43 %) in städtebaulich integrierter Lage verortet, weitere 27 Betriebe (rd. 9 %) befinden sich in städtebaulich nicht integrierter (niL) Lage.

Im Vergleich zu der Einzelhandelsstruktur in 2006 konnte demnach insbesondere das Standortgewicht der zentralen Versorgungsbereiche – sowohl bezogen auf die Betriebsanzahl als auch auf die Verkaufsflächen – gesteigert werden (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 6: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen**

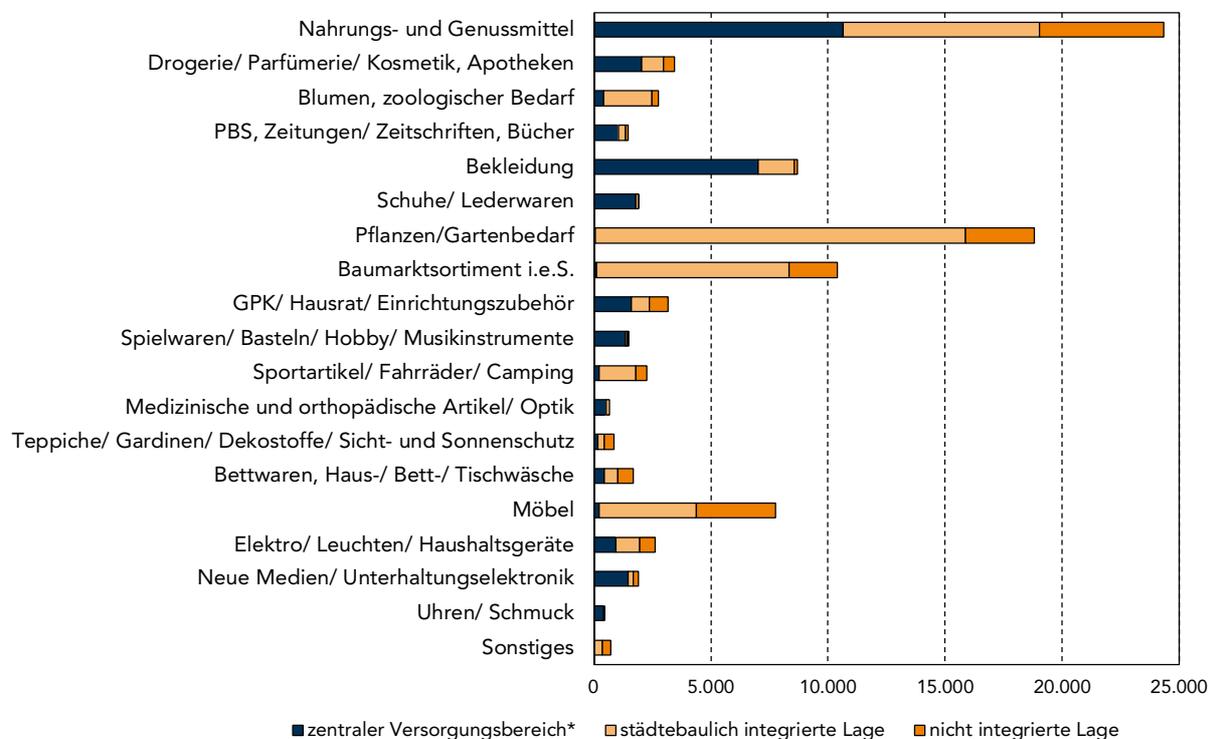
	Zentrale Versorgungsbereiche*	Städtebaulich integrierte Lagen (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl der Betriebe 2013** (gesamt: 313)	150	136	27
Anzahl der Betriebe 2006** (gesamt: 375)	161	179	35
Anteil gesamtstädtisch 2013	48 %	43 %	9 %
Anteil gesamtstädtisch 2006	43 %	48 %	9 %
Verkaufsfläche 2013** (gesamt: 95.320 m <sup>2</sup> )	30.550 m <sup>2</sup>	46.490 m <sup>2</sup>	18.280 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche 2006** (gesamt: 106.550 m <sup>2</sup> )	30.680 m <sup>2</sup>	49.190 m <sup>2</sup>	26.690 m <sup>2</sup>
Anteil gesamtstädtisch 2013	32 %	49 %	19 %
Anteil gesamtstädtisch 2006*	29 %	46 %	25 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 bis 09/2013; Junker und Kruse 2006; VKF-Angaben gerundet; \*gemäß Abgrenzung EHK 2006, jedoch inkl. der Fachmärkte im STZ Hansastrasse/ Rottmannstrasse; \*\*ohne Leerstand.

Auch bei sortimentsdifferenzierter Betrachtung des Verkaufsflächenbestandes bestätigt sich die insgesamt gute siedlungsräumliche Integration des Einzelhandels in der Stadt Ahlen.

Nahezu alle üblicherweise zentrenrelevanten und nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente werden überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen oder in städtebaulich integrierten Lagen angeboten. In den nicht integrierten Standortbereichen jenseits der Wohngebiete werden im Wesentlichen nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wie Baumarktsortimente, Pflanzen/ Gartenbedarf und Möbel angeboten. Allerdings werden an Standorten in nicht integrierter Lage auch Waren aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel in einem nicht unerheblichen Umfang angeboten (hier insb. am Sonderstandort Kleiwellenfeld). Insgesamt überwiegen jedoch auch in dieser Sortimentsgruppe die Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. in den städtebaulich integrierten Lagen.

**Abbildung 6: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 bis 09/2013; \*gemäß Abgrenzung EHK 2006, jedoch inkl. der Fachmärkte im STZ Hansastraße/ Rottmannstraße.

## 4.3 Nahversorgungsanalyse

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Ahlen vertiefend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere in den Wohngebieten flächendeckend gewährleistet wird.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar i. d. R. die Verkaufsflächensumme, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Neue strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

### Nahversorgungsstruktur in Ahlen

In die nachfolgenden Analysen der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche über 400 m<sup>2</sup> eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.<sup>11</sup> In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten.

Innerhalb der nachfolgenden Analyse findet ebenfalls die im Jahr 2010 erarbeitete vertiefende Untersuchung der Nahversorgungssituation der Stadt Ahlen Berücksichtigung. Wesentliche Zielsetzungen werden im Rahmen dieser Analyse geprüft und auf die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes hin abgestimmt.

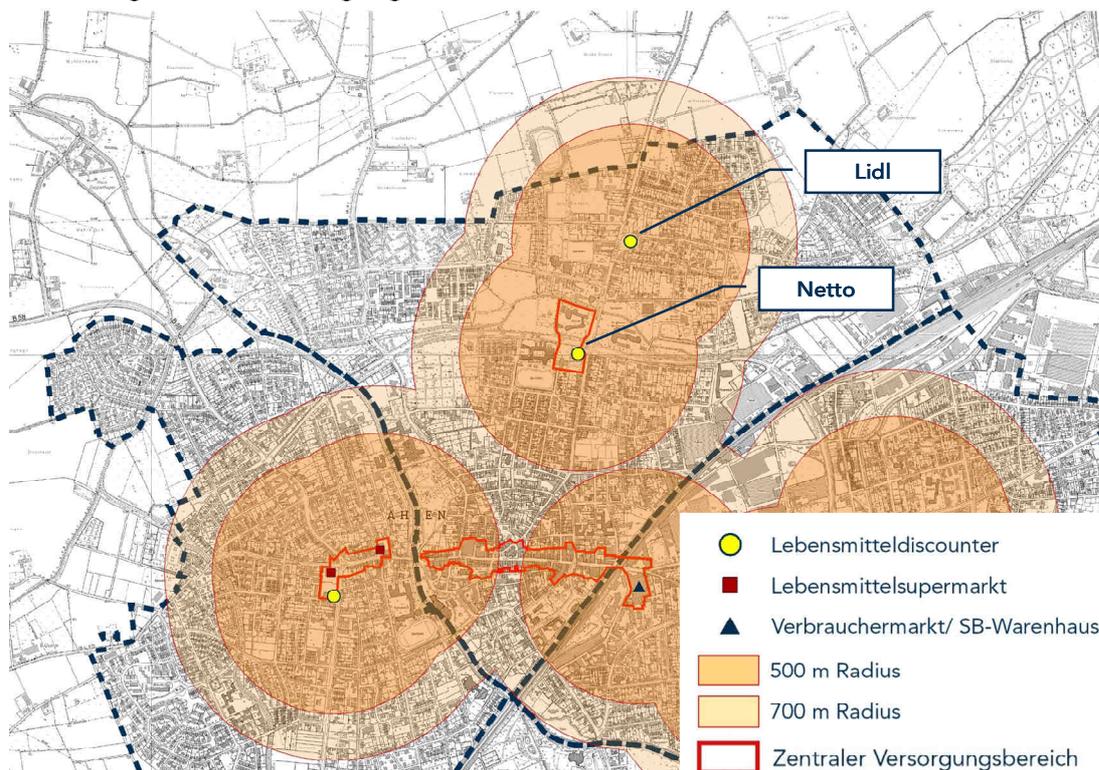
Der Stadtteil **nördliche Stadtmitte** ist mit rd. 11.600 Einwohnern einer der bevölkerungsreichsten Stadtteile Ahlens. Im kompakten Siedlungsgefüge der Kernstadt schließt sich der nördliche Stadtteil an den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt an. Einen eigenen räumlichen Einzelhandelsschwerpunkt weist der Stadtteil bis heute nicht auf. Die Nahversorgung wird durch zwei Vollsortimenter in Randlage außerhalb des Stadtteils (SB-Warenhaus Marktkauf<sup>12</sup> und Lebensmittelmarkt Edeka) sowie zwei Discountern innerhalb des Stadtteils sichergestellt (vgl. Abbildung 7). Während der Netto relativ zentral im Kreu-

<sup>11</sup> Eine Luftlinienentfernung von 500 - 700 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rd. 700 – 1.000 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht.

<sup>12</sup> Schließung des SB-Warenhauses Marktkauf zum Jahresende 2015 angekündigt.

zungsbereich von Warendorfer Straße und Konrad-Adenauer-Ring angesiedelt ist, befindet sich der Lidl weiter nördlich zwar noch in städtebaulich integrierter, jedoch an einem schon fast als Randlage zu bezeichnenden Standort an der Warendorfer Straße. Die Verkaufsflächenausstattung der Lebensmittelanbieter liegt jeweils unterhalb der Großflächigkeit. Der Lidl Lebensmitteldiscounter ist aktuell noch als marktgängig zu bewerten, während der Netto aufgrund seiner vergleichsweise deutlich geringeren Verkaufsflächenausstattung derzeit als nicht vollumfänglich marktgängig einzuschätzen ist.

**Abbildung 7: Nahversorgungssituation in der nördlichen Stadtmitte**

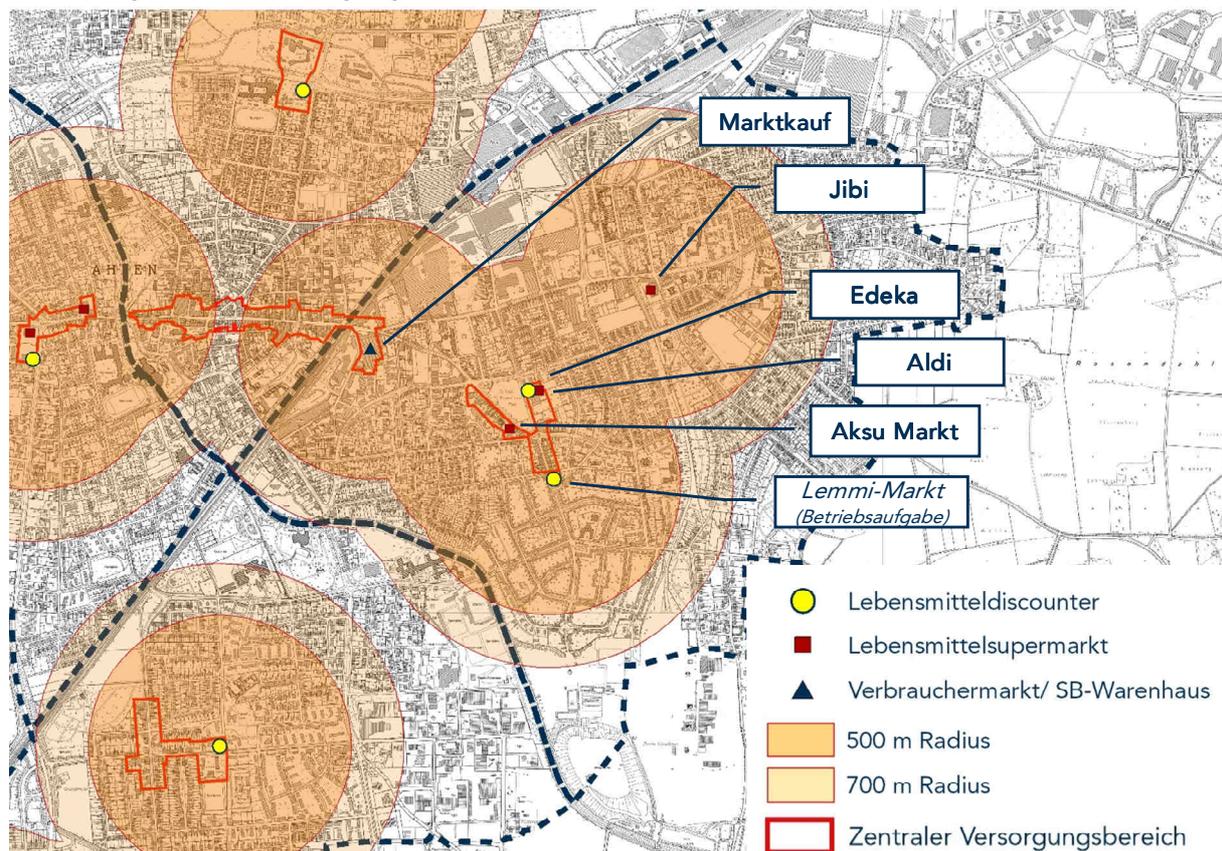


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013; Kartengrundlage: Stadt Ahlen; zentrale Versorgungsbereiche nach aktueller Abgrenzung (vgl. Kap. 6).

Damit ist zunächst eine discountorientierte Nahversorgung für den nördlichen Bereich der Kernstadt festzustellen, aus dem sich ein gewisses qualitatives Defizit der Nahversorgung ableiten lässt. Der Siedlungsschwerpunkt des Nordenstadtteils in innenstadtnaher Lage ist allerdings räumlich hinreichend durch die Angebote angrenzender Bereiche versorgt. Im nordwestlichen und -östlichen Teil des Stadtteils sind allerdings auch Siedlungsbereiche festzustellen, die über keine fußläufige Nahversorgung verfügen. Dabei handelt es sich insbesondere um die westlichen Gebiete nördlich der B 58 sowie um Einfamilienhaussiedlungen im Nordosten. Die hier jeweils ansässige Mantelbevölkerung verfügt allerdings über keine ausreichende Kaufkraft, welche eine marktgängige Neuan siedlung innerhalb dieser Gebiete begründen könnte. Insgesamt sind die bestehenden Anbieterstrukturen innerhalb des Stadtteils qualitativ und quantitativ als eher unterdurchschnittlich ausgestattet und nicht vollumfänglich zukunftsfähig zu bewerten.

Im östlichen Bereich der Kernstadt, in dem rd. 15.100 Einwohner leben, befindet sich in zentraler Lage ein räumlicher Einzelhandelsschwerpunkt mit insgesamt drei strukturprägenden Lebensmittelmärkten. Hierbei handelt es sich um den Vollsortimenter Edeka, den Lebensmitteldiscounter Aldi sowie den spezialisierten Vollsortimenter Aksu Markt (vgl. Abbildung 8).

**Abbildung 8: Nahversorgungssituation im östlichen Bereich der Kernstadt**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013; Kartengrundlage: Stadt Ahlen; Kartengrundlage: Stadt Ahlen; zentrale Versorgungsbereiche nach aktueller Abgrenzung (vgl. Kap. 6). Der südlich des Nahversorgungszentrums Ost gelegene Lemmi-Markt ist im Nachgang der Bestandserhebung geschlossen worden weiterhin ist die Schließung des SB-Warenhauses Marktkauf zum Jahresende 2015 angekündigt worden.

Die Gesamtverkaufsfläche dieser drei Märkte beträgt insgesamt rd. 3.000 m<sup>2</sup>. Der Lebensmitteldiscounter Lemmi hat hingegen seinen Standort an der HansasträÙe aufgrund der Firmeninsolvenz mittlerweile aufgegeben. Aktuell befindet sich die Neuansiedlung des großflächigen Lebensmitteldiscounters Netto im Kreuzungsbereich Rottmannstraße/ Zepelinstraße in Bau. Damit bietet das Nahversorgungszentrum Ost eine umfassende Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche mit Warenangeboten in nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen. Die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi sowie die Ansiedlung des Edeka-Marktes in das neu entstandene Fachmarktzentrum an der Ostbrödenstraße haben folglich zu einer nachhaltigen Stärkung der Nahversorgungsfunktion des

zentralen Versorgungsbereiches beitragen können. Zudem wurden mit der Nachnutzung der gewerblichen Brachfläche an der Ostbredenstraße zwei zusätzliche Fachmärkte, nämlich der Drogeriemarkt Rossmann und das Textilgeschäft Kik angesiedelt. Diese tragen als zusätzliche Magnetbetriebe zur Attraktivität der Einzelhandelsagglomeration bei. Sie steht damit allerdings auch in gewisser Konkurrenz zum nahegelegenen ZVB Innenstadt der Stadt Ahlen.

Weiter östlich des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches befindet sich im Kreuzungsbereich von Beckumer Straße und Am Stockpiper mit dem Jibi-Markt ein weiterer strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich integrierter Lage, dessen fußläufiges Einzugsgebiet sich mit dem des Nahversorgungszentrums Ost teilweise überschneidet. Zwischen den beiden Standortbereichen ist zwar einerseits von einer ausgeprägten Wettbewerbssituation auszugehen, allerdings übernimmt der Jibi-Markt eine qualitativ wichtige Versorgungsfunktion für die nordöstlich gelegenen Einfamilienhausgebiete in fußläufiger Erreichbarkeit. Trotzdem verbleiben auch im östlichen Bereich der Kernstadt entlang des nordöstlichen Siedlungsrandes kleinere Gebiete mit einer überwiegenden Wohnnutzung, die über keine fußläufig zu erreichenden Nahversorgungsangebote verfügen. Das Nachfragepotenzial ist für die Ansiedlung eines weiteren marktgängigen Lebensmittelanbieters nicht ausreichend.

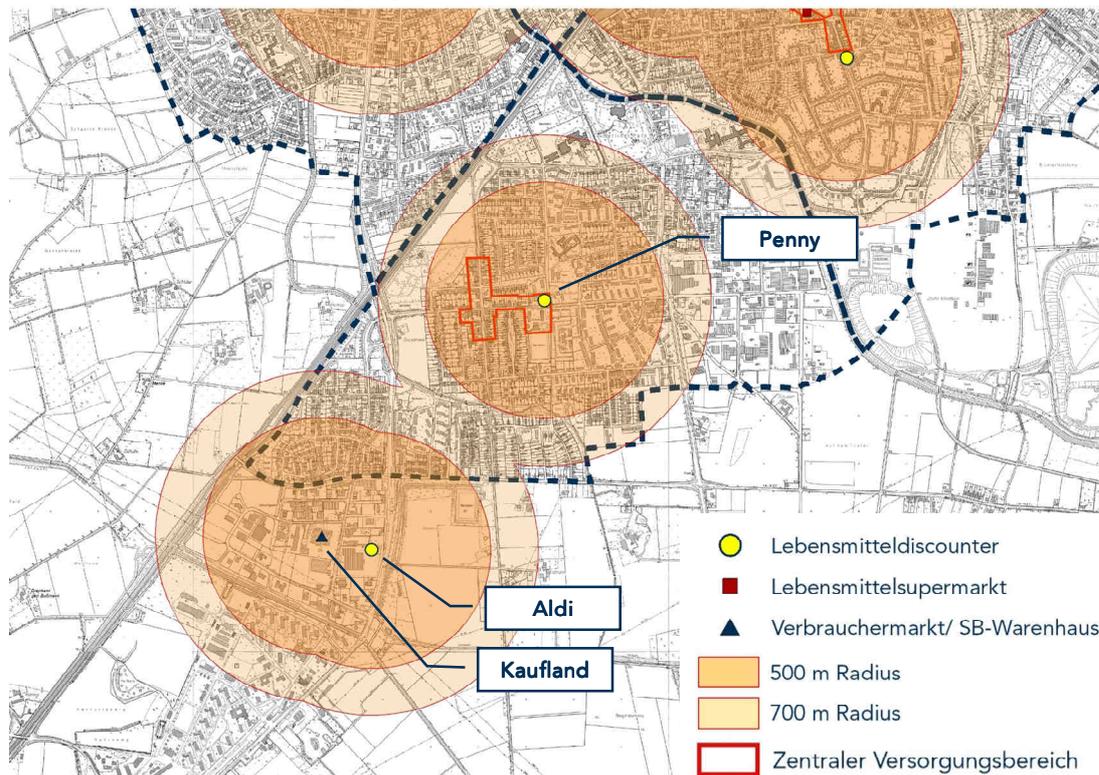
Die insgesamt sehr gute quantitative Versorgungsausstattung des östlichen Bereichs der Kernstadt ist nicht zuletzt auf das SB-Warenhaus Marktkauf<sup>13</sup> am östlichen Ende des ZVB Innenstadt zurückzuführen, welches zwar gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernimmt, allerdings räumlich die größte Überschneidung mit den nahräumlichen Stadtteilversorgungsstrukturen im Osten der Kernstadt aufweist. Auch das nahversorgungsrelevante Angebot des Getränkemarktes an der Beckumer Straße trägt zur erhöhten einwohnerbezogenen Verkaufsflächenversorgung im Stadtteil bei.

---

<sup>13</sup> Schließung des SB-Warenhauses Marktkauf zum Jahresende 2015 angekündigt.

Im **südlichen Bereich der Kernstadt** leben rd. 7.900 Einwohner. Innerhalb des überwiegend von Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereiches stellt sich mit dem Lebensmitteldiscounter Penny ein strukturprägender Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsfläche leicht unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit als Solitärstandort dar.

**Abbildung 9: Nahversorgungssituation im südlichen Bereich der Kernstadt**

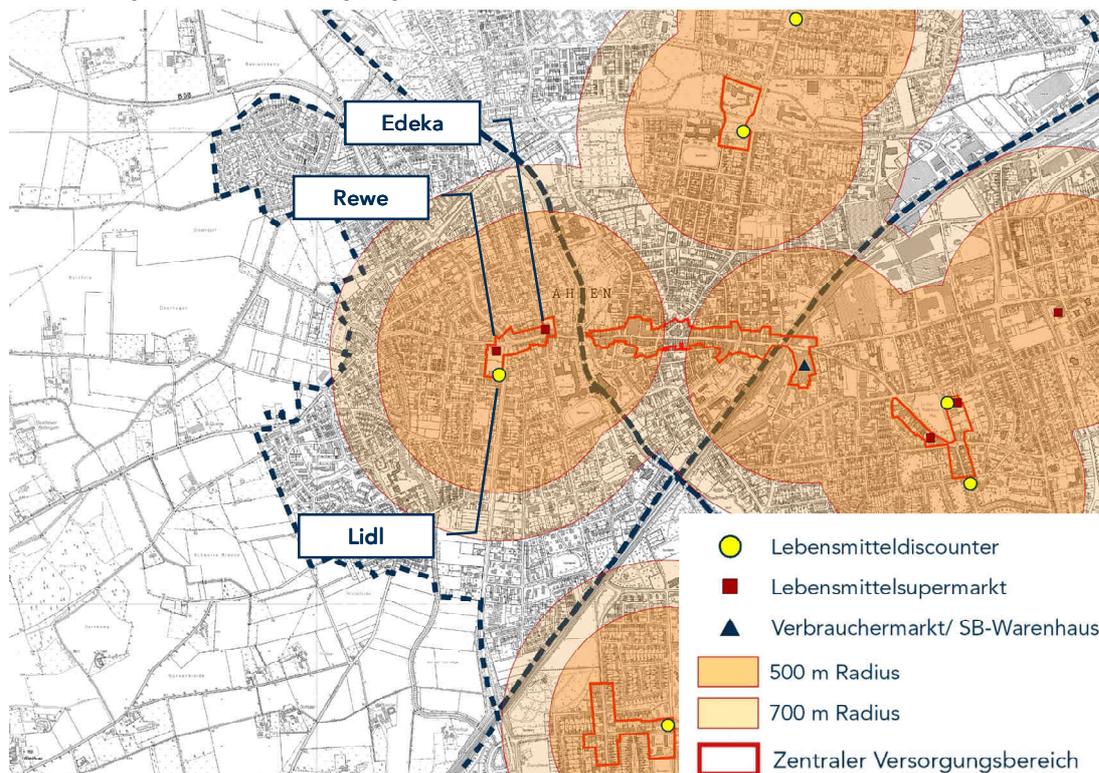


Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013; Kartengrundlage: Stadt Ahlen; zentrale Versorgungsbereiche nach aktueller Abgrenzung (vgl. Kap. 6).

Aufgrund der Verkaufsflächenausstattung und der geringen Stellplatzausstattung ist der Lebensmitteldiscounter nicht als vollumfänglich marktgängig zu bewerten. Geringfügig weitere nahversorgungsrelevante Angebote finden sich an der Gemmericher Straße, jedoch ohne nennenswertes Lebensmittelangebot. Vielmehr bieten in städtebaulich nicht integrierter Lage der Verbrauchermarkt Kaufland und der Lebensmitteldiscounter Aldi zwei weitere Lebensmittelanbieter am Sonderstandort Kleiwellenfeld eine discountorientierte und vornehmlich an Autokunden gerichtete Versorgung im Stadtteil dar, welche die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Stadtteil deutlich prägen. Auch das nahversorgungsrelevante Angebot des Getränkemarktes im Gewerbegebiet Vatheuershof trägt zur quantitativen Verkaufsflächenversorgung im Stadtteil bei, allerdings mit geringer Versorgungsqualität für die Wohngebiete. Vielmehr besteht insgesamt ein quantitatives Angebotsdefizit in räumlich integrierter und zentraler Lage.

Innerhalb des **westlichen Bereiches der Kernstadt**, welcher insgesamt rd. 9.300 Einwohner aufweist, befinden sich mit den Vollsortimentern Edeka und Rewe sowie dem Lebensmitteldiscounter Lidl drei strukturprägende Anbieter in räumlicher Nähe von Hammer Straße und Weststraße. Die drei Märkte verfügen insgesamt über eine Verkaufsfläche von rd. 2.500 m<sup>2</sup>. Während sich der Rewe und Lidl im Fachmarktzentrum Hammer Straße als marktgängig und modern präsentieren, gestaltet sich der Edeka an der Richard-Wagner-Straße bzw. Weststraße zwar als aktuell noch marktgängig, weist allerdings gegenüber aktuellen Konzepten von Vollsortimentern eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. Nicht zuletzt hat der Edeka-Markt im Zuge der Standortaufgabe eines Aldi-Markts auf der gegenüberliegenden Straßenseite an Attraktivität für den Kunden verloren. Insgesamt ist die Nahversorgungssituation im westlichen Bereich der Ahlener Kernstadt trotzdem als gut zu bewerten.

**Abbildung 10: Nahversorgungssituation im westlichen Bereich der Kernstadt**



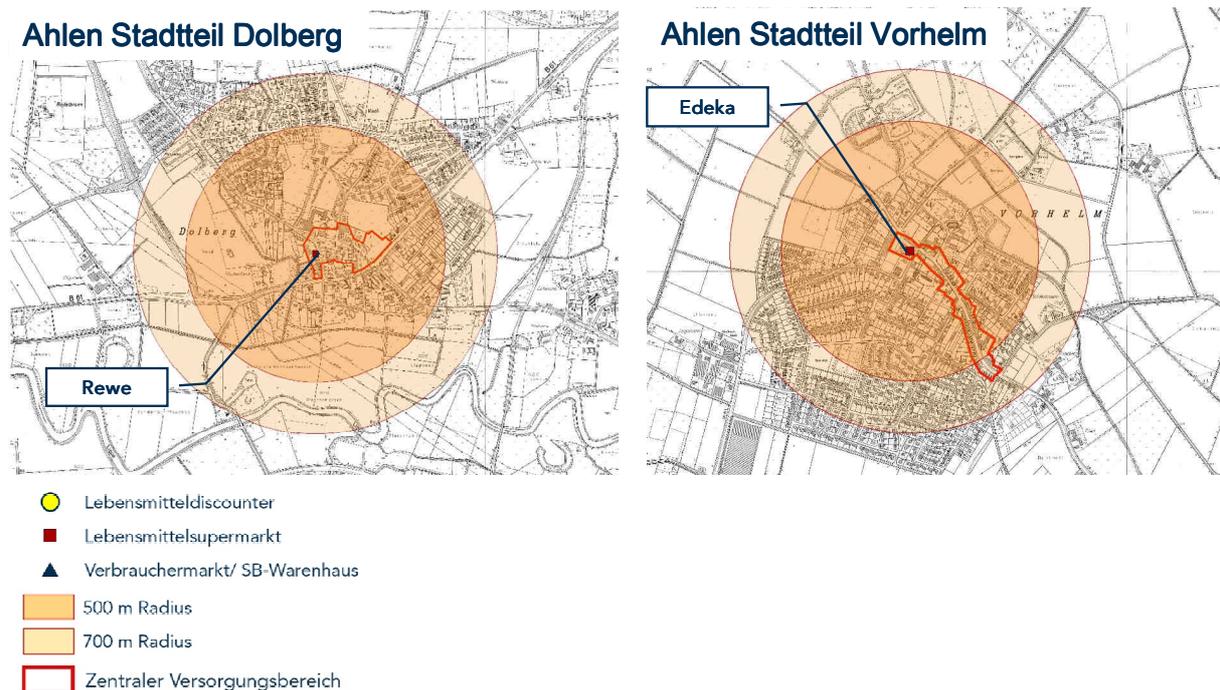
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013; Kartengrundlage: Stadt Ahlen; zentrale Versorgungsbereiche nach aktueller Abgrenzung (vgl. Kap. 6).

Auch in den südwestlichen Siedlungsrandbereichen sind Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung zu identifizieren, die über keine fußläufige Nahversorgung verfügen, wie beispielsweise der Bereich Zuckerort oder die Randbereiche des Wohngebietes um die Heinrich-Sommer-Straße. Auch in diesem Fall reicht das Nachfragepotenzial aber nicht für die Ansiedlung eines weiteren marktgängigen Lebensmittelanbieters aus.

Im **Stadtteil Dolberg** wird die Nahversorgung über einen Vollsortimenter an der Lambertstraße, innerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Dolberg sichergestellt, dessen fußläufiger Einzugsbereich den Stadtteil nahezu vollständig abdeckt. Der Lebensmittelanbieter Rewe stellt sich allerdings aufgrund seiner geringen Verkaufsflächendimensionierung als aktuell nicht vollumfänglich marktgängig dar, so dass seine Zukunftsfähigkeit nicht gesichert ist. Nicht zuletzt aufgrund der unattraktiven baulichen und Parkraum-Situation überlegt der aktuelle Betreiber den Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu verlagern und zu vergrößern.

Im **Stadtteil Vorhelm** wird die Nahversorgung ebenfalls über einen Vollsortimenter innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Vorhelm gewährleistet. Der Edeka gestaltet sich als modern und verfügt über eine marktgängige Verkaufsflächen-ausstattung, so dass in Vorhelm die zukünftige Sicherung der Nahversorgung im Fokus steht. Überdies sind einige, teils abgesetzte Siedlungsbereiche ersichtlich, die über keine fußläufige Nahversorgung verfügen. Auch in diesem Fall ist allerdings kein Kaufkraftpotenzial ersichtlich, welches weitere Ansiedlungen rechtfertigt. Die Grundversorgung dieser Siedlungsbereiche wird durch das Nahversorgungszentrum Vorhelm gewährleistet.

Abbildung 11: Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Dolberg und Vorhelm



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013; Kartengrundlage: Stadt Ahlen; zentrale Versorgungsbereiche nach aktueller Abgrenzung (vgl. Kap. 6).

Zusammenfassend kann die Bewertung der Nahversorgungstrukturen in Ahlen wie folgt zusammengefasst werden:

- Quantitativ gute Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel;
- Guter Betriebstypenmix aus zwei Verbrauchermärkten, sechs Lebensmittelsupermärkten sowie sieben Lebensmitteldiscountern;
- Insgesamt gute räumliche Ausstattung aller Stadtteile von Ahlen, wobei lediglich Randbereiche im Nordwesten des Stadtteils Innenstadt räumlich unterversorgt sind.

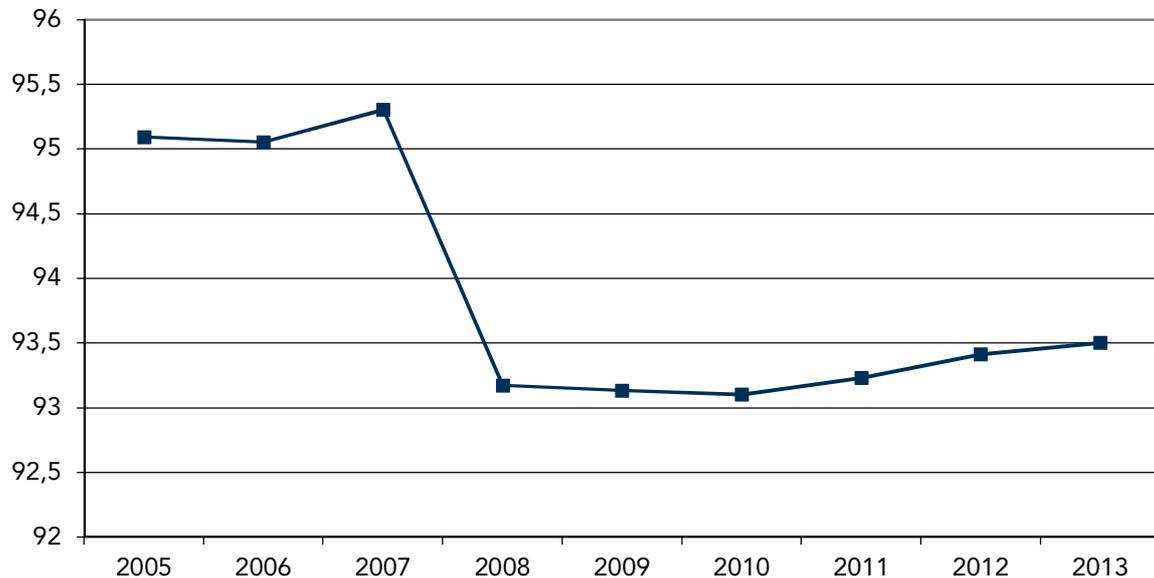
## 4.4 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung neben der Haushaltsbefragung u. a. auch auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Institut für Handelsforschung GmbH (IFH) zurückgegriffen.

### **Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss**

Ahlen verfügt gemäß IFH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 268,6 Mio. € pro Jahr. Für einen bundesweiten Vergleich wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer herangezogen. Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 93,4 liegt das Kaufkraftniveau der Ahlener Bevölkerung unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100. Bereits im Jahr 2005 war eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 95,1 festzustellen. Es zeigt sich hier eine leicht rückläufige Tendenz.

Abbildung 12: Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Ahlen

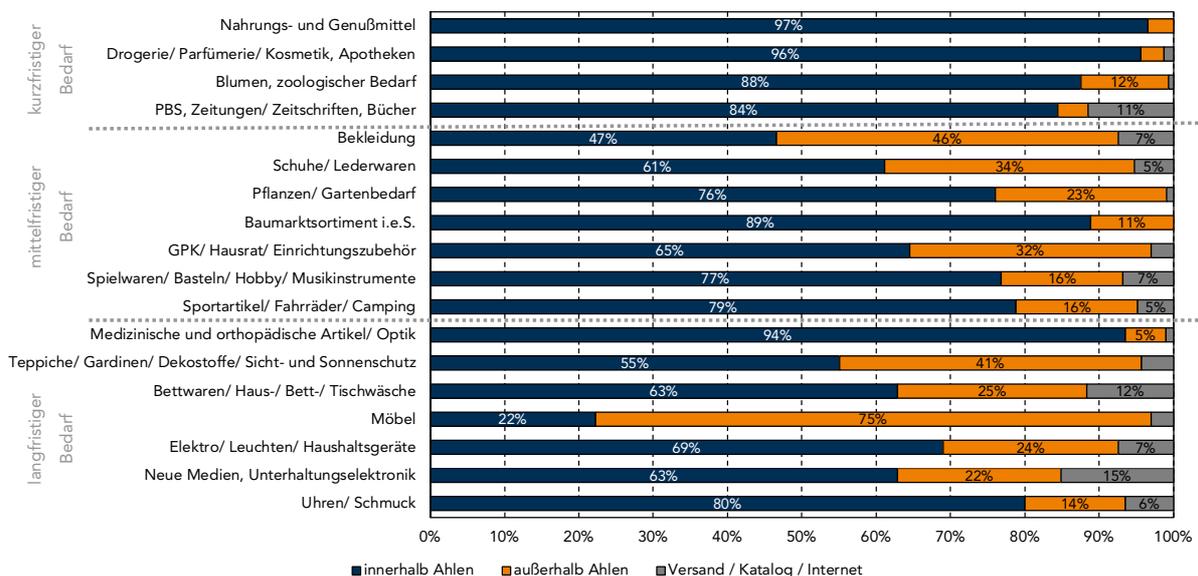


Quelle: eigene Berechnung auf Basis IFH 2005 – 2013. Der deutliche Rückgang der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ab 2008 ist insb. auf Umstellungen der Berechnungsmethodik seitens des IFH zurückzuführen.

Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der örtlichen Kaufkraft, die in Ahlen durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft werden kann. Der Kaufkraftabfluss stellt umgekehrt den Kaufkraftanteil der Ahlener Bevölkerung dar, der von anderen Einzelhandelsstandorten (z. B. Nachbarstädten) gebunden wird. Beide Größen liefern demnach wichtige Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandorts Ahlen.

Zur Ermittlung dieser Kenngrößen dient die telefonische Haushaltsbefragung; im Ergebnis liefert diese Befragung Daten zur sog. lokalen Einkaufsorientierung und somit Annäherungswerte für die Kaufkraftbindung. Wie in der nachfolgenden Abbildung zu sehen ist, variiert die Ausprägung der lokalen Einkaufsorientierung der Ahlener Bevölkerung deutlich zwischen den untersuchten Warengruppen.

Abbildung 13: Einkaufsorientierung in Ahlen - Überblick (tel. Haushaltsbefragung)



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 09/2013; n=530.

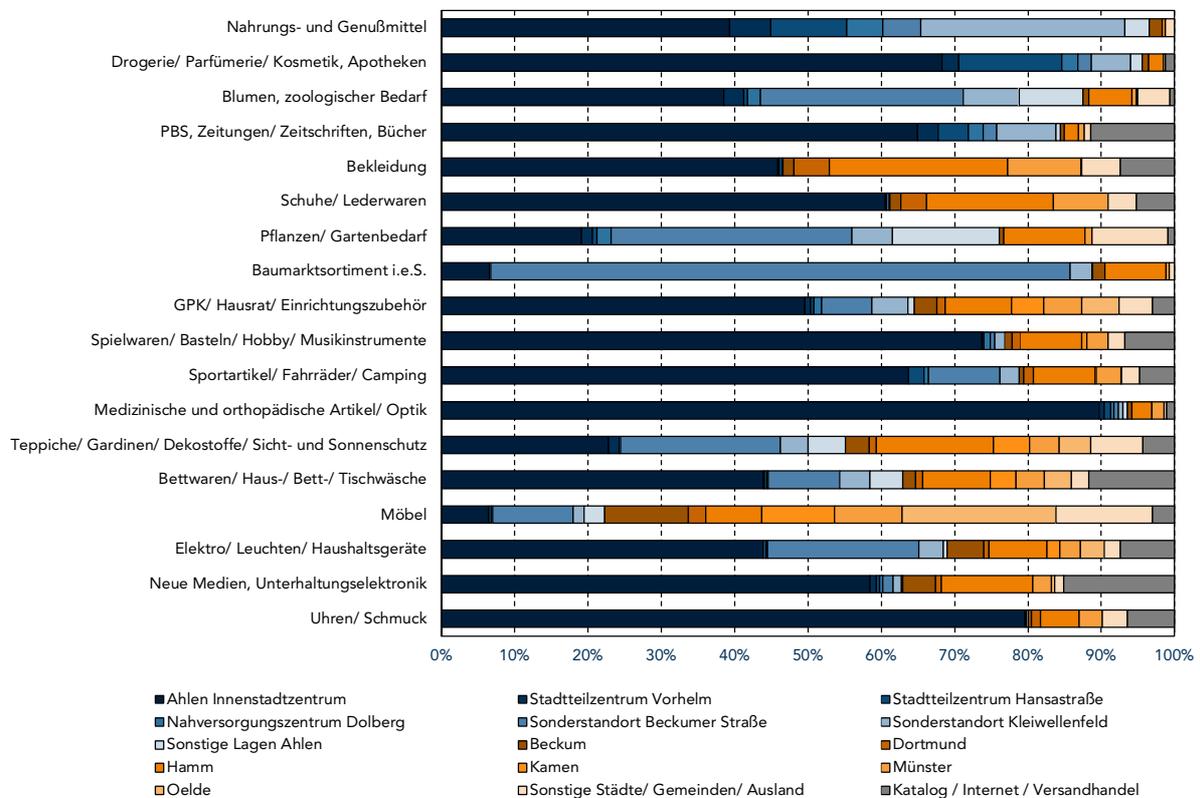
Es ist ersichtlich, dass Ahlen bei kurzfristigen Bedarfsgütern eine hohe lokale Einkaufsorientierung erzielen kann (84 bis 97 %).

Im Vergleich zu den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs zeigen sich bei der überwiegenden Mehrheit der Sortimentsgruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs eine deutlichere Einkaufsorientierung auf Nachbarstädte (und damit ein z.T. hoher Kaufkraftabfluss). Im mittelfristigen Bedarfsbereich kann insbesondere das Mittelzentrum Hamm in den Sortimentsgruppen Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren nennenswerte Nachfrageanteile aus Ahlen gewinnen. Während zudem in der Warengruppe GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör erhöhte Kaufkraftabflüsse in Richtung verschiedener Einzelhandelsstandorte, u.a. aufgrund der Randsortimentsangebote attraktiver Möbelhäuser in der näheren Umgebung, erkenntlich werden, liegt die lokale Einkaufsorientierung in den übrigen Sortimentsbereichen des mittelfristigen Bedarfsbereichs bei über 75 %.

In den Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs variiert die lokale Einkaufsorientierung deutlich. So liegt die Einkaufsorientierung in der Sortimentsgruppe Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik bei über 94 %, im Sortimentsbereich Möbel allerdings bei lediglich 22 %.

Der Verkauf via Internet oder Katalog fällt erfahrungsgemäß, und so auch in Ahlen, bei einzelnen Sortimenten wie etwa PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher oder Neue Medien/ Unterhaltungselektronik ins Gewicht (näheres zur Entwicklung des E-Commerce vgl. Kapitel 5.1).

Abbildung 14: Einkaufsorientierung in Ahlen - Detail (tel. Haushaltsbefragung)



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 09/2013; n=530.

Im Vergleich zur Abfrage der Einkaufsorientierung im Jahr 2006 zeigen sich überwiegend konstante Ergebnisse. Bei einigen Warengruppen sind jedoch deutlich rückläufige Entwicklungen festzustellen. Diese rückläufigen Tendenzen gelten insbesondere für die Sortimentsgruppen Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche; Möbel; GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör; Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Licht- und Sonnenschutz; Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte sowie Neue Medien und Unterhaltungselektronik. Dies ist insbesondere durch die Marktabgänge im Bereich Bau- und Gartenmarkt sowie Möbel und der steigenden Bedeutung des E-Commerce zu erklären.

Eine – dies ist positiv herauszustellen – erhöhte lokale Einkaufsorientierung ist hingegen für die Warengruppe Bekleidung festzustellen.

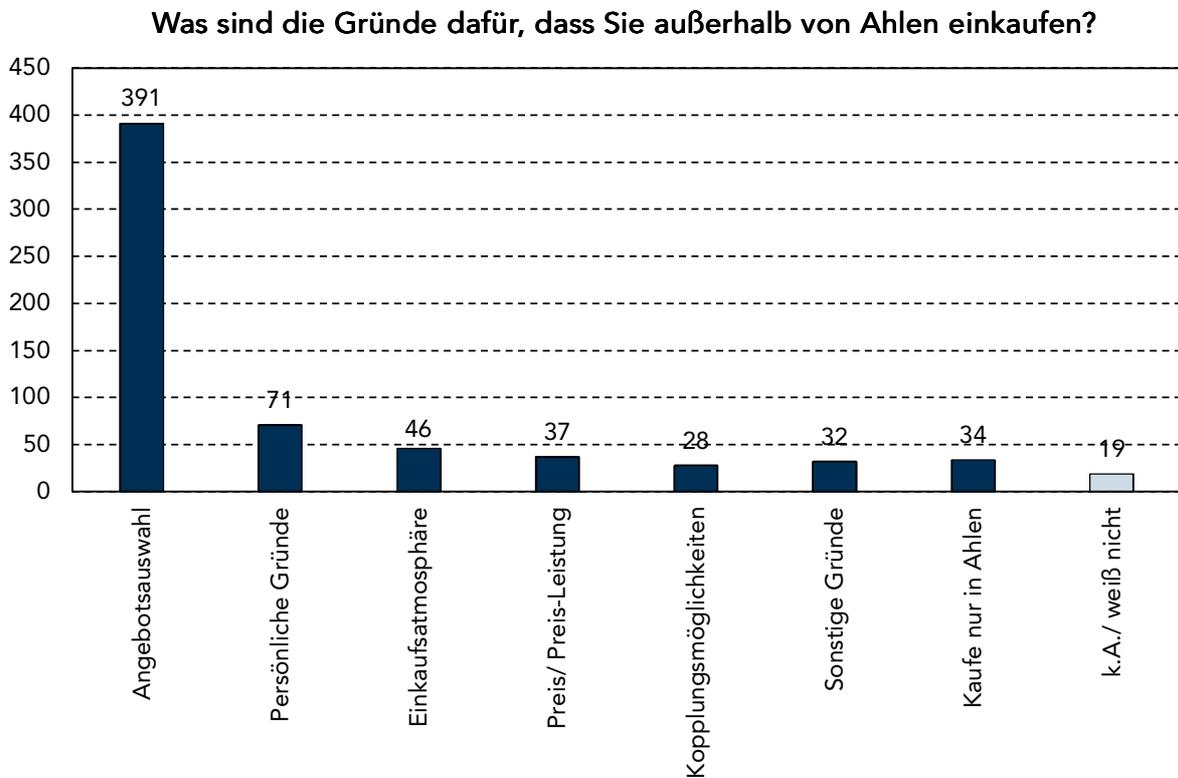
**Tabelle 7: Einkaufsorientierung auf Ahlen im Vergleich**

Warengruppen	2006	2013
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	97 %	97 %
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	95 %	96 %
Blumen, zoologischer Bedarf	91 %	88 %
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	90 %	84 %
Bekleidung	41 %	47 %
Schuhe/ Lederwaren	62 %	61 %
Pflanzen/ Gartenbedarf	86 %	76 %
Baumarktsortiment i. e. S.	86 %	89 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	78 %	65 %
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	79 %	77 %
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	79 %	79 %
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	92 %	94 %
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	68 %	55 %
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	84 %	63 %
Möbel	41 %	22 %
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	82 %	69 %
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	75 %	63 %
Uhren/ Schmuck	84 %	80 %

Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 09/2013; n=530; Einzelhandelskonzept Stadt Ahlen 2006.

Im Zuge der Haushaltsbefragung ist ersichtlich, dass der ausschlaggebende Grund für einen Einkauf außerhalb von Ahlen die Angebotsauswahl der Zieldestination darstellt. Im Ergebnis der Haushaltsbefragung sind rege Einkaufsbeziehungen insbesondere in Richtung Hamm und Kamen festzustellen. Weitere Faktoren sind u.a. persönliche Gründe, die Einkaufsatmosphäre sowie die Preise bzw. das Preis-Leitungs-Verhältnis. Einen Überblick der Gründe für einen Einkauf außerhalb Ahlens gibt nachfolgende Abbildung.

Abbildung 15: Einkaufsorientierung Stadt Ahlen



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 09/2013; Frage: „Was sind die Gründe dafür, dass Sie außerhalb von Ahlen einkaufen?“; n=658.

## Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>14</sup> im Ahlener Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Ahlen spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Ahlen) eine Datenübersicht des Umsatzes im Ahlener Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungs-

<sup>14</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

strukturellen Lage eines Betriebs (Innenstadt [Haupt-, Neben-, Ergänzungslage], Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 257 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Mehr als die Hälfte dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Rund 28 % des Umsatzes entfallen auf mittelfristige Bedarfsgüter und rd. 17 % auf die langfristigen Bedarfsgüter. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von rd. 96 %.<sup>15</sup>

Ahlen erreicht aktuell im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von rd. 102 %, was als positiv und insgesamt nachfragegerecht bewertet werden kann. Lediglich der Sortimentsbereich PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher verzeichnet mit einer Zentralität von rd. 83 % einen Kaufkraftabfluss, der ganz überwiegend jedoch weniger durch den Wettbewerb in anderen Kommunen als mehr durch die höheren Abflüsse in das Internet zu erklären ist.

In den übrigen Bedarfsgruppen sind im Saldo der Bedarfsbereiche überwiegend Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Insgesamt wird eine Zentralität im mittelfristigen Bedarfsbereich von rd. 98 % erreicht, welche im Kontext der Wettbewerbssituation mit den umliegenden Städten als angemessen bewertet werden kann. Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralitätskennziffer bei rd. 77 % und verdeutlicht signifikantere Kaufkraftabflüsse, die allerdings aus den Warengruppen Möbel und Unterhaltungselektronik resultieren.

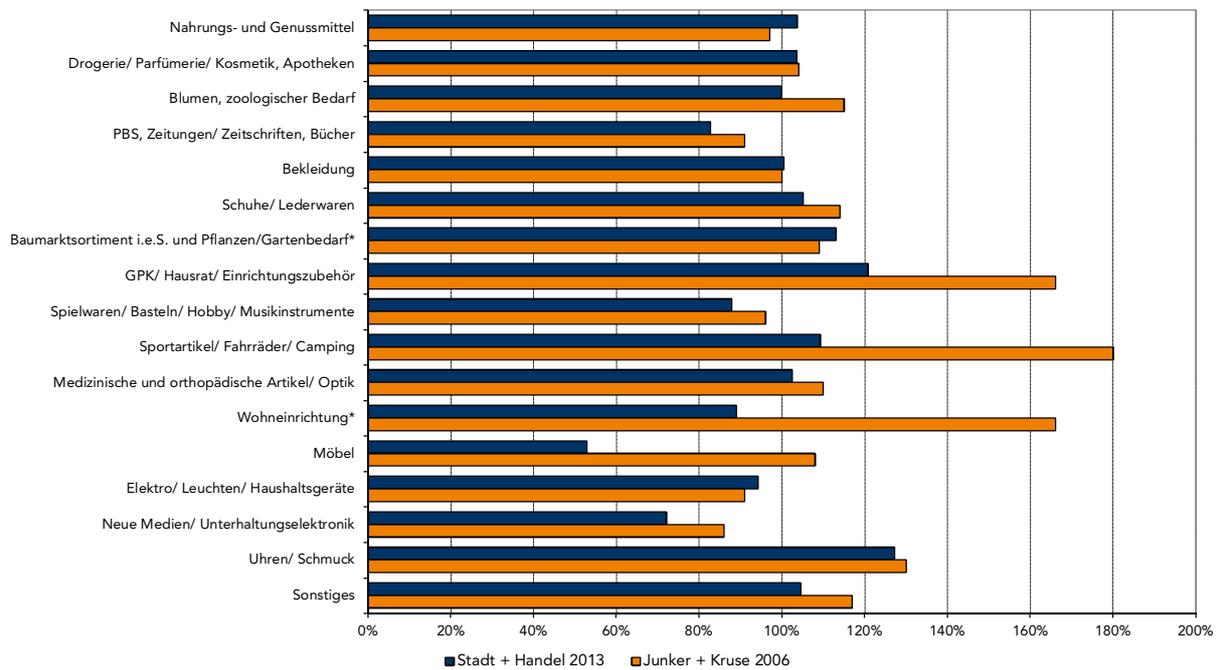
Gegenüber dem Jahr 2006 (Zentralität: 104 %<sup>16</sup>) ist damit insgesamt eine Abnahme des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen, was u. a. auf Veränderungen im Einzelhandelsbestand (siehe oben) aber auch auf Veränderungen der weiteren Rahmenbedingungen, wie u.a. den steigenden Einflüssen des E-Commerce zurückzuführen ist. Beim Vergleich der sortimentspezifischen Zentralitätswerte aus den Jahren 2006 und 2013 zeigt sich ein deutlicher Rückgang der Zentralitätswerte in ausgewählten Sortimentsgruppen. Insbesondere in den Warengruppen GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör, Sportartikel/ Fahrräder/ Camping, Wohneinrichtung<sup>17</sup> und Möbel ist eine erhebliche Abnahme der Zentralitätswerte erkennbar, welches überwiegend durch Betriebsaufgaben in diesen Sortimentsgruppen erklärbar ist. In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Baumarktsortiment i.e.S. und Pflanzen/ Gartenbedarf sowie Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte werden hingegen im Vergleich zu 2006 leicht gesteigerte Zentralitätswerte erreicht.

<sup>15</sup> Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

<sup>16</sup> Vgl. Junker und Kruse 2006.

<sup>17</sup> Aufgrund unterschiedlicher Sortimentsgruppierungen Daten nicht vollumfänglich vergleichbar.

Abbildung 16: Sortimentsspezifische Zentralitätswerte im Vergleich



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 bis 09/2013; Junker und Kruse 2006; \*aufgrund unterschiedlicher Sortimentsgruppierungen Daten nicht vollumfänglich vergleichbar; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges umfasst u.a. Kfz-Zubehör.

**Tabelle 8: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Ahlen**

Warengruppen	Verkaufs- fläche (in m <sup>2</sup> )	Brutto- Jahres- umsatz (in Mio. €)	Kaufkraft (in Mio. €)	Zentralität (in %)
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	24.330	112,5	108,5	104
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apo- theken	3.450	17,2	16,6	104
Blumen, zoologischer Bedarf	2.750	5,4	5,4	100
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	1.440	7,7	9,3	83
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>31.970</b>	<b>142,7</b>	<b>139,8</b>	<b>102</b>
Bekleidung	8.690	23,5	23,4	100
Schuhe/Lederwaren	1.920	6,9	6,5	105
Pflanzen/Gartenbedarf	18.800	5,3	4,1	128
Baumarktsortiment i. e. S.	10.400	21,1	24,5	86
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	3.170	3,8	3,1	121
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	1.480	4,9	5,6	88
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	2.250	5,2	4,7	109
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>46.710</b>	<b>70,7</b>	<b>72,2</b>	<b>98</b>
Medizinische und orthopädische Arti- kel/ Optik	650	4,0	3,9	103
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	850	2,2	3,2	70
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1.670	2,9	2,9	99
Möbel	7.760	7,7	14,6	53
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	2.610	6,9	7,4	94
Neue Medien/ Unterhaltungselektro- nik	1.920	14,3	19,8	72
Uhren/Schmuck	440	3,8	2,9	127
Sonstiges*	730	2,0	2,0	104
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>16.640</b>	<b>43,8</b>	<b>56,7</b>	<b>77</b>
<b>Gesamt</b>	<b>95.320</b>	<b>257,0</b>	<b>268,6</b>	<b>96</b>

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2013; Kaufkraftzahlen; IFH 2013; VKF-Angaben gerundet; PBS= Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; \*Sonstiges umfasst auch KFZ-Zubehör.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kap. 5.1 daher vertieft wieder aufgegriffen. Es

kann vorgegriffen werden, dass die Analysen sortimentsbezogene Spielräume in der Stadt Ahlen verdeutlichen, insgesamt jedoch keinen nennenswerten zusätzlichen Entwicklungsspielraum aufzeigen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der in der Bestandsanalyse noch nicht berücksichtigten HBB Entwicklung in der Innenstadt.

## 4.5 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung und wesentliche Veränderungen der Einzelhandelssituation in Ahlen

Es ergeben sich in der Stadt Ahlen die in der Tabelle 9 dargestellten wesentlichen Veränderungen einzelhandelsspezifischer Kennzahlen gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus Jahr 2006.

**Tabelle 9: Wesentliche Veränderung einzelhandelsspezifischer Kennzahlen**

	Einzelhandelskonzept 2006	Einzelhandelskonzept 2014
Anzahl der Betriebe*	375	313
Anzahl der Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen**	161	150
Verkaufsfläche Gesamtstadt*	106.550 m <sup>2</sup>	95.320 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche in zentralen Versorgungsbereichen**	30.680	30.550
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Ahlen	95,1	93,4
Gesamtstädtische Zentralität	104	96

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 bis 09/2013; Junker und Kruse 2006; Werte gerundet; \*ohne Leerstände, \*\*gemäß Abgrenzung EHK 2006, jedoch inkl. der Fachmärkte im STZ Hansastraße/ Rottmannstraße, ohne Leerstand und ohne Berücksichtigung der erstmals abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche.

Zu den für den Einzelhandel in Ahlen wesentlichen Rahmenbedingungen zählen:

- Die Stadt Ahlen nimmt eine Lage in einem eher ländlich geprägten Umland ein, ist jedoch in räumlicher Nähe zu leistungsstarken Mittel- und Oberzentren gelegen.
- Die Stadt Ahlen ist geprägt durch ein mehrgliedriges Siedlungsgebiet, welches durch den Siedlungsschwerpunkt dem Kernort, zwei abgesetzte Ortsteile (Vorhelm und Dolberg) sowie mehrerer kleinerer Bauerschaften gebildet wird.
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt in Ahlen bei 93,4, so dass das Kaufkraftniveau der Ahlener Bevölkerung unter dem bundesdeutschen Durchschnitt

von 100 liegt. Bereits im Jahr 2005 war eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 95,1 festzustellen. Es zeigt sich hier eine leicht rückläufige Tendenz.

- Die lokale Einkaufsorientierung in Ahlen ist im kurzfristigen Bedarfsbereich als hoch zu bezeichnen (rd. 90 %), im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ist diese jedoch punktuell steigerbar und hier sind auch deutliche Verschlechterungen seit 2006 ersichtlich.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Von den 313 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 34 % in dem ZVB Innenstadt angesiedelt, wodurch sich eine als insgesamt angemessene Einzelhandelsausstattung im ZVB Innenstadt ergibt.
- Die siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels ist in der Stadt Ahlen insgesamt als gut zu bewerten, so befinden sich rd. 91 % der Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierter Lage bzw. in den zentralen Versorgungsbereichen. Nahezu alle üblicherweise zentrenrelevanten und nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente werden überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen oder in städtebaulich integrierten Lagen angeboten. Im Vergleich zur Analyse 2006 konnte das Standortgewicht der zentralen Versorgungsbereiche gegenüber den anderen Lagebereichen insgesamt gesteigert werden.
- Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Ahlen konzentrieren sich überwiegend auf den verdichteten Kernsiedlungsbereich und tragen hier zu einer guten fußläufigen Versorgung bei. Aktuell ist auch in den abgesetzten Ortsteilen Vorhelm und Dolberg durch das Vorhandensein je eines Lebensmittelsupermarktes eine gute fußläufige Versorgung gegeben (vgl. Kapitel 6.4). Seit 2006 konnte die Nahversorgungsausstattung pro Kopf insbesondere durch die Neu-Entwicklungen an der HansasträÙe gesteigert werden.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von rd. 96 % ist angesichts der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum als leicht ausbaufähig zu bewerten, verdeutlicht insbesondere aber die starke überörtliche Wettbewerbssituation Ahlens, die sich aus der räumlichen Nähe zu weiteren leistungsstarken Mittelzentren sowie den Oberzentren Münster, Dortmund und Bielefeld ergibt. Im Vergleich zu 2006 ist ein deutlicher Rückgang der Einzelhandelszentralität um rd. 8 %-Punkte festzustellen.
- Die Entwicklung der Betriebsanzahl und der Verkaufsflächen ist seit 2006 deutlich rückläufig. Der Verkaufsflächenrückgang ist insbesondere durch die großflächigen Betriebsaufgaben im nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (Aufgabe eines Möbelmarkts und eines Baumarkts) zu begründen.

- Die Verkaufsfläche pro Einwohner liegt mit rd. 1,8 m<sup>2</sup> pro Einwohner zwar leicht über dem Bundesdurchschnitt (1,4 m<sup>2</sup>/ Einwohner), jedoch unter dem üblichen Wert für Mittelzentren (meist > 2,0 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/ Einwohner).
- Nicht nur die zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch die Sonderstandorte Kleiwellenfeld und Beckumer Straße verfügen über ein deutliches Standortgewicht – dort liegen zwar nur rd. 9 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfügen aber über rd. 19 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Insbesondere der Sonderstandort Kleiwellenfeld in städtebaulich nicht integrierter Lage verfügt über einen hohen Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (insb. Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke).

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Ahlens für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritisch zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieser Konzeptfortschreibung sowohl in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

## 5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

### 5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

#### 5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Er kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ahlen korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Ahlens gesondert beurteilt werden, weil sie

sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist<sup>18</sup>.

## 5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Ahlen werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 17: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kom-

<sup>18</sup> Im Sinne der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale würde sich eine entsprechende Verlagerung neutral verhalten. Jedoch können mit Betriebsverlagerungen durchaus städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Ahlen verbunden sein.

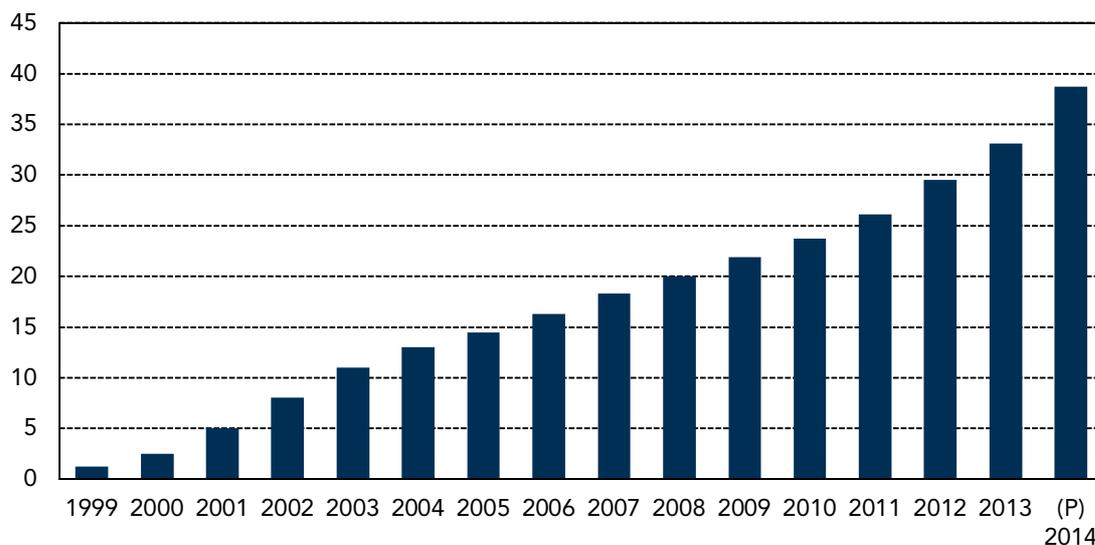
mune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt eine erweiterte Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

## Entwicklungen im E-Commerce

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein stellt der E-Commerce dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar angewachsen ist. So konnte das Onlinegeschäft in der näheren Vergangenheit stetig steigende Umsätze verzeichnen, wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht.

**Abbildung 18: E-Commerce Umsatz (in Mrd. Euro) in Deutschland von 1999 bis 2013 und Prognose für 2014**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Website Handelsdaten.de

Derzeit umfasst dieser insgesamt ein Volumen von rd. 33,1 Mrd. Euro (rd. 8 % des Gesamtumsatzes). Insbesondere bei besonders online-affinen Sortimenten wie z.B. Bücher, Neuen Medien oder Elektrokleingeräte aber auch in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe können augenblicklich wachsende Verlagerungen der Umsatzanteile von offline nach online beobachtet werden. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen, so dass hierbei Annahmen für die jeweiligen Sortimentsbereiche eingeflossen sind, die in Spannweiten die möglichen Szenarien berücksichtigen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Anteil des E-

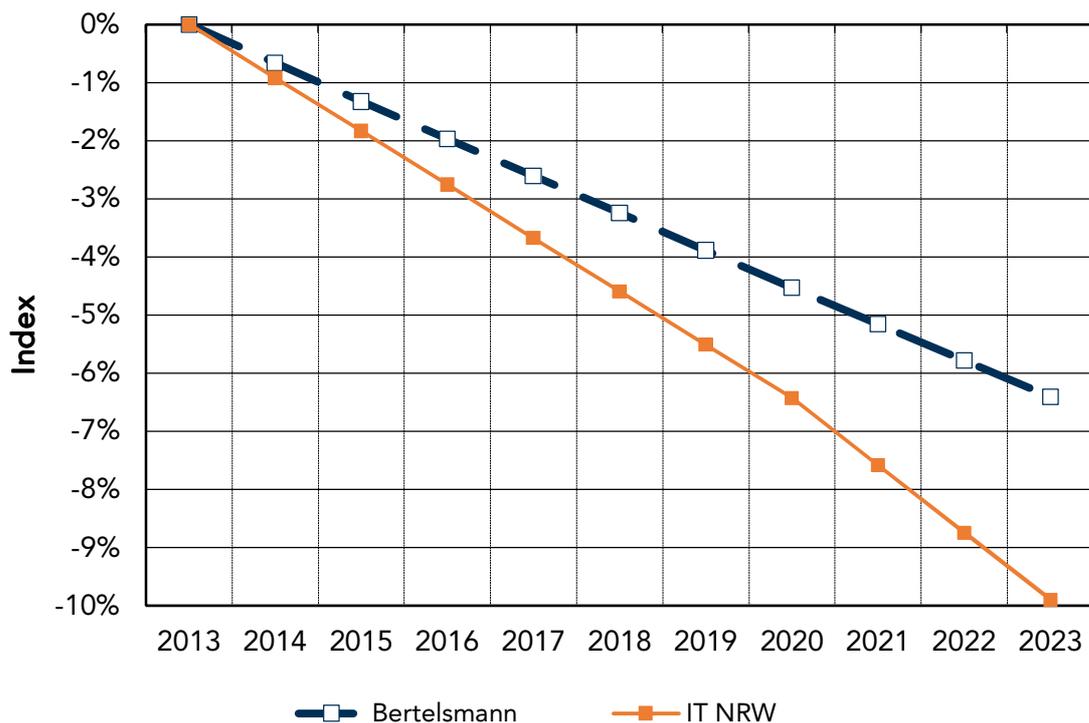
Commerce-Umsatzes am Gesamtumsatz des Einzelhandels im Jahr 2020 bei rd. 20 bis 25 % liegen wird.<sup>19</sup> Bezogen auf die unterschiedlichen Sortimente wird im Rahmen der Modellrechnung davon ausgegangen, dass zukünftig jährlich im Schnitt rd. ein bis zwei zusätzliche Prozentpunkte des Umsatzes online erwirtschaftet werden. Zu berücksichtigen ist innerhalb der Untersuchung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens, dass bereits in einigen Sortimentsbereichen erhebliche Einflüsse des E-Commerce spürbar sind (s.o.).

## Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Ahlen werden Daten des Statistischen Landesamtes NRW (IT.NRW) sowie der Bertelsmann Stiftung zugrunde gelegt. Die Prognose der Bertelsmann Stiftung berücksichtigt eine Abnahme der Bevölkerungszahl bis 2025 um rd. 6,0 %. Bei der Prognose von IT.NRW geht die Bevölkerungszahl um rd. 10,0 % gegenüber des Ausgangswertes zurück.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt keine Impulse, sondern Einbußen für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten.

**Abbildung 19: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Ahlen**



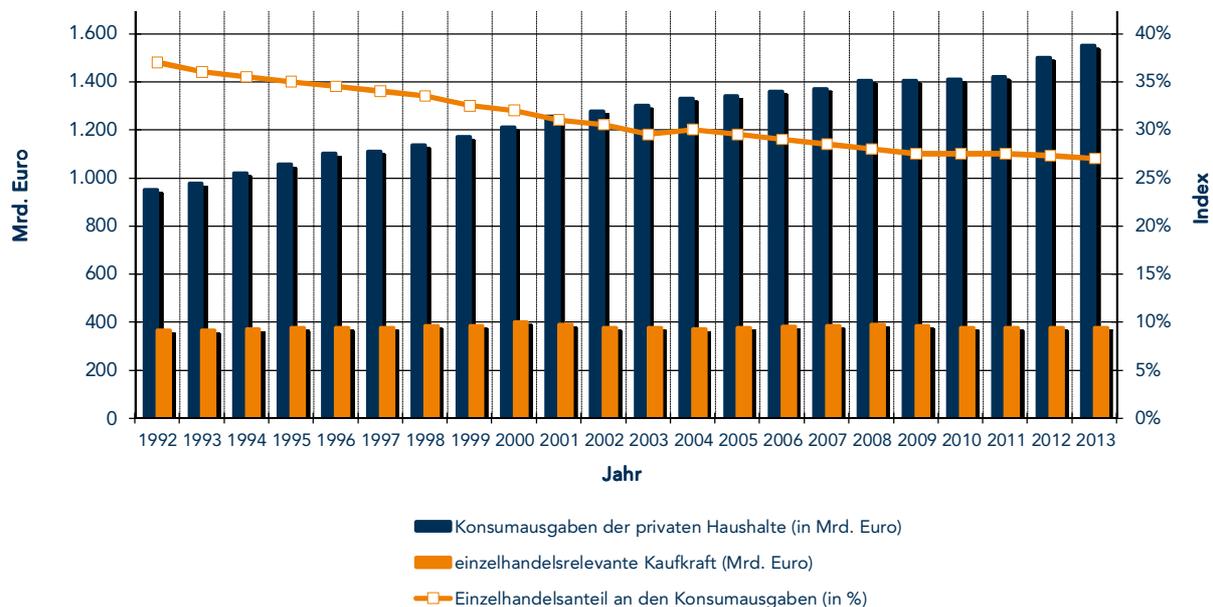
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW und Bertelsmann Stiftung.

<sup>19</sup> Vgl. handelsdaten.de.

## Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind seit 1992 um insgesamt rd. 60 % (rd. 600 Mrd. Euro) auf rd. 1.550 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 360 bis 390 Mrd. Euro je Jahr. Im Jahr 2013 lag diese bei rd. 375 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei rd. 37 %, während er 2013 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 25 % ausmacht.

**Abbildung 20: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft**



Quellen: Hahn Gruppe 2012; Angaben für die Jahre 2012 und 2013 stellen Prognosen dar.

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben<sup>20</sup> seit Jahren und so ist es derzeit nicht zu erwarten, dass es künftig eine andere Entwicklung geben wird. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher eine stagnierende Entwicklung mit sortimentspezifischen Unterschieden eingestellt.

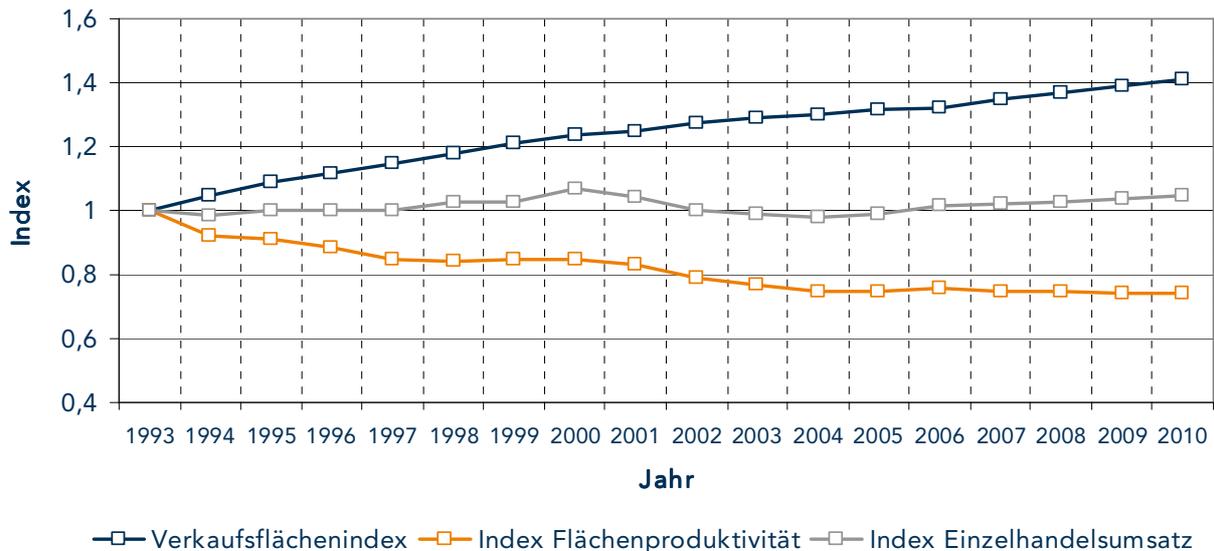
Berücksichtigung bei der Prognose der Konsumausgaben im Einzelhandel findet dabei zudem die Verschiebung der Vertriebswege, die einen stetig steigenden Anteil des E-Commerce als nicht stationärer Einzelhandel aufweisen.

<sup>20</sup> Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotenzial ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

## Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 1993 bis 2010 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

Abbildung 21: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007.

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben (bspw. aktuell illustriert im Bau- und Gartenmarktbereich oder Drogeriewarenbereich) unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter gibt die folgende Tabelle:

**Tabelle 10: Eingangsparemeter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens**

	Entwicklungsperspektive für Ahlen bis 2018/2023
Bevölkerungsentwicklung	Abnahme zwischen 6 und 10 %
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft <u>pro Kopf</u>	Stagnation mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Kaufkraftentwicklung in Ahlen	leichte Abnahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung
Online-Handel	Anteil des E-Commerce (branchenabhängig) weiter steigend
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	leichte Impulse, da tendenziell steigend; sortimentspezifische Unterschiede

Quelle: Eigene Darstellung.

### 5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Ahlen

Die Prognose des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens ergibt sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Ahlen voraussichtlich durch das Sinken der Bevölkerungszahl und der damit einhergehenden Entwicklung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Verbrauchsausgabenentwicklung/ Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben an Verbrauchsausgaben) sowie dem wachsenden E-Commerce-Anteil bestimmt. Die Prognose der Eingangswerte verdeutlicht einen Rückgang dieser Eingangsgrößen in den nächsten Jahren, weshalb ein Entwicklungsimpuls im Bereich der Nachfrage nicht zu erwarten ist.

Angebotsseitig eröffnet sich in begrenztem Maße ein zusätzlicher absatzwirtschaftlich tragfähiger Verkaufsflächenrahmen durch weiterhin leicht rückläufige Flächenproduktivitäten.

#### Versorgungsauftrag: Zielzentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Ahlen beträgt rd. 96 %. Im mittelfristigen Bedarfsbereich liegt die aktuelle Zentralität bei rd. 98 %. Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume im Hinblick auf eine künftig erzielbare Zentralität. Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist aus fachgutachterlicher Sicht dauerhaft eine Ziel-Zentralität von 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Ver-

sorgungsauftrag als Mittelzentrum plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch von den Grundzentren im Einzugsbereich der Stadt Ahlen) gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Sortimente des kurz- bzw mittelfristigen Bedarfsbereichs wird als Fortschreibung der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung des Einzelhandelskonzepts 2006 eine Ziel-Zentralität von 100 bzw. 110 % angelegt, während für die Sortimente des langfristigen Bedarfs eine Zielzentralität von 105 % - anstatt der 2006 zugrunde gelegten 110 % - angenommen wird.<sup>21</sup> Eine höhere Ziel-Zentralität kann aufgrund der Wettbewerbssituation, die geprägt ist durch die leistungsstarken Oberzentren Münster und Dortmund sowie die benachbarten Mittelzentren, nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden. Gleichwohl resultieren bereits aus dieser Ziel-Zentralität Entwicklungsbedarfe für einige Warengruppen.

**Abbildung 22: Zentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralität**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 bis 09/2013.

Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Ziel-Zentralitäten für die Stadt Ahlen.

Für die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs sind insbesondere Arrondierungsspielräume für die bestehenden Betriebe ableitbar. Bei Ansiedlungs- bzw.

<sup>21</sup> Vgl. Junker und Kruse 2006, S. 83.

Erweiterungsvorhaben sind demnach insbesondere der jeweilige Standort und die städtebauliche Verträglichkeit sowie die Kongruenz zu den Zielstellungen des Nahversorgungskonzepts (vgl. Kapitel 7) von hoher Bedeutung.

Mit Ausnahme der Warengruppe Neue Medien/ Unterhaltungselektronik bestehen für alle weiteren zentrenrelevanten Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs im Einzelfall Arrondierungsspielräume. Für die Sortimentsgruppe Neue Medien/ Unterhaltungselektronik ergibt sich in der Stadt Ahlen ein Verkaufsflächenpotenzial, welches für die Ansiedlung eines kleineren Fachmarktes ausreichend erscheint. Aufgrund des insgesamt eher eingeschränkten Entwicklungsrahmens ist zu empfehlen, künftige Neuansiedlungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich auf den ZVB Innenstadt Ahlen zu fokussieren.

Ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielraum bei den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs ergibt sich im Wesentlichen durch die Warengruppen Baumarktsortiment i.e.S. und Möbel. In der Warengruppe Baumarktsortiment i. e. S. ist zwar ein gewisser absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen ableitbar, bei den derzeitigen Standortanforderungen von Baumärkten, die bei Neubauvorhaben i. d. R. 10.000 bis 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nachfragen, ergibt sich für Ahlen allerdings nicht das rechnerische Potenzial für einen weiteren Baumarkt. Für die Warengruppe Möbel besteht ein rechnerischer Entwicklungsrahmen, der allerdings ebenfalls kaum den aktuellen Standort- und Marktanforderungen der Betreiber entspricht. Kleine Angebotsformen oder entsprechende Erweiterungen der bestehenden Märkte mit diesen Warengruppen sind jedoch grundsätzlich vorstellbar.

Für Ahlen bedeuten diese **Prognoseergebnisse**,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Ahlens in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann. Dabei handelt es sich um die Warengruppen:
  - im kurzfristigen Bedarf Arrondierungsspielräume für Betriebe aller Warengruppen; für die Entwicklungsperspektive der Nahversorgung sei auf die Zielstellungen des Kapitel 7 verwiesen
  - im mittelfristigen Bedarf ebenfalls allenfalls Spielraum für Arrondierungen mit Ausnahme der Warengruppe Neue Medien und Unterhaltungselektronik, hier ist durchaus ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielraum für die Ansiedlung eines kleineren Fachmarkts gegeben
  - bei Warengruppen des langfristigen Bedarfs bestehen für Baumarktsortimente i.e.S. sowie Möbel absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume, die aber nicht für die Ansiedlung eines aktuell marktgängigen Betriebes ausreichen,
- dass in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch

Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),

- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Ahlener Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert,
- und dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.
- Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund des rasant wachsenden Online-Handels, welcher eine Fokussierung des stationären Handels auf leistungsfähige, kompakte Standortstrukturen umso wichtiger erscheinen lässt.
- Im Wesentlichen bestätigen die Ergebnisse die Untersuchungen aus dem Jahre 2006, so dass auch die folgend herausgearbeiteten Handlungsempfehlungen/ Konzeptbausteine im Grundsatz in eine vergleichbare Richtung wie die aus dem Jahre 2006 tendieren. Nach wie vor sollte der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

## 5.2 Fortschreibung der übergeordneten Entwicklungszielstellung für Ahlen

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Ahlen bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden, welche überwiegend bereits in dem Einzelhandelskonzept 2006 in ähnlicher Weise empfohlen wurden, so dass die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Ahlen weiterhin bestehen bleiben:

Abbildung 23: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Ahlen



Quelle: Eigene Darstellung; orange umrandet und blaue Schrift: bereits im bestehenden Einzelhandelskonzept vorgegebene Zielstellungen, die jedoch künftig eine erhöhte Priorität erfahren sollen; orange umrandet und orange Schriftfarbe: neue Zielstellung im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts.

Zentral im Mittelpunkt stehen die Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Ahlen mit drei eindeutig priorisierten Entwicklungszielstellungen. Die Stärkung der Innenstadt in seiner Versorgungsfunktion sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der Angebots- und Funktionsvielfalt in der Innenstadt stellt das Ziel mit der höchsten Priorität dar. Zusätzlich soll die identitätsstiftende Wirkung der Innenstadt gesichert und gestärkt werden und insb. vermehrt die Funktionsvielfalt der Innenstadt fokussieren.

Als das Ziel nächster Priorität ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur in Ahlen zu nennen. Hierzu sollen die leistungsfähigen Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen die Nahversorgung in den Ortschaften Dolberg und Vorhelm gesichert und gestärkt werden. Zu diesem Zweck wird im Rahmen der Konzeptfortschreibung ein radiales Zentrennetz aus Nahversorgungszentren rund um den ZVB Innenstadt sowie in den abgesetzten Ortschaften empfohlen, welches das Grundgerüst der Nahversorgung in Ahlen bilden sollen. Weiterhin gilt es, alternative Nahversorgungsmodelle für die Ortschaften zu prüfen. Ansiedlungen und Erweiterungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Betriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen sollen i.d.R. nicht erfolgen.

Des Weiteren sollen für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ergänzende Standorte in Ahlen bereitgestellt werden. In

diesen Bereichen sollen insbesondere die Randsortimente dieser Betriebe kritisch gewürdigt werden und zudem ausreichend Flächen für das klassische Gewerbe in Ahlen vorgehalten werden.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln bzw. fortzuschreiben, so dass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (s. Kapitel 6.6). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept auf diese übergeordneten Entwicklungsziele näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diesen übergeordneten Entwicklungszielen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 6.7 erfolgt.

## 6 Fortschreibung des Zentrenkonzepts für Ahlen

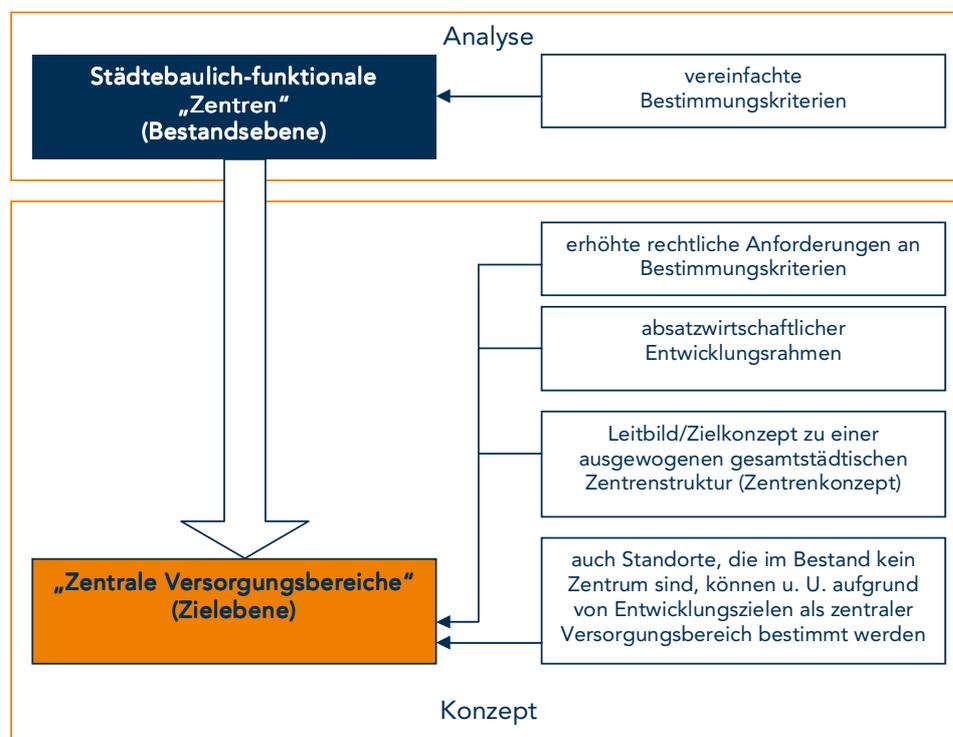
Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert werden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Diese sind neben der Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzepts, die Fortschreibung der Sortimentsliste und auch die Fortschreibung der bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze.

### 6.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Ahlen

Das Zentrenkonzept definiert die empfohlene künftige gesamtstädtische Zentrenstruktur für Ahlen unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungszielstellungen.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien werden in Kapitel 2.1 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinausgeht.

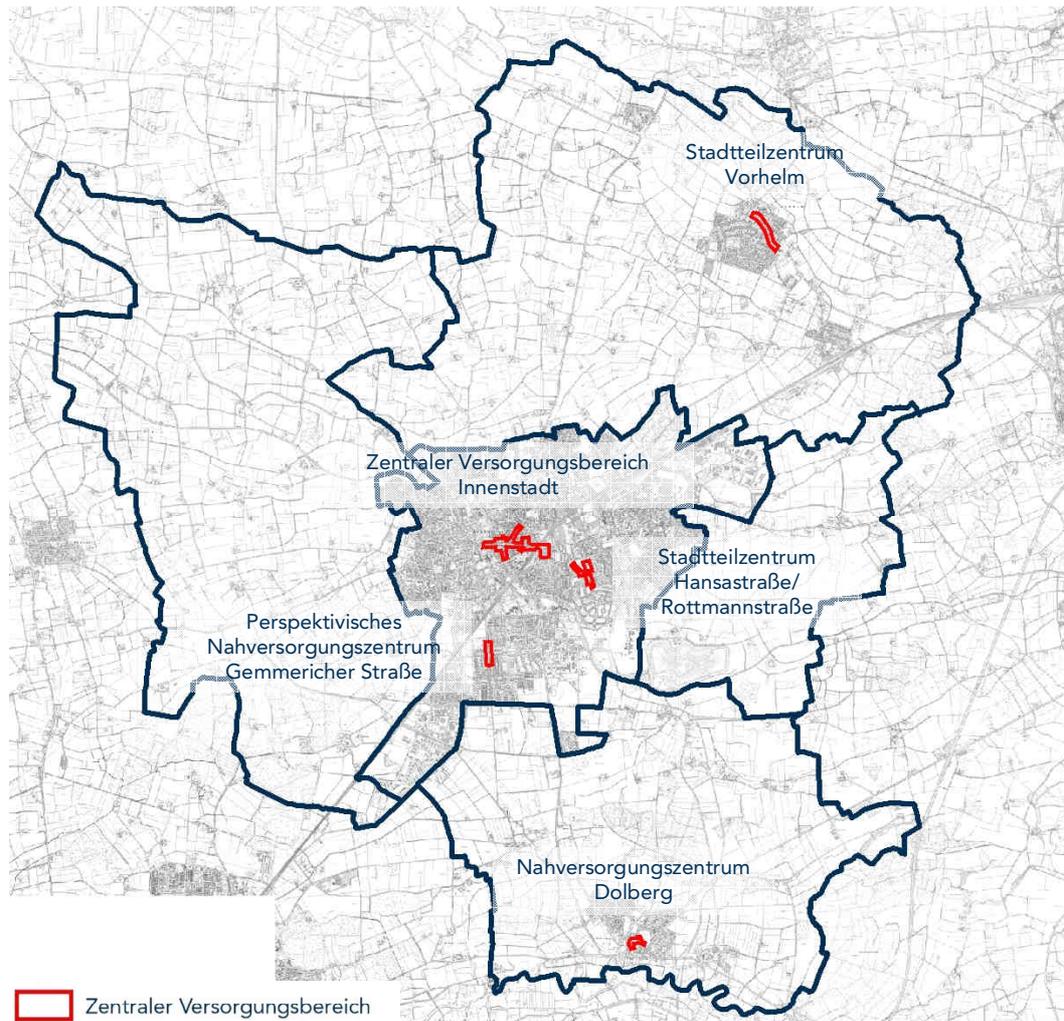
Abbildung 24: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: Eigene Darstellung.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Ahlen aus dem Jahr 2006 definiert fünf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebiets, welche der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen sind. Hierbei handelt es sich um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, die beiden Stadtteilzentren HansasträÙe und Vorhelm, das Nahversorgungszentrum Dolberg sowie das perspektivische Nahversorgungszentrum Gemmericher Straße.

**Abbildung 25: Bestehende Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelskonzepts der Stadt Ahlen aus dem Jahr 2006**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Junker und Kruse 2006; Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

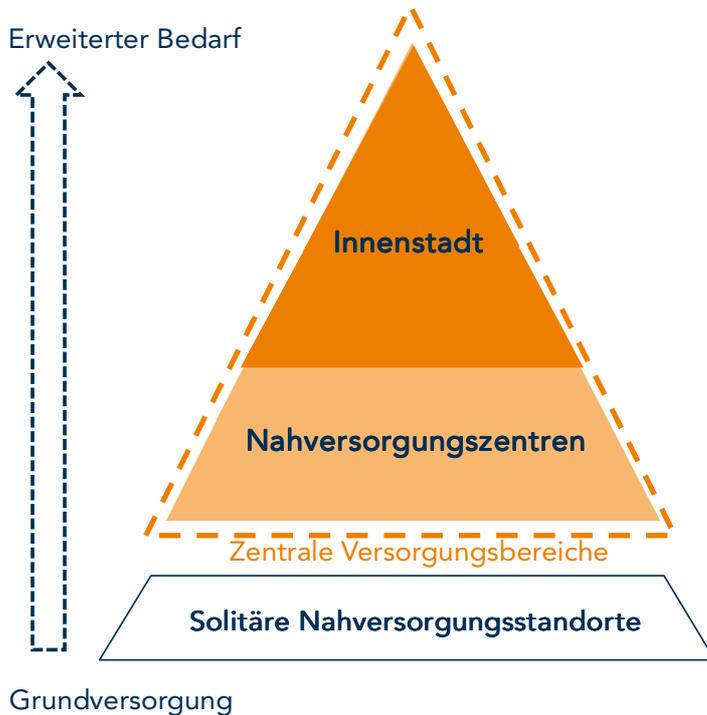
Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden in Ahlen sieben zentrale Versorgungsbereiche empfohlen. Hierarchisch kommt dem ZVB Innenstadt – wie bisher – die größte Bedeutung zu, mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und dem mittelzentralen Versorgungsbereich der Stadt Ahlen. Neben der Innenstadt werden im Rahmen der Fortschreibung sechs Nahversorgungszentren ausgewiesen, wovon einem Zentrum zudem eine Stadtteilversorgungsfunktion zukommt. Namentlich setzt sich die Gruppe der Nahversorgungszentren aus den Nahversorgungszentren Vorhelm, Dolberg,

Ost (Hansastraße) mit Stadtteilversorgungsfunktion, West, Nord und Süd (Gemmericher Straße) zusammen. Damit sind, neben den Nahversorgungszentren Vorhelm, Dolberg, West und Ost, die eindeutig die Bestandsvoraussetzung als zentrale Versorgungsbereiche erfüllen, auch solche Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu definieren, die entsprechend aktueller Rechtsprechung die räumlichen und absatzwirtschaftlichen Voraussetzung für eine perspektivische Entwicklung als Nahversorgungszentrum erfüllen und für die entsprechende Flächen zur Umsetzung einer konkreten Entwicklung bereitstehen (vgl. OVG Urteil vom 15. Februar 2012 – AZ 10 D 32/11.NE). So sind die Nahversorgungszentren Nord und Süd nicht zwangsläufig aufgrund ihrer Bestandssituation, wohl aber hinsichtlich ihrer räumlichen und absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale als Nahversorgungszentrum einzuschätzen. Hieraus ergibt sich die Empfehlung diese Bereiche zukünftig als zentrale Versorgungsbereiche weiterzuentwickeln.

Durch die Ausweisung dieser Nahversorgungszentren wird innerhalb des Kernorts eine radiale Zentrenstruktur empfohlen, in dessen Mittelpunkt sich der ZVB Innenstadt befindet, ergänzt um vier Nahversorgungszentren, die insgesamt der Grundversorgung der umliegenden Siedlungsbereiche überwiegend mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches dienen sollen. Die abgesetzten Stadtteile Vorhelm und Dolberg verfügen ebenfalls über jeweils ein Nahversorgungszentrum welches die Grundversorgung der dort lebenden Bevölkerung gewährleisten soll. Ergänzt werden diese Standorte durch weitere solitäre Einzellagen in überwiegend städtebaulich integrierten Lagen.

Die zukünftige Zentrenstruktur für die Stadt Ahlen stellt sich demnach schematisch wie folgt dar:

Abbildung 26: Zentrenstruktur in Ahlen

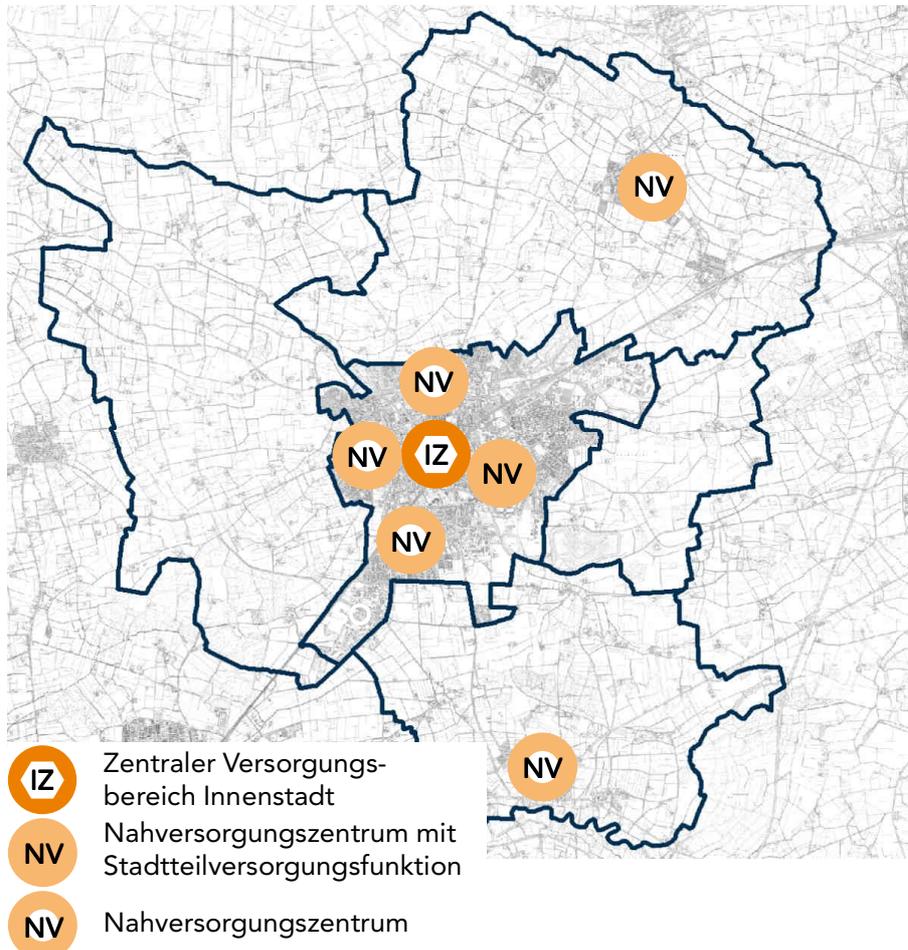


Quelle: Eigene Darstellung.

Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt. Folglich stellt sich der ZVB Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich höchster Priorität da, welcher auch zukünftig eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und den mittelzentralen Versorgungsbereich der Stadt Ahlen übernehmen soll. Die Nahversorgungszentren sollen hingegen insbesondere der Grundversorgung der angrenzenden Siedlungsbereiche dienen.

Die Anzahl der zentralen Versorgungsbereiche sowie ihre Verteilung im Stadtgebiet, ergänzt um weitere Standortbereiche, die keine zentralen Versorgungsbereiche sind, und Einzelhandelsbetriebe in Einzellage, trägt somit zu einer räumlich ausgewogenen Versorgung der Ahlener Bevölkerung bei (s. folgende Abbildung).

Abbildung 27: Zentren- und Standortstruktur in Ahlen (empfohlenes Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013; Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

Im Gegensatz zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 entfällt die Kategorie der Stadtteilzentren, so dass die bisher als Stadtteilzentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche HansasträÙe/ Rottmannstraße und Vorhelm in der Fortschreibung als Nahversorgungszentren empfohlen werden. Gleichwohl wird die gesonderte Stellung, welche aus der überdurchschnittlichen Ausstattung des zentralen Versorgungsbereiches HansasträÙe/ Rottmannstraße resultiert, durch eine Abstufung innerhalb der Nahversorgungszentren in Nahversorgungszentren und Nahversorgungszentrum mit Stadtteilversorgungsfunktion gewürdigt.

Die historischen Versorgungsstrukturen an der Weststraße gemeinsam mit dem neuen Versorgungsschwerpunkt durch ein mittlerweile bestehendes Fachmarktzentrum an der Hammer Straße bilden zukünftig erstmalig einen zentralen Versorgungsbereich im Westen. Im Norden ist zudem ebenfalls erstmalig ein zentraler Versorgungsbereich empfohlen worden.

Die zweistufige Hierarchisierung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und den Nahversorgungszentren betont die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt als bedeutendsten Versorgungsstandort für das gesamte Stadtgebiet Ahlens sowie darüber hinaus und schützt die Innenstadt vor Entwicklungen in anderen Zentren, die die Versorgungsfunktion der Innenstadt gefährden, bzw. das Entwicklungspotenzial einschränken könnten. Darunter sind insbesondere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ab einem gewissen Schwellenwert außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zusammenzufassen (vgl. Kapitel 10). Damit ergeht folglich die Zielstellung, dass solche Vorhaben künftig nur noch in der Innenstadt angesiedelt werden sollen, damit diese auch zukünftig ihre Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt wahrnehmen kann. Allen Nahversorgungszentren kommt hingegen eine Grundversorgung der zugeordneten Siedlungsbereiche bzw. Stadtteile, vorwiegend mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches, lediglich ergänzt um Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs ausgerichtet auf die Versorgungsfunktion, zu. Für die zukünftige Entwicklung der beiden bisherigen Stadtteilzentren und den bauleitplanerischen Schutz der Bestandsstrukturen dieser Zentren bleibt diese Modifizierung der zugewiesenen Funktion ohne Auswirkungen. Im Rahmen der Konzeptfortschreibung werden zudem die Nahversorgungszentren West und Nord als zwei bisher nicht berücksichtigte zentrale Versorgungsbereiche in die Empfehlung zur zukünftigen Zentrenstruktur aufgenommen.

## 6.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Ahlen

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Ahlen übernimmt als einziger zentraler Versorgungsbereich eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie den mittelzentralen Versorgungsbereich. Als städtebauliches Zentrum der landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll dieser (wie auch bisher) künftig Angebotschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsinfrastruktur sowie nicht zuletzt durch Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll die Innenstadt somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt Ahlen fördern.

### 6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

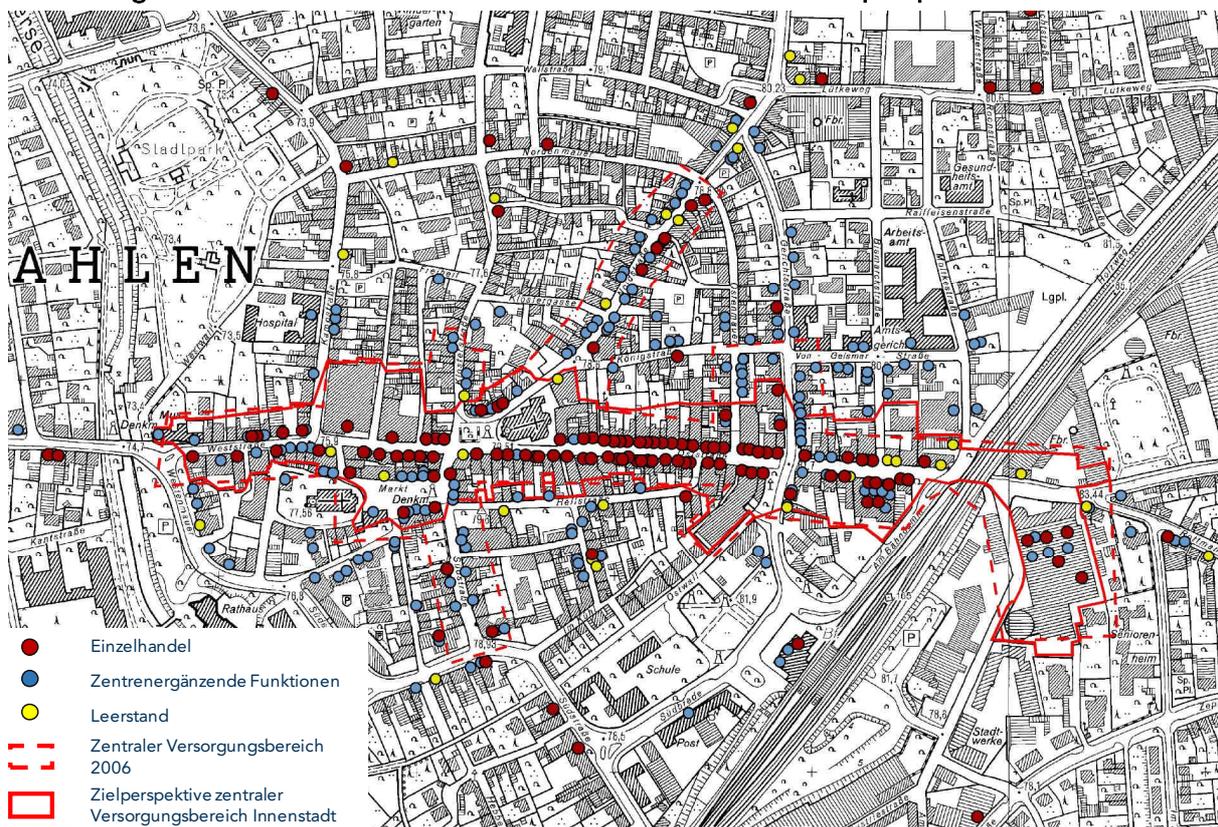
Die nachfolgenden Auswertungen und Darstellungen beziehen sich bereits auf die in Kapitel 6.1 hergeleitete und begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Ahlen im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung.

Die verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist sehr gut gegeben. Über die zentralen Hauptverkehrsstraßen, welche die Innenstadt erschließen (B 58, L 811 Hammer Straße, L 671 Walstedder Straße), sowie aufgrund der zentralen Lage im Hauptsiedlungsbereich der Stadt Ahlen ist der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt aus dem gesamten Stadtgebiet sowie darüber hinaus gut zu erreichen. Innerhalb des Zentrums sind die Voraussetzungen für eine fußläufige Erschließung durch Straßen und Wege sowie die Gestaltung eines überwiegenden Teils des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt als Fußgängerzone als gut zu bewerten.

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt durch den nahen Bahnhof Ahlen (südlich der Innenstadt in fußläufiger Erreichbarkeit) angeschlossen, welcher von Regionalbahnlinien in Richtung Münster, Bielefeld sowie Minden, Düsseldorf angefahren wird und somit neben einer regionalen auch eine überregionale Verbindungen in Richtung der Metropolregion Rhein-Ruhr sowie der Region Ostwestfalen-Lippe ermöglicht. Die an die Innenstadt angegliederten Omnibushaltestellen sowie der an den Bahnhof angeschlossene zentrale Ahlener Busbahnhof verbinden die Innenstadt mit den weiteren Siedlungsbereichen und den umliegenden Städten und Gemeinden, so dass insgesamt die Erreichbarkeit durch den ÖPNV also sehr gut zu bewerten ist.

Die Bedeutung des Radverkehrs in Ahlen ist mit rd. 25 % der täglichen Wege der Ahlener Bevölkerung sehr hoch (vgl. Modal-Split-Untersuchung 2005). Aufgrund der Größe Ahlens und der kompakten Siedlungsstruktur liegt die Innenstadt für mehr als 80 % der Bevölkerung in einer fahrradfreundlichen Entfernung von weniger als 5 km.

**Abbildung 28: ZVB Innenstadt Ahlen – Bestandsstruktur und Zielperspektive**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013; Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

Die räumliche Ausdehnung des ZVB Innenstadt erstreckt sich im Wesentlichen in Ost-West-Richtung entlang der Ost- und Weststraße. Im Osten schließt der ZVB Innenstadt den Bereich am Gebrüder-Kerkmann-Platz mit ein, welcher zugleich die östliche Grenze des zentralen Versorgungsbereiches darstellt. Hierzu zählt ebenfalls ein Teil einer aktuell noch brachliegenden Fläche nördlich des Marktkaufs<sup>22</sup> („Hundhausen“), in welcher durch den Bebauungsplan Nr. 38.3 „Gebrüder-Kerkmann-Platz“ ein Kerngebiet ausgewiesen ist. Westlich bilden der Museumsplatz und die Westenmauer die Grenze der Innenstadt. Damit bleibt der zentrale Versorgungsbereich gemäß der beschlossenen Abgrenzung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2006 im Wesentlichen bestehen. Davon ausgeschlossen sind zum einen die sich nördlich an den zentralen Versorgungsbereich anschließenden Bereiche entlang der Nordstraße sowie der Ostenmauer/ Gerichtsstraße/ Königstraße, da hier eine

<sup>22</sup> Schließung des SB-Warenhauses Marktkauf zum Jahresende 2015 angekündigt.

deutlich abnehmende Einzelhandelsdichte sowie Passantenfrequenz festzustellen sind und handelsfremde Nutzungen in Form von zentrenergänzenden Funktionen dominieren. Aus selbigem Grund wird zum anderen der südlich an die Innenstadt angrenzende Bereich entlang der Südstraße künftig nicht mehr in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Darüber hinaus stellt sich das Entwicklungspotenzial für Ahlen insgesamt als eher begrenzt dar, es ist somit zu empfehlen, dass zukünftige Entwicklungen zur Stärkung der bestehenden „Knochenstruktur“ des ZVB Innenstadt beitragen, so dass sich die Einzelhandelsentwicklungen auf den axialen Kernbereich der Innenstadt Ahlens fokussieren sollen und keine größeren Entwicklungen außerhalb dieser axialen Struktur empfohlen werden.

Die Haupteinkaufslage des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt stellt die Fußgängerzone entlang der Ost- und Weststraße dar. Diese zeichnet sich durch überwiegend gehobene Qualität sowohl bezüglich der Fassadengestaltung als auch des öffentlichen Raums aus und ist somit aus städtebaulicher Sicht als attraktiv einzuschätzen. In den angrenzenden Lagen ist hingegen eine überwiegend funktionale Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Gebäude zu konstatieren.

### **Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen**

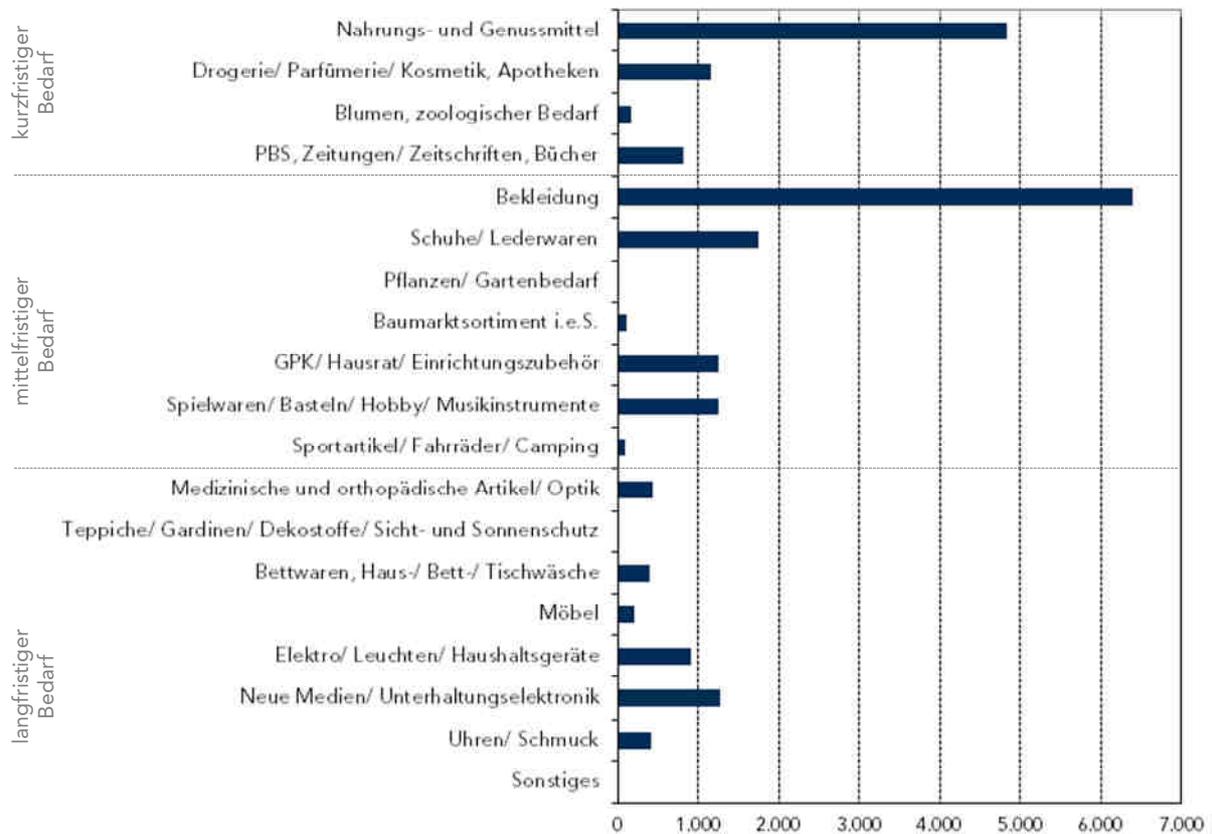
Insgesamt sind im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt 99 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 21.490 m<sup>2</sup> verortet, damit ist die Betriebszahl gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 um 27 Betriebe rückläufig, was sowohl auf vereinzelte Betriebsaufgaben als auch die engere Fassung des zentralen Versorgungsbereiches zurückzuführen ist. Ebenso hat die Verkaufsfläche gegenüber dem Jahr 2006 um rd. 2.300 m<sup>2</sup> aus selbigen Gründen abgenommen.

Die größten Betriebe sind der Lebensmittelverbrauchermarkt Marktkauf<sup>23</sup>, der Elektronikfachmarkt Expert Promedia, das Bekleidungskaufhaus Kressner (mittlerweile Adler Moden) sowie der Textilfachmarkt H & M. Diese Betriebe stellen somit wichtige Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Ahlen dar.

---

<sup>23</sup> Schließung des SB-Warenhauses Marktkauf zum Jahresende 2015 angekündigt.

Abbildung 29: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> im ZVB Innenstadt



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013, VKF auf 10 m<sup>2</sup> gerundet.

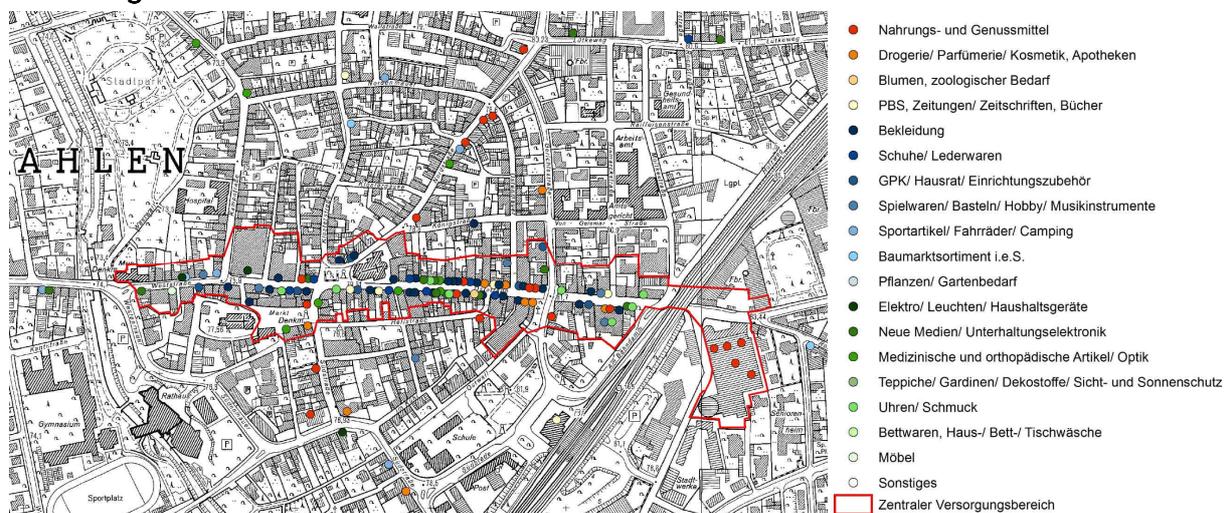
Das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereich (rd. 51 %), wobei insbesondere dem innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung eine hohe Bedeutung mit rd. 30 % der Gesamtverkaufsfläche zukommt. Ebenso kann den weiteren typischen Innenstadtsortimenten Schuhe/ Lederwaren sowie GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör und Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente eine gewisse Relevanz unterstellt werden. Allerdings ist auch für Güter des kurzfristigen Bedarfsbereiches ein nicht unerheblicher Angebotsfaktor festzustellen, so weisen Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 22 % der Verkaufsfläche den zweitgrößten Anteil innerhalb der Verkaufsfläche auf und spiegeln damit ebenfalls die Bedeutung des Marktkaufs<sup>24</sup> als Frequenzbringer für die Innenstadt wider. Auch Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs werden zu rd. 17 % der Gesamtverkaufsfläche im ZVB Innenstadt angeboten, was u.a. auf die Bedeutung der Sortimente Neuen Medien und Unterhaltungselektronik sowie Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte zurückzuführen ist.

<sup>24</sup> Schließung des SB-Warenhauses Marktkauf zum Jahresende 2015 angekündigt.

## Branchenstruktur

Bezüglich der räumlichen Verteilung der angebotenen Branchen im ZVB Innenstadt lassen sich gewisse räumliche Konzentrationen erkennen, welche auch die „Knochen-Struktur“ der Innenstadt bestärken (vgl. nachfolgende Abbildung). So sind im östlichen Bereich abseits der Bahnunterführung rund um den Marktkauf<sup>25</sup> ausschließlich Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmitteln angesiedelt, womit die Bedeutung dieses Innenstadtgebietes für die Nahversorgung der Kernstadt unterstrichen wird. Auf der Oststraße bis zur Gerichtsstraße zeigt sich ein heterogenes Bild, so sind hier sowohl Angebote des kurz- und mittelfristigen Bedarfs also auch des langfristigen Bedarfs in Form von Anbietern des Sortiments Uhren/ Schmuck vertreten. Der übrige Teil der Oststraße ist ebenfalls von einer gemischten Sortimentsstruktur geprägt, wobei allerdings Angebote des mittelfristigen Bedarfs einen gewissen Schwerpunkt einnehmen. Zwischen den Kreuzungen Oststraße/ Hellstraße und Oststraße/ Im Kühl überwiegen hingegen Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches. Die Weststraße einschließlich des Marktes und der Nordstraße zeichnet sich durch eine gemischte Sortimentsstruktur aus, die sowohl Angebote des mittel- als auch langfristigen Bedarfs aufweisen.

**Abbildung 30: Branchenstruktur im ZVB Innenstadt**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013; Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

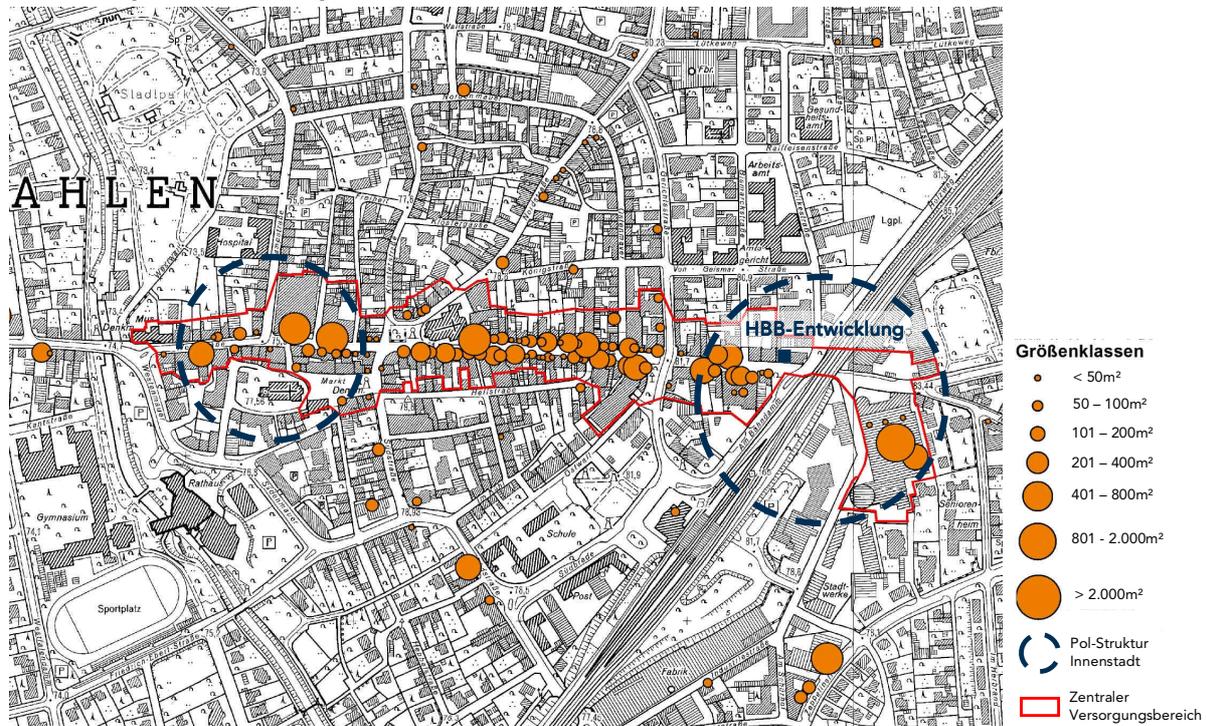
## Betriebsgrößenstruktur

Mit rd. 60 % verfügt die Mehrheit der im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ansässigen Einzelhandelsbetriebe über Ladengrößen von unter 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der zentrale Versorgungsbereich wird somit durch eine Vielzahl kleinteiliger Einzelhandelsstruk-

<sup>25</sup> Schließung des SB-Warenhauses Marktkauf zum Jahresende 2015 angekündigt.

turen geprägt. Weitere 39 Betriebe weisen eine Verkaufsfläche über als 100 m<sup>2</sup> auf, wovon wiederum acht Betriebe eine Größe von mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erreichen. Die durchschnittliche Ladenlokalgröße im ZVB Innenstadt beträgt rd. 220 m<sup>2</sup>.

**Abbildung 31: Betriebsgrößenstruktur im ZVB Innenstadt**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013; Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

Auch bei den Betriebsgrößenklassen zeigt sich deutlich die „Knochen-Struktur“ der Ahleiner Innenstadt mit den Verkaufsflächenschwerpunkten im Osten (Marktkauf<sup>26</sup>) und im Westen (Expert und Kressner (mittlerweile Adler Moden)). Der östliche Pol wurde durch die Realisierung eines Geschäftshauses „HBB-Entwicklung“ im Nachgang der Bestandserhebung weiter gestärkt. Die Oststraße zeichnet sich durch eine überwiegende Kleinteiligkeit der Einzelhandelsstrukturen aus, die allerdings immer wieder von Betrieben mit größeren Verkaufsflächen durchsetzt ist, womit sich ein attraktiver Besatz aus klein- und mittelflächigen Betrieben ergibt. Rund um die Marienkirche sind die Einzelhandelsbetriebe zudem überwiegend von Verkaufsflächengrößen zwischen 101 – 200 m<sup>2</sup> geprägt. Im Kreuzungsbereich zwischen Oststraße und Weststraße dominieren hingegen kleinflächige Betriebe, während der übrige Teil der Weststraße heterogene Ladengrößen aufweist.

### Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität des ZVB Innenstadt. Daher beziehen die

<sup>26</sup> Schließung des SB-Warenhauses Marktkauf zum Jahresende 2015 angekündigt.

landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ein.<sup>27</sup>

In Ahlen wird das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt durch 58 Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe allein in Erdgeschosslage ergänzt, welche die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs deutlich fördern. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen, Schneidereien zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert stellen größere Verwaltungsstellen, Schulen, Banken oder etwa die Post relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrennutzungen dar. Die zentrenergänzenden Funktionen sind räumlich ausgewogen über den ZVB Innenstadt verteilt.

### **Ladenleerstand**

Im ZVB Innenstadt standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (08 /2013 und 09/ 2013) insgesamt 10 Ladenlokale leer. Bei den Leerständen handelte es sich im größten Teil um kleinflächige Ladenlokale. Die Leerstände wiesen eine überwiegend räumlich verstreute Lage über den gesamten ZVB Innenstadt auf, so dass sie aus Kundensicht weniger ins Auge fallen. Eine Konzentration leerstehender Ladeneinheiten war zum Erhebungszeitpunkt lediglich im östlichen Bereich der Oststraße zu verzeichnen, jedoch sind diese bereits in bestehende Entwicklungsplanungen (HBB-Entwicklung) eingebunden und somit nicht als strukturelles Problem einzuordnen.

### **Passantenfrequenz**

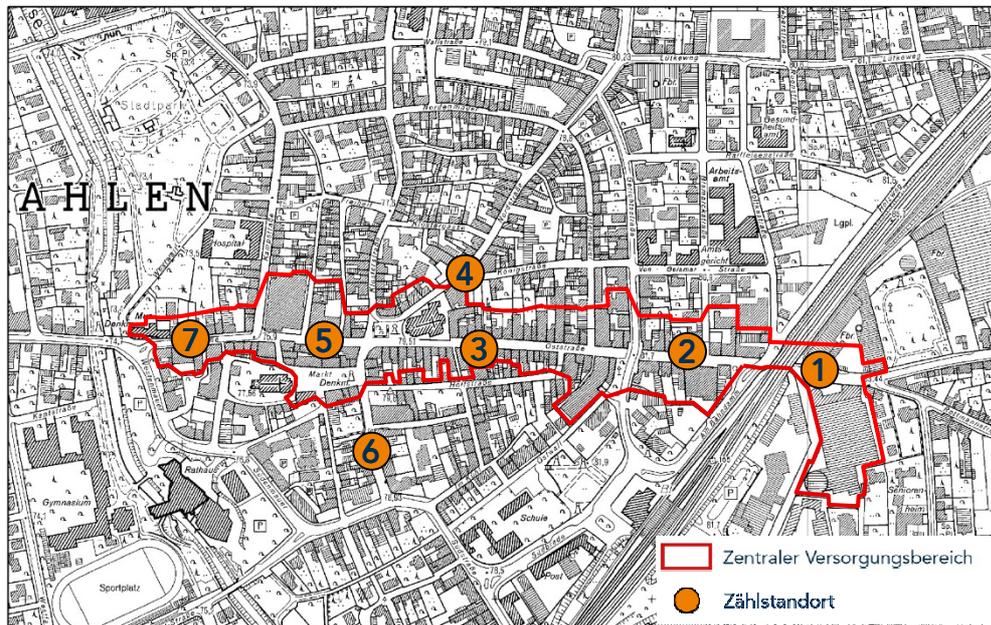
Zur Ermittlung der Passantenfrequenz in der Ahleiner Innenstadt wurde im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts – wie bereits bei der Erarbeitung des Konzepts im Jahre 2006 – eine Passantenfrequenzzählung durchgeführt. Die Wahl der Zählstandorte entspricht den, der im Zuge der Passantenfrequenzzählung zur Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2006 gewählten Zählstandorten, um eine Vergleichbarkeit der Zählungen zu gewährleisten. Aufgrund der zuvor genannten Wetterbedingungen in 2013 (vgl. Kapitel 3), werden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die Werte der Zählung von Juni 2014 dargestellt. Die insgesamt sieben Standorte verteilen sich wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt auf die Innenstadt von Ahlen und orientieren sich im Wesentlichen an der Haupteinkaufslage West- bzw. Oststraße sowie deren fußläufigen Hauptverbindungen mit den umliegenden Quartieren.

Als Tage für die Erhebung der Passantenfrequenz sind, in Anlehnung an die Zählung im Jahr 2006, sowohl Dienstag, der 03.06.2014, als auch der darauf folgende Markttag Mittwoch gewählt worden.

---

<sup>27</sup> Vgl. Einzelhandelserlass NRW.

Abbildung 32: Standorte der Passantenfrequenzzählung



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

Die stärkste Frequenz wurde an beiden Tagen jeweils an der Oststraße zwischen dem Marienplatz und der Kreuzung mit der Straße Ostenmauer gemessen (Standort 3). Ebenfalls vergleichsweise hohe Frequenzen generierten die Standorte 2 und 5. Damit stimmten die Ergebnisse im Wesentlichen mit denen aus dem Jahr 2006 überein. Insgesamt sind jedoch im Rahmen der aktuellen Frequenzzählung geringere Passantenströme als noch im Jahr 2006 festzustellen.

An den Standorten 4 und 6 sind jeweils sehr geringe Passantenaufkommen festzustellen, so dass diese Lagen auch unter Berücksichtigung des nicht gegebenen Einzelhandelsbesatzes nicht in die modifizierte Abgrenzung des ZVB Innenstadt integriert werden. An Standort 1 ist hingegen eine im Vergleich zu den Standorten 4 und 6, höhere Passantenfrequenz ermittelt worden, was auf gegebene Synergieeffekte zwischen dem Standortbereich Marktkauf<sup>28</sup> und der übrigen Innenstadt hinweist. Insgesamt bestätigen demnach auch die ermittelten Passantenströme die deutlich axial ausgeprägte Struktur der Innenstadt Ahlens.

Festzustellen ist in diesem Zusammenhang ebenfalls, dass lediglich im Bereich des Marktes ausgeprägte Rundläufe bestehen, während das Zentrum insgesamt eher durch eine lineare Struktur mit zwei ausgeprägten Polen am Ende der Ost bzw. Weststraße gekennzeichnet ist.

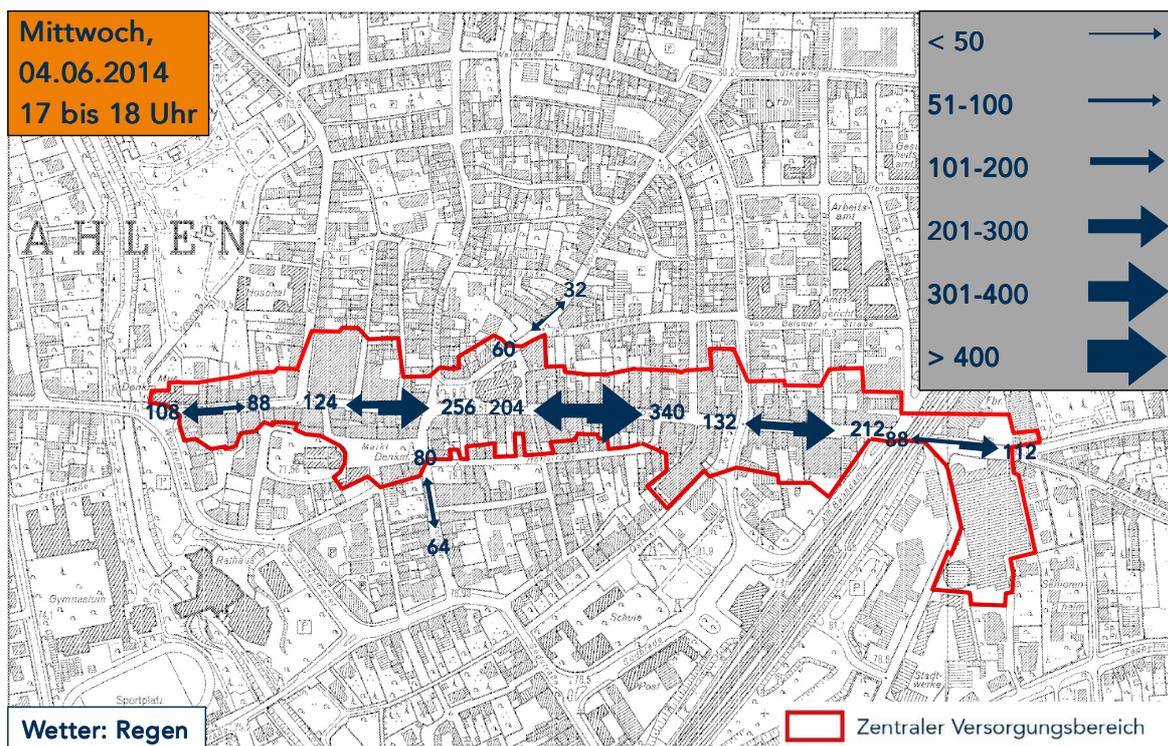
Insgesamt ist im Tagesgang am Dienstag eine Frequenzerhöhung mit fortschreitender Uhrzeit festzustellen. In dem Stundenintervall zwischen 17:00 und 18:00 Uhr wurden am Dienstag schließlich die höchsten Passantenfrequenzen ermittelt. Am Mittwoch waren die höchsten Frequenzen in der Zeit von 10.00 bis 11.00 Uhr zu verzeichnen, während die Wer-

<sup>28</sup> Schließung des SB-Warenhauses Marktkauf zum Jahresende 2015 angekündigt.

te um 13.00, 15.00 und 17.00 Uhr deutlich geringer ausgefallen sind. Diese Ergebnisse lassen sich direkt auf den Wochenmarkt zurückführen, der damit als wichtiger Frequenzbringer für die Innenstadt fungiert. Anzumerken ist an dieser Stelle allerdings, dass ab der Mittagszeit Regenschauer einsetzten, was durchaus negativen Einfluss auf das Passantenaufkommen gehabt haben könnte. Währenddessen war die Witterung am Dienstag sowie am Mittwochmorgen durch überwiegenden Sonnenschein gekennzeichnet, was sich förderlich auf die Passantenfrequenz ausgewirkt haben könnte.

In den folgenden Abbildungen sind exemplarisch zwei Zählzeiträume dargestellt (die graphische Aufbereitung der weiteren Frequenzzählungen befinden sich im Anhang dieses Berichts). Die Zählung am Mittwoch zwischen 17 und 18 Uhr weist eine sehr schwache Passantenfrequenz auf, insbesondere am Standort 4 wurden hier im Vergleich minimale Werte ermittelt, doch auch alle anderen Standorte zeigen deutlich niedrigere Werte als zur selben Uhrzeit am Dienstag.

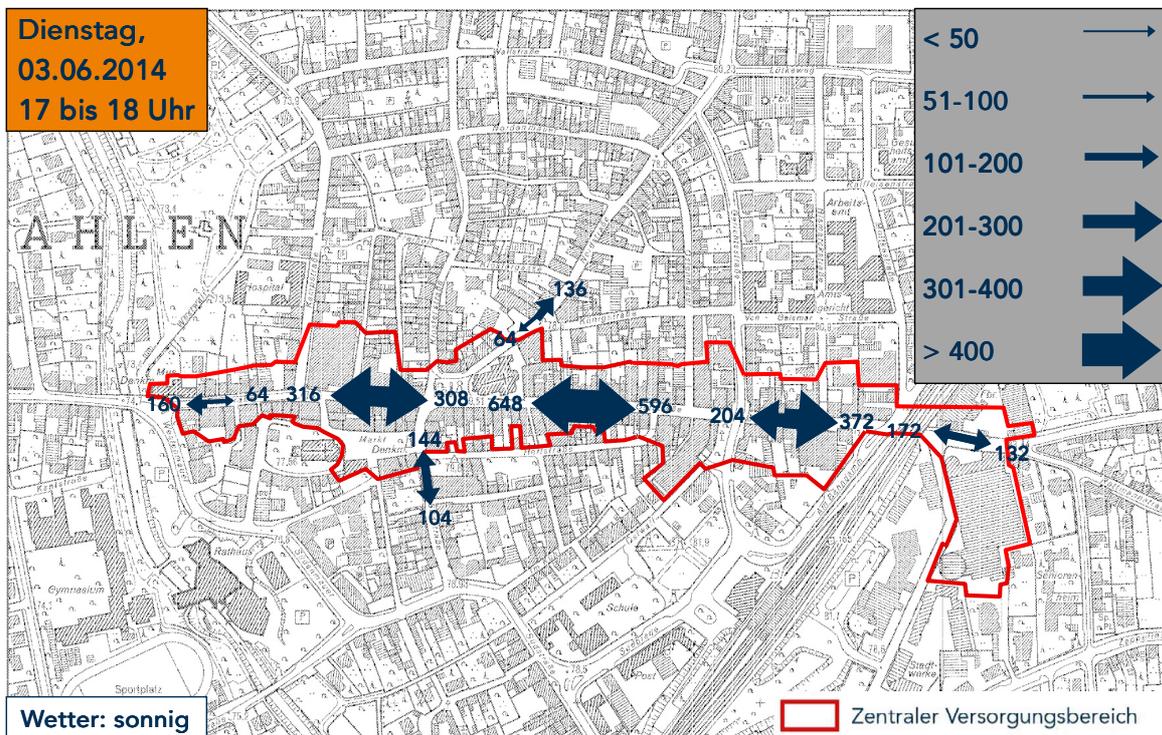
**Abbildung 33: Schwächste absolute Passantenfrequenz**



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

Die Zählung am Dienstag zwischen 17 und 18 Uhr, welche in der nachfolgenden Abbildung dargestellt ist, weist die absolut höchste Passantenfrequenz auf.

Abbildung 34: Stärkste absolute Passantenfrequenz

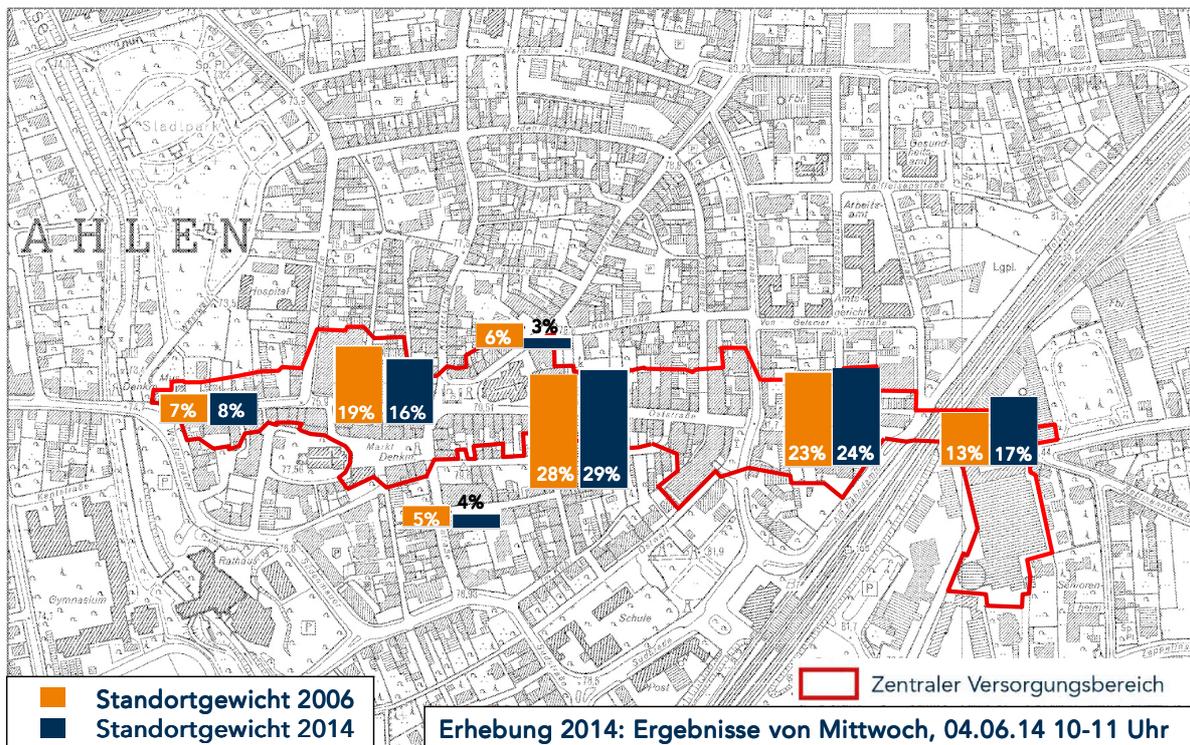


Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

Als methodisch zielführender Vergleich zwischen den zwei Zählzeiträumen (2006 und 2014) bietet sich die Normierung der Standorte an. Demzufolge sind der Anteil der gezählten Passanten an einem Standort an den insgesamt gezählten Passanten über alle Standorte hinweg zu vergleichen. Dies ist in der nachfolgenden Abbildung für das Stundenintervall zwischen 10.00 und 11.00 Uhr dargestellt, da 2006 die Zählung lediglich zwischen 10.30 und 11.30 Uhr stattgefunden hat und demnach lediglich eine eingeschränkte Vergleichbarkeit gegeben ist.

Es zeigen sich leichte Veränderungen, die insbesondere die hochfrequentierten Standorte 1, 2, 3 und 5 betreffen. Den Standorten 1, 2 und 3 kommt im Rahmen der Zählung in 2014 ein höheres Standortgewicht zu, während an den übrigen Zählstandorten ein rückläufiges Standortgewicht zu konstatieren ist.

Abbildung 35: Standortgewichte am Mittwoch zwischen 10.00 und 11.00 Uhr 2006 und 2014



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Junker und Kruse 2006; Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass wie in Abbildung 35 ersichtlich, der östliche und zentrale Bereich der Innenstadt gegenüber 2006 eine Stärkung erfahren hat, welche durch die anstehende HBB-Entwicklung weiter ausgebaut werden könnte. Der westliche Bereich hat hingegen leicht an Bedeutung eingebüßt.

### Lagebereiche in der Ahlener Innenstadt

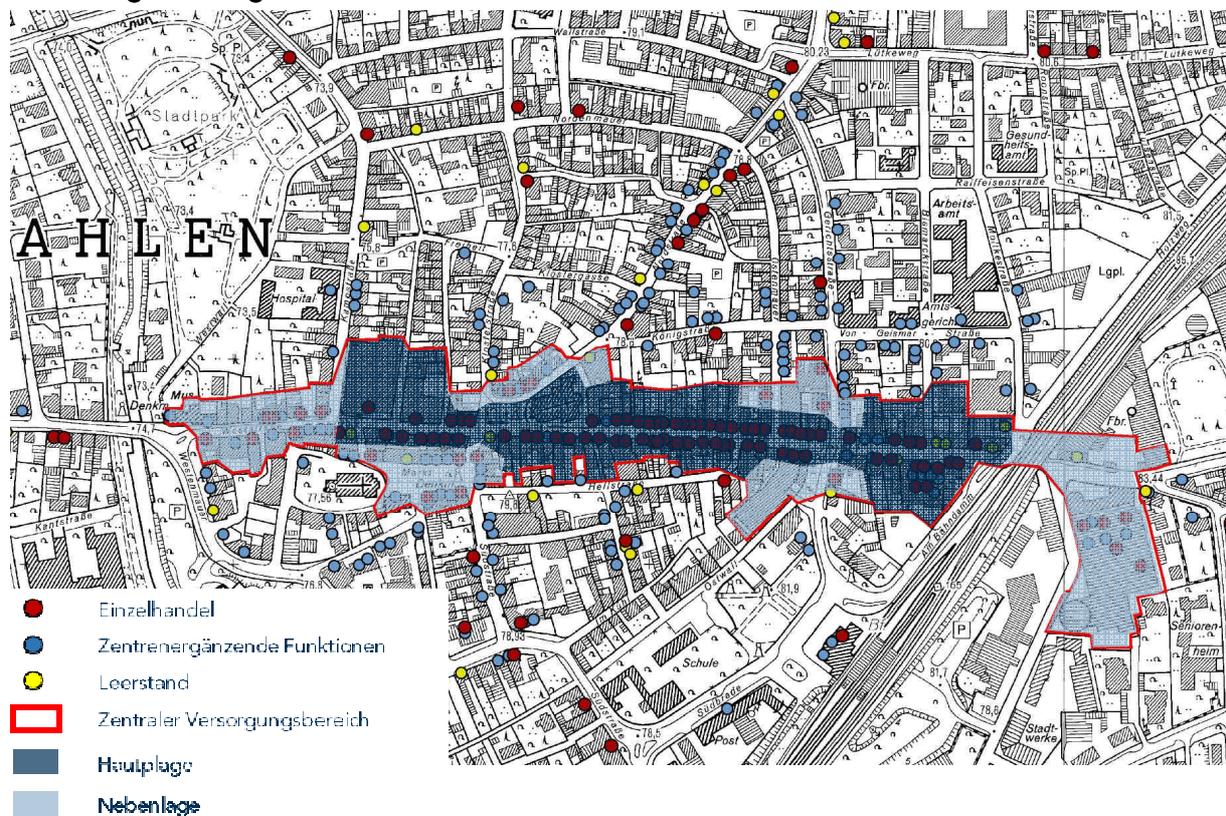
Auf Grundlage der bisherigen Analysen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt kann nachfolgend die Aktualisierung der Lagebereiche gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2006 erfolgen. Wie bereits 2006 wird die Lageabgrenzung unter Berücksichtigung der Passantenfrequenz sowie der Einzelhandelsdichte der entsprechenden Straßen vorgenommen. Festzustellen ist insbesondere eine Konzentration der Passantenströme auf die Ost- bzw. Weststraße, wobei auch gewisse Austauschbeziehungen mit dem Marktkauf<sup>29</sup> am Gebrüder-Kerkmann-Platz festzustellen sind.

Innerhalb der Lageabgrenzung spiegelt sich die bereits thematisierte Knochenstruktur der Ahlener Innenstadt mit den östlichen und westlichen Polen wider (vgl. Abbildung 36). Entsprechend ihrer Bedeutung sind die Ost- und Weststraße, wie bereits im Einzelhandelskonzept 2006, als Hauptlage definiert worden. Daran schließen sich die Nebenlagen Nordstraße, Ostenmauer, Gebrüder-Kerkmann-Platz, Bahnhofstraße, Markt und

<sup>29</sup> Schließung des SB-Warenhauses Marktkauf zum Jahresende 2015 angekündigt.

äußere Weststraße an. Gegenüber der Lageabgrenzung 2006 stellt sich die Hauptlage folglich als unverändert dar, während die Nebenlagen Nordstraße, Ostenmauer, Gebrüder-Kerkmann-Platz und Bahnhofstraße im Einzelhandelskonzept 2006 als Ergänzungsbereiche definiert waren. Aufgrund der vergleichsweise engen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sind in der aktuellen Lageabgrenzung allerdings keine Ergänzungsbereiche definiert worden. Auch für die Bereiche außerhalb des ZVB Innenstadt Ahlen werden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzepts Empfehlungen zur Weiterentwicklung gegeben (vgl. Kapitel 6.2.4).

**Abbildung 36: Lagebereiche in dem ZVB Innenstadt Ahlen**



Quelle: eigene Darstellung unter Berücksichtigung von Junker und Kruse 2006; Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

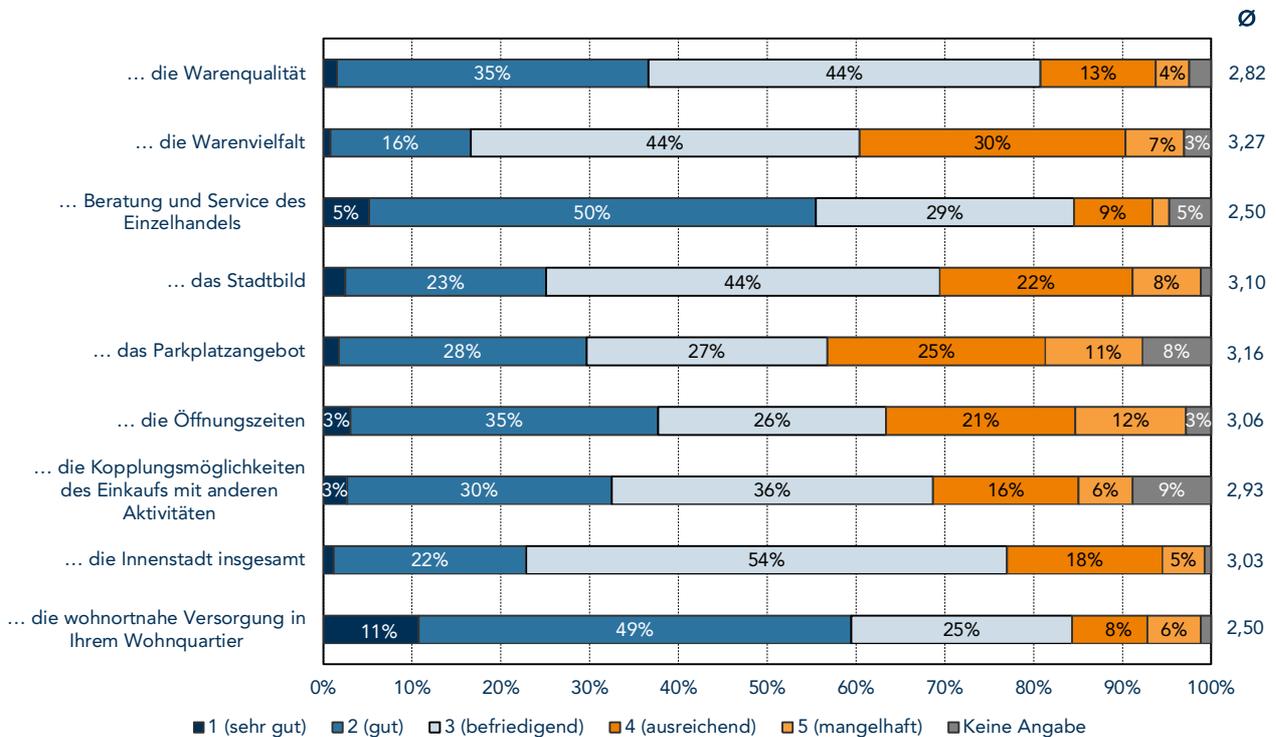
## 6.2.2 Bewertung der Innenstadt aus Kundensicht

In der nachfolgenden Abbildung werden die im Rahmen der telefonischen Haushaltsbefragung zur Attraktivität der Innenstadt abgefragten Aspekte dargestellt und zentrale Aussagen näher erläutert.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass die Innenstadt über die verschiedenen Aspekte hinweg als gut bis befriedigend bewertet wird. Von den befragten Haushalten werden insbesondere die Beratung und Service des Einzelhandels sowie die Kopplungsmöglichkeit des Einkaufs mit anderen Aktivitäten als gut bewertet. Weiterhin erhält die angebotene Warenqualität in der Innenstadt positive Wertungen. Die Öffnungszeiten und

die Warenvielfalt werden von den Haushalten ebenso wie das Stadtbild und die Parkplatzmöglichkeiten lediglich als befriedigend eingestuft und verdeutlichen einen Handlungsbedarf in diesen Bereichen.

**Abbildung 37: Bewertung der Innenstadt aus Kundensicht**

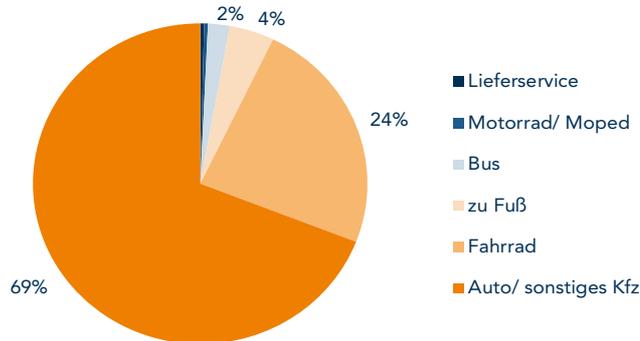


Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 09 /2013; n=530; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zur Innenstadt von Ahlen und würde gerne wissen, welche Schulnote Sie hierfür vergeben würden.“

Im Vergleich zu den Bewertungen der Innenstadt aus dem Jahr 2006 zeigt sich ein differenziertes Bild. Im Vergleich zu den Befragungsergebnissen aus 2006 wurden aktuell insbesondere die Beratung und der Service des Einzelhandels sowie das Parkplatzangebot besser bewertet. Auf der anderen Seite wurden die Warenqualität, das Stadtbild und die Innenstadt insgesamt aus Kundensicht negativer bewertet als noch 2006. Nahezu keine Veränderungen bei der Benotung zeigen sich in puncto Warenvielfalt und Kopplungsmöglichkeit des Einkaufs mit anderen Aktivitäten in der Innenstadt.

Auffallend ist außerdem, dass die wohnortnahe Versorgung innerhalb der Wohnquartiere im Vergleich zu den weiteren Aspekten überdurchschnittlich gut bewertet wurde. Dies spiegelt sich ebenfalls in den Ergebnissen der Verkehrsmittelwahl für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren wider. So wählen rd. 24 % der befragten Personen das Fahrrad als Verkehrsmittel, während rd. 69 % auf das Auto oder sonstige Kfz zurückgreifen. In diesem Ergebnis spiegelt sich die grundsätzlich hohe Bedeutung des Radverkehrs für die Stadt Ahlen wider.

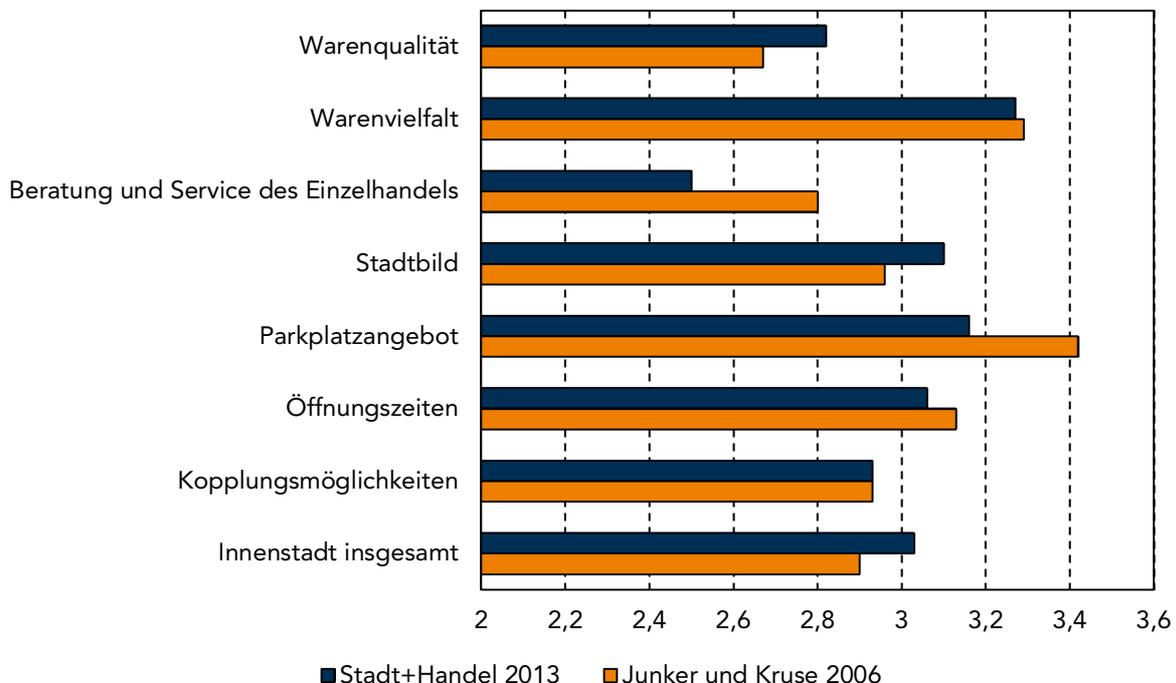
Abbildung 38: Wahl des Verkehrsmittels zum Einkauf von Lebensmittel und Drogeriewaren



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 09/2013, Frage 5: „Welches Verkehrsmittel nutzen Sie in der Regel für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren?“; n=530

Die Ergebnisse der zuvor angeführten qualitativen Einschätzungen zur Ahlener Innenstadt verdeutlichen die Einstellungen der Kunden zu ihrer Innenstadt (vgl. Abbildung 39). Auf den ersten Blick überwiegen zwar die positiven Äußerungen, gleichwohl ist aus verschiedenen Äußerungen auch Handlungsbedarf abzulesen. Es kristallisiert sich insgesamt also eine Zufriedenheit heraus, die insbesondere in den Teilaspekten Öffnungszeiten, Warenvielfalt, Stadtbild und Parkplatzmöglichkeiten noch erhöht werden könnte.

Abbildung 39: Bewertung der Innenstadt aus Kundensicht im Vergleich 2006 - 2013



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 09/2013; n=530; Junker und Kruse 2006

### 6.2.3 Entwicklungsziele und funktionale Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Aufgrund der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt für die Stadt Ahlen ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer mittelzentralen Versorgungsfunktion eine anhaltende Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden.

**Tabelle 11: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fokussierung der Weiterentwicklungen in dem ZVB Innenstadt auf die axiale Struktur („Knochen-Struktur“ der Innenstadt bewahren)</li> <li>▪ Erhaltung und Stärkung der regionalen Ausstrahlung und mittelzentralen Versorgungsfunktion des ZVB Innenstadt</li> <li>▪ Quantitative und branchenspezifische Abrundung des Einzelhandelsangebotes im ZVB Innenstadt</li> <li>▪ Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt der gesamten Innenstadt</li> <li>▪ Erhaltung und Stärkung der Identifikation des ZVB Innenstadt Ahlen</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Diese Ziele stehen insbesondere vor den nachfolgend benannten Herausforderungen bzw. Konfliktfeldern

- Kleinteilige Ladenstrukturen vs. gängige Flächenanforderungen (z.B. von Filialisten)
- Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen
  - Neue Flächen erschließen, Flächenzusammenlegungen als Option (Bsp. HBB-Entwicklung)
  - Nachnutzung bestehender Leerstände
- Ausgewogene Entwicklung der Pol-Struktur innerhalb des ZVB Innenstadt beachten

Zur Erreichung der Ziele und Überwindung der Herausforderungen bzw. Konfliktfelder werden folgende Empfehlungen im Detail formuliert:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen sowie auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt resultieren können.<sup>30</sup>

<sup>30</sup> Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern die unternehmens- und wettbewerbsneutrale Funktion der genannten Objekte

2. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstrukturen dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entsprechen), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer Nähe.
3. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (s. hierzu Kap. 10.2) unter Beachtung der axialen Knochen-Struktur des ZVB Innenstadt.
4. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in denen die rechnerischen Ansiedlungspotenziale nur begrenzt bzw. nicht vorhanden sind.
5. Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, ergänzt durch innerstädtisches Wohnen in der Innenstadt Ahlen.
6. Auch die Ansiedlung von Vorhaben mit *nicht* zentrenrelevanten und *nicht* zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment ist im ZVB Innenstadt grundsätzlich wünschenswert; zur Stärkung der konkreten Versorgungsfunktion des Zentrums ist dies jedoch nicht erforderlich.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Ahlen zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/ oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung.

## 6.2.4 Räumliche Entwicklungsempfehlungen für die Innenstadt von Ahlen

Neben den funktionalen Zielsetzungen für den ZVB Innenstadt sollen auch räumliche Entwicklungsempfehlungen für die gesamte Innenstadt – auch über die Abgrenzung des ZVB Innenstadt hinaus – formuliert werden. Diese resultieren im Wesentlichen aus den für die Innenstadt aktuell relevanten Rahmenbedingungen und greifen auch die Überlegungen aus einem gesonderten Gutachten zu Empfehlungen für ein künftiges Entwicklungsleitbild der Innenstadt auf<sup>31</sup>. Auf Grundlage der Frequenzmessung wurden für die Bereiche Nord- und Südstraße vergleichsweise geringe Frequenzen festgestellt. Ebenso ist im Rahmen der Bestandserhebung ein deutlicher einzelhandelsrelevanter Funktionsverlust in ebendiesen Lagen zu konstatieren. Für Weiterentwicklungen des innerstädtischen Einzelhandels steht überdies nur ein, innerhalb des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens herausgearbeiteter, begrenzter Entwicklungsrahmen zur Verfügung. Dieses Entwicklungspotential soll zur

---

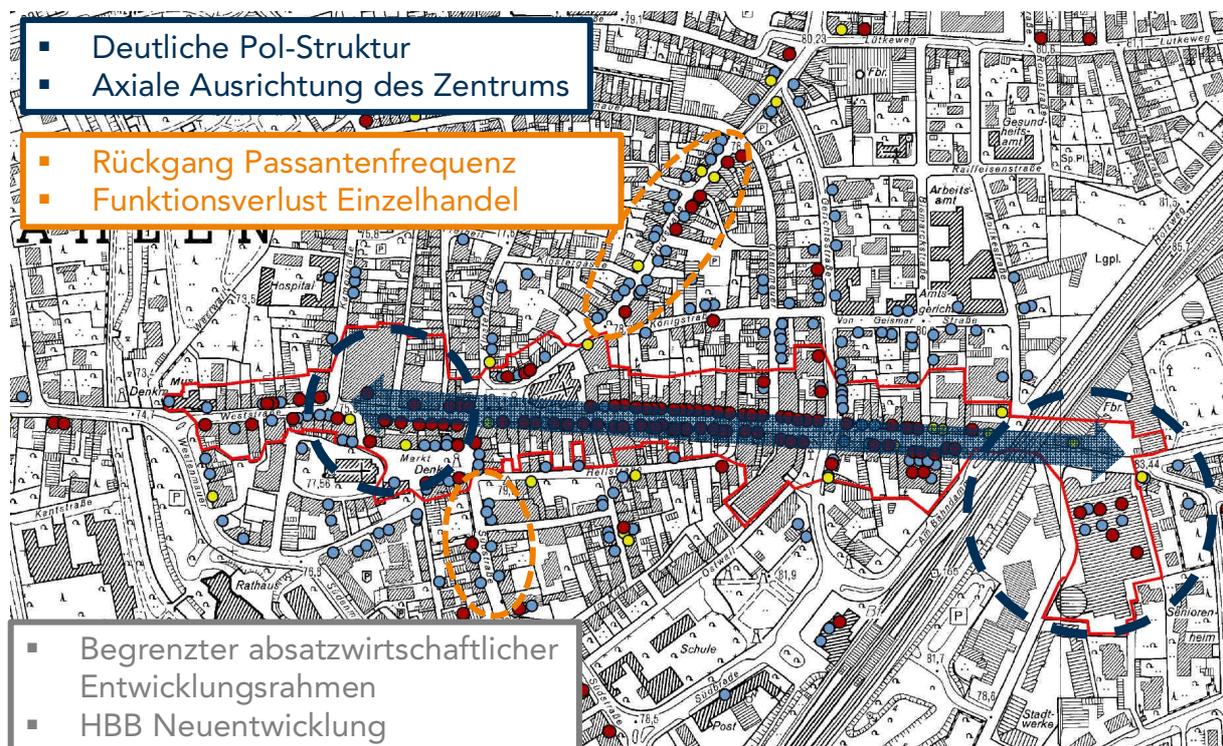
für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen im Rahmen dieses Konzepts irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder –ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder –verbesserung ansiedeln.

<sup>31</sup> Vgl. Junker und Kruse 2009.

weiteren Stärkung der Funktionsfähigkeit des ZVB Innenstadt genutzt werden. Mitte des Jahres 2015 ist die Schließung des SB-Warenhauses Marktkaufs zum Jahresende 2015 bekannt geworden. Im Kontext der Innenstadtentwicklung ist eine attraktive und gleichermaßen innenstadtbefördernde Folgenutzung von hohem Interesse. Es ist zudem stadtentwicklungspolitische Zielstellung ein qualitativ und quantitativ angemessenes Nahversorgungsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vorzuhalten.

Durch die Fokussierung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt auf den Kernbereich, welcher die angesprochenen Lagen an der Nord- und Südstraße nun nicht mehr miteinschließt, ergibt sich eine noch deutlichere Pol-Struktur des ZVB Innenstadt zwischen den Standortbereichen im Osten und im Westen. Verbunden werden die beiden Pole durch die axial verlaufende Ost- bzw. Weststraße. Diese Pol-Struktur wurde als sog. Knochen-Struktur bereits in dem gesonderten Gutachten zur Innenstadtentwicklung als eine Entwicklungsvariante empfohlen. Auch aktuell empfiehlt sich weiterhin den ZVB Innenstadt vor dem Hintergrund der bewährten Knochen-Struktur weiterzuentwickeln und somit die in dem gesonderten Gutachten empfohlene „Renaissance ... in bewährten Strukturen“ (Juncker und Kruse 2009, 39) weiterhin zu verfolgen.

**Abbildung 40: Relevante Rahmenbedingungen zur Ableitung räumlicher Entwicklungsempfehlungen der Innenstadt**

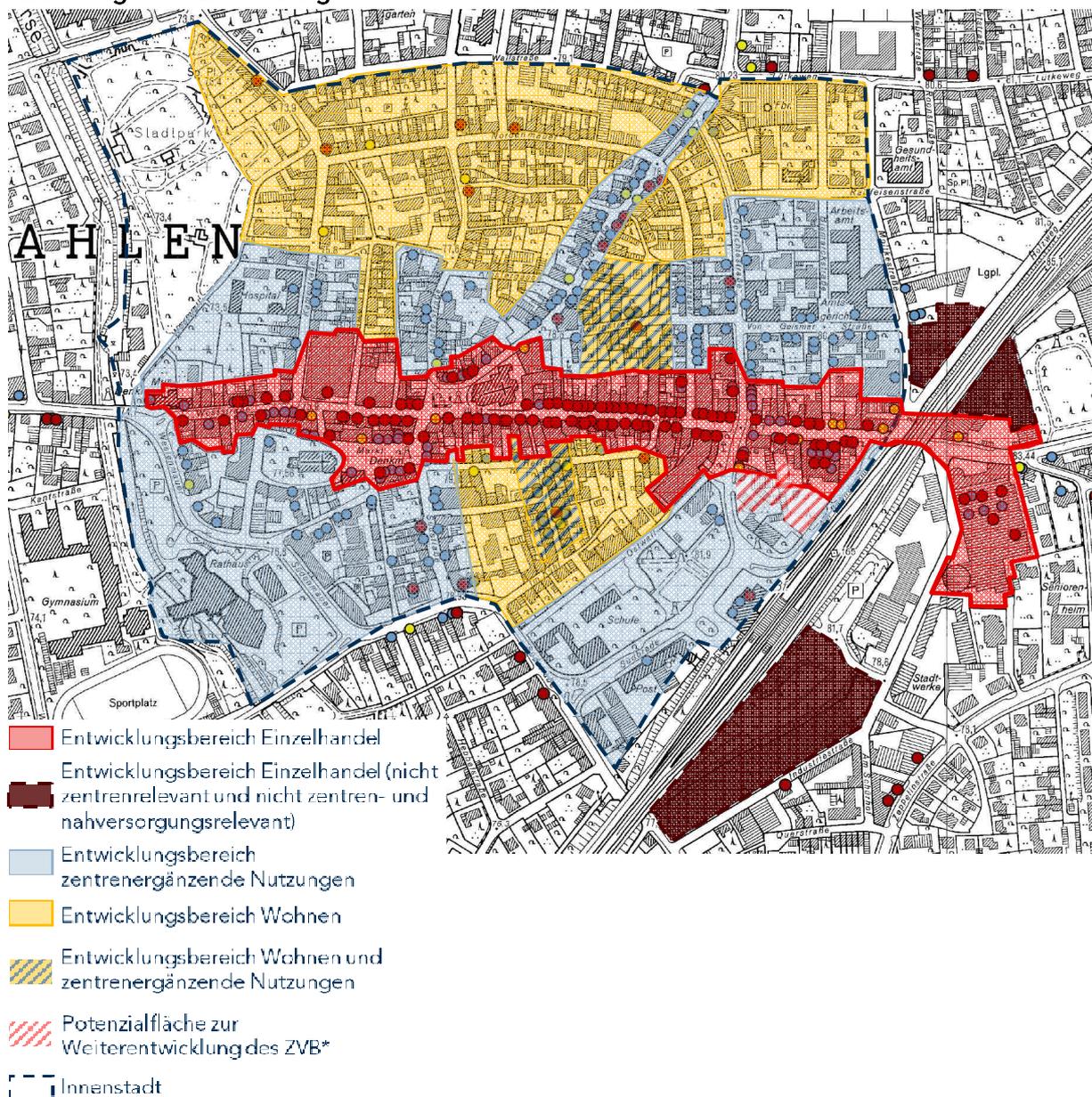


Quelle: Einzelhandelserhebung Stadt + Handel 08/2013 bis 09/2013; Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

Räumliche Entwicklungsempfehlungen leiten sich nicht nur aus den Bausteinen dieses Konzeptes, sondern auch aus bestehenden Konzeptionen ab. Das Konzept „Stärkung der

Innenstadt durch neue Einzelhandelsmagnete“ (2009) gibt Empfehlungen zur Weiterentwicklung der einzelhandelsbezogenen Knochenstruktur. Das integrierte Handlungskonzept „Masterplan Ahleener Innenstadt im Dialog“ (2011) empfiehlt als künftiges Entwicklungleitbild der Innenstadt die Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt der Teilquartiere im Innenstadtbereich. Dazu werden die Innenstadt sowie deren angrenzenden Quartiere in Teilgebiete mit nutzungsstrukturellen Entwicklungsschwerpunkten unterteilt (vgl. auch Abbildung 41).

**Abbildung 41: Entwicklungsbereiche in der Ahleener Innenstadt**



Quelle: Einzelhandelserhebung Stadt + Handel 08/2013 bis 09/2013; Kartengrundlage: Stadt Ahlen; eigene Darstellung u.a. unter Berücksichtigung von Junker und Kruse 2009, 10ff und Anmerkungen der Stadt Ahlen; \*vgl. Potenzialflächenbewertung in nachfolgender Tabelle.

Wie in der obigen Abbildung dargestellt soll sich die Einzelhandelsfunktion der Innenstadt Ahlen künftig auf den Bereich des ZVB Innenstadt fokussieren. Die weiteren Bereiche der Innenstadt Ahlens sollen maßgeblich zur Steigerung der Funktionsvielfalt der Innenstadt beitragen. Hierbei ist zu empfehlen, dass sich die blau eingefärbten Bereiche der Innenstadt insbesondere durch die Bereitstellung zentrenergänzender Nutzungen profilieren sollen, wohingegen sich die gelb eingefärbten Flächen vorrangig als innerstädtische Wohnlagen entwickeln sollen. Die blau-gelb schraffierten Bereiche vereinigen schwerpunktmäßig zentrenergänzende Nutzungen und Wohnnutzungen miteinander. In der Randlage zum östlichen Einzelhandelspol sind vorhandene Brachflächen (Holzweg und rückwärtiger Bereich Hundhausen, dunkelrot markiert) möglicherweise mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zu reaktivieren. Alternativ sind auch an diesen Standorten zentrenergänzende Nutzungen oder Wohnnutzungen vorstellbar. Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 hat damit eine deutliche Einkürzung bzw. Verschlankung des ZVBs stattgefunden mit dem vorwiegenden Ziel einer Konzentration von Einzelhandelsnutzung auf die rot eingefärbten Bereiche und somit zur weiteren Fokussierung auf die axiale Ausrichtung des ZVB Innenstadt.

Südlich überwiegend außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist zudem eine Potenzialfläche ersichtlich, die in der nachfolgenden Tabelle 12 bewertet wird. Die exakte Lage der Potenzialfläche kann der Abbildung 42 auf der folgenden Seite entnommen werden.

Tabelle 12: Kurzcheck potenzieller Entwicklungsflächen zur Weiterentwicklung der Innenstadt

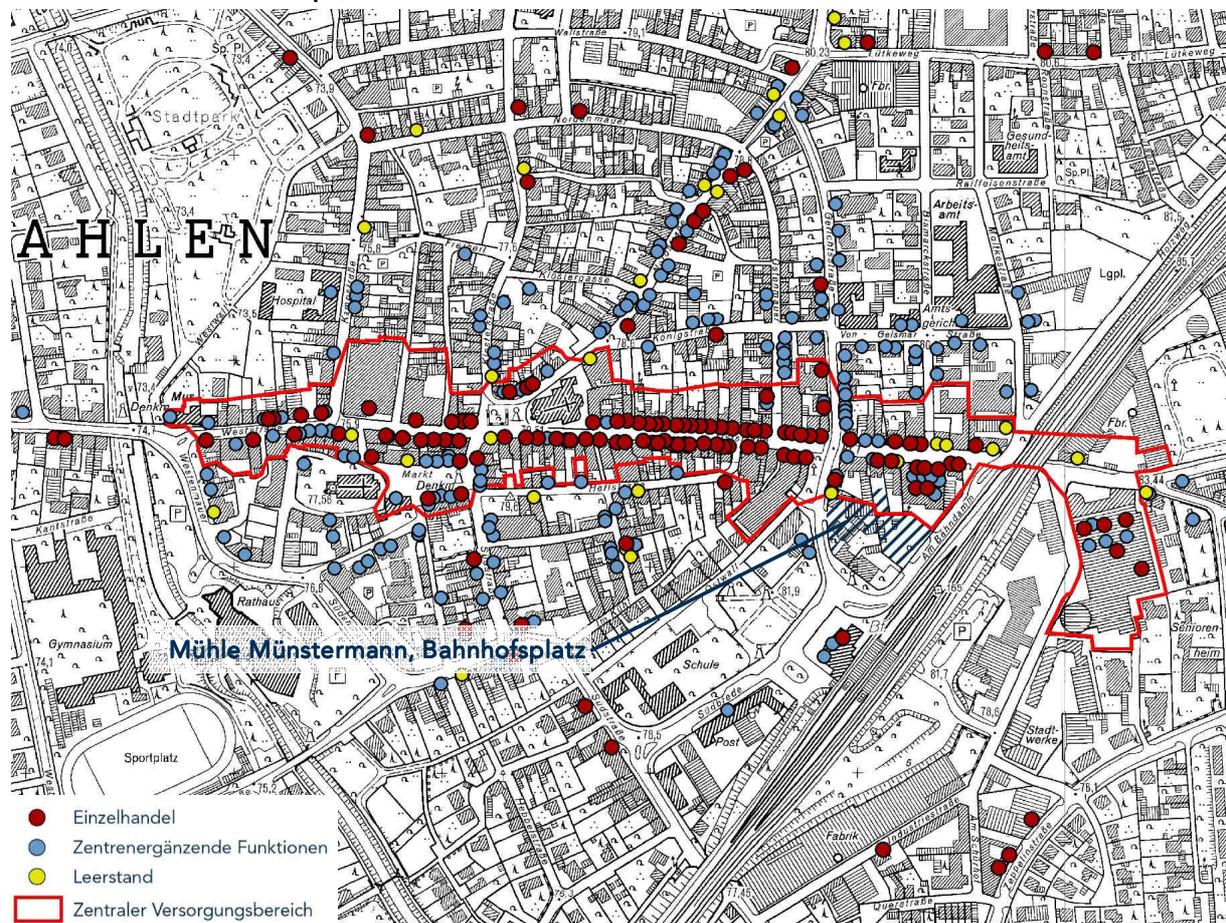
Potenzielle Entwicklungsflächen	Bewertungskriterien		
	Städtebaulich-funktionaler Beitrag zur Innenstadtentwicklung	Standort-rahmenbedingungen	Sonstige Fachbelange
Mühle Münstermann, Bahnhofplatz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brückenschlag zwischen ZVB Innenstadt und Bahnhof möglich</li> <li>▪ begleitende städtebauliche und architektonische Maßnahmen zur Ausrichtung an die Hauptlage als Pflichtaufgabe</li> <li>▪ Beachtung der Entwicklungszielstellung einer möglichst ausgeglichenen Pol-Struktur im ZVB Innenstadt</li> <li>▪ <b>Zur Weiterentwicklung mit Einzelhandel jeglicher Art (Fokus zentrenrelevant) grundsätzlich zu empfehlen unter Vorbehalt von städtebaulich architektonischen Maßnahmen zur Ausrichtung an die Hauptlage der Innenstadt sowie unter Beachtung möglicher Auswirkungen auf die „Pol-Struktur“ des ZVB Innenstadt</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Räumlich-funktionaler Zusammenhang zur Hauptlage der Innenstadt gegeben</li> <li>▪ Flächengröße erscheint geeignet für Einzelhandelsentwicklung</li> <li>▪ Gute verkehrliche Erschließung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewährleistung hochwertiger architektonischer und städtebaulicher Qualität</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

## 6.2.5 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt

Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kap. 2.1) begründete, Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Ahlen. Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs erforderlich, diese wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 42: Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013; Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt kann wie folgt beschrieben werden:

- Im Wesentlichen erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt auf den räumlichen Bereich der Fußgängerzone Ost- bzw. Weststraße, die überwiegend von einem durchgehenden Einzelhandelsbesatz geprägt werden, schließt allerdings neben der Haupt- auch Nebelagen der Innenstadt mit ein. Im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Kirchstraße sowie im südöstlichen Bereich durch die Hauptstraße begrenzt.
- Im Norden schließt der zentrale Versorgungsbereich gegenüber der Abgrenzung 2006 nicht mehr die Gebiete entlang der Königsstraße/ Von Geismar Straße, Königsstraße/ Nordstraße sowie Klosterstraße mit ein, da für diese sowohl bezüglich des Einzelhandelsbesatzes als auch der Passantenfrequenzen rückläufige Entwicklungen zu konstatieren sind und sich die weitere einzelhandelsrelevante Entwicklung der Innenstadt auf die axiale Struktur fokussieren soll. Im Norden orientiert sich die

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches somit entlang der Oststraße, eines Abschnitts der Nordstraße, welcher den gastronomisch frequentierten Marienplatz sowie der Weststraße einfasst.

- Im Osten schließt der zentrale Versorgungsbereich die Betriebsfläche des Verbrauchermarktes sowie den innerhalb des Bebauungsplan Nr. 38.3 als Kerngebiet festgesetzten Bereich der aktuell noch brachliegenden Fläche (Hundhausen) am Gebrüder-Kerkmann-Platz sowie die Einzelhandelsagglomeration um den Marktkauf<sup>32</sup> ein.
- Im Westen endet die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches – wie bisher – an der Westenmauer im Kreuzungsbereich der Weststraße bzw. dem Museumsplatz am Kunstmuseum, die gleichzeitig eine städtebauliche Barriere zu den angrenzenden Gebieten bildet.
- Im Süden orientiert sich die Abgrenzung erneut an der Weststraße, schließt aber weiterhin den städtebaulich attraktiven Marktplatz ein, der sowohl von Einzelhandelsnutzungen als auch gastronomischen Angeboten geprägt wird. In seinem weiteren Verlauf folgt die Abgrenzung der Oststraße bis zum Gebrüder-Kerkmann-Platz.
- Im Vergleich zu 2006 sind die Bereiche rund um die Südstraße und Hellstraße, für welche ebenfalls eine im Vergleich geringe Dichte von Einzelhandelsnutzungen und Passantenfrequenz festzustellen ist, folglich nicht mehr Teil des zentralen Versorgungsbereiches.

---

<sup>32</sup> Schließung des SB-Warenhauses Marktkauf zum Jahresende 2015 angekündigt.

## 6.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Vorhelm

### Lage und städtebaulich funktionale Situation

Das Nahversorgungszentrum Vorhelm ist zentral in dem von dem Kernort abgesetzten Stadtteil Vorhelm gelegen und erstreckt sich beidseitig der Hauptstraße von der Einmündung Enniger Straße im Nordwesten bis zur Einmündung Mühlenstraße im Südosten. Der Versorgungsbereich stellt sich demnach für die ortsansässige Bevölkerung als auch für den Durchfahrtsverkehr als gut erreichbar dar, zudem ist die Anbindung an das Linienbusnetz durch die Haltestelle Pankratiuskirche gewährleistet.

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Vorhelm wird überwiegend durch freistehende Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Hauptstraße geprägt. Eine stärkere städtebauliche Verdichtung oder zusammenhängender Einzelhandelsbesatz kann mit Ausnahme des nördlichen Bereiches nicht festgestellt werden. Die städtebauliche Gestaltung ist als heterogen zu bezeichnen weist aber überwiegend attraktiven dörflichen Charakter auf.

Im Nahversorgungszentrum Vorhelm sind insgesamt vierzehn Einzelhandelsbetriebe angesiedelt<sup>33</sup>. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.720 m<sup>2</sup> machen sie etwa 2 % der Gesamtverkaufsfläche Ahlens aus. Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 ist sowohl die Betriebsanzahl um zwei Einzelhandelsbetriebe, als auch die Gesamtverkaufsfläche um rd. 200 m<sup>2</sup> gestiegen. Insgesamt zeigt sich folglich eine stabile Entwicklung des Nahversorgungszentrums. Ergänzt wird das bestehende Einzelhandelsangebot durch vierzehn zentrenergänzende Funktionen in Erdgeschosslage. Zum Zeitpunkt der Einzelhandelsbestandserhebung wurde zudem ein Leerstand ermittelt, der allerdings keine Auswirkung auf das Funktionsgefüge des Zentrums entfaltet.

Den größten Betrieb und damit wichtigen Magnetbetrieb und Frequenzbringer stellt der Lebensmittelsupermarkt Edeka im Norden des Zentrums dar, der zudem die Fristigkeitsstruktur des Nahversorgungszentrums dominiert. So entfallen rd. 63 % der Verkaufsfläche auf Nahrungs- und Genussmittel und insgesamt rd. 83 % auf Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereiches insgesamt, wodurch die Grundversorgungsfunktion des Zentrums überwiegend für die im Stadtteil Vorhelm lebende Bevölkerung deutlich wird.

Um seine Versorgungsfunktion erfüllen zu können, sollte ein Nahversorgungszentrum ein bestimmtes Spektrum an Einzelhandelsbetrieben vorweisen können (vgl. Tabelle 13). Insbesondere in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie Pharmazeutische Artikel sollten ausreichende Angebote vorhanden sein. In Bezug auf das Nahversorgungszentrum Vorhelm kann ein attraktiver Betriebstypenmix festgestellt werden. Ein nennenswertes Defizit besteht lediglich im Bereich Drogeriewaren, da im zentralen

<sup>33</sup> Die Auswertungen und Darstellungen beziehen sich bereits auf die am Ende des Kapitels hergeleitete und begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs.

Versorgungsbereich kein Drogeriefachmarkt angesiedelt ist. Jedoch bietet der vorhandene Lebensmittelmarkt dieses Sortiment als Randsortiment an.

**Tabelle 13: Funktionelle Aufstellung des zentralen Versorgungsbereiches Vorhelm**

	Betriebsstruktur	NVZ Vorhelm
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LM-Vollsortimenter oder LM-Discounter</li> <li>▪ Betriebe des LM-Handwerks</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
(Schnitt-) Blumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Floristik Fachgeschäft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>
Drogeriewaren	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Drogeriefachmarkt oder</li> <li>▪ Randsortiment in LM-Märkten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗</li> <li>✓</li> </ul>
Pharmazeutische Artikel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apotheke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>
Zeitungen/ Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fachgeschäft</li> <li>▪ Kioskbetriebe oder</li> <li>▪ Randsortiment in LM-Märkten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗</li> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bank-SB-Terminals</li> <li>▪ Ladenähnliche DL (z.B. Friseur, Reinigung, Schuster, Schlüsseldienst, Internetcafé, Versicherung...)</li> <li>▪ Postagentur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Imbiss, Café</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013.

## Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Vorhelm

Ergänzend zu den obigen Ausführungen werden folgende städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen für das Nahversorgungszentrum Vorhelm empfohlen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Sicherung der Grundversorgung für die rd. 3.900 Einwohner des Stadtteils.

**Tabelle 14: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Vorhelm**

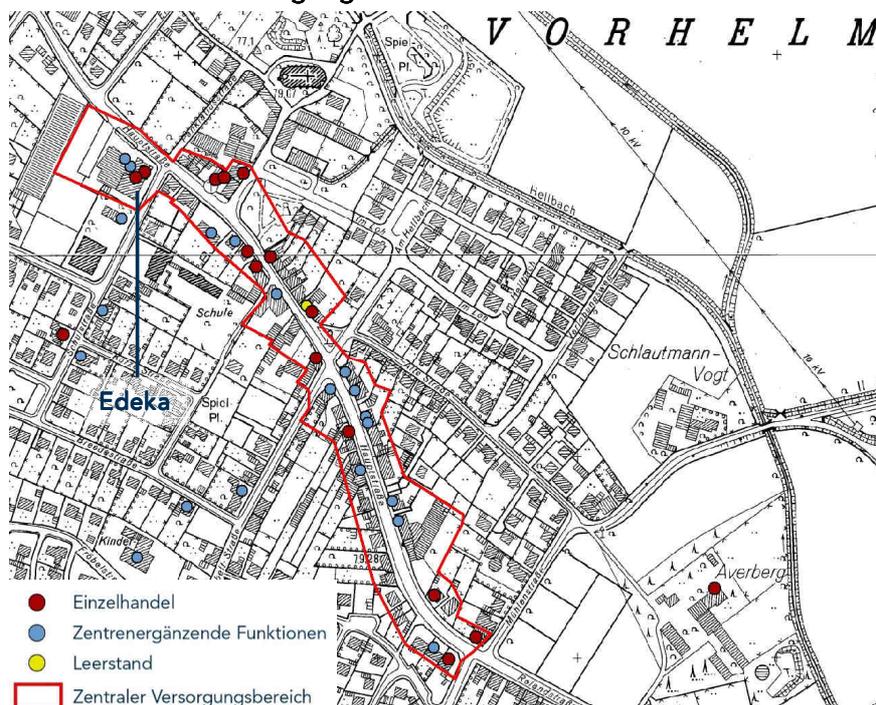
Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung der Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil Vorhelm</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe und kleinen Fachgeschäfte</li> <li>▪ Fokus der Weiterentwicklung auf die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente</li> <li>▪ Bereitstellung von zentrenergänzenden Angeboten</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung.

## Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Vorhelm als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs liegen die in Kapitel 2 angeführten Abgrenzungskriterien zugrunde; ein wesentliches Kriterium ist dabei der zusammenhängende Einzelhandelsbesatz. Die empfohlene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

**Abbildung 43: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Vorhelm als zentraler Versorgungsbereich**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013, Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

Im Wesentlichen erstreckt sich das Nahversorgungszentrum Vorhelm in nordsüdlicher Richtung beidseitig der Hauptstraße und wird im Norden durch das Betriebsgelände des Edekas und im Süden durch die Kreuzung Hauptstraße/ Mühlenstraße/ Rolandstraße/ Kahrweg und den dort endenden Einzelhandelsbesatz begrenzt. Neben den Einzelhandelsbetrieben schließt die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Vorhelm auch die wesentlichen zentrenergänzenden Funktionen und Parkflächen mit ein, da diese zur Attraktivitätssteigerung und zur Funktionalität des Zentrums beitragen. Demnach entspricht die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches überwiegend der bestehenden Abgrenzung aus dem Einzelhandelskonzept 2006 und wurde lediglich um die neue Betriebsfläche des erweiterten Edeka-Lebensmittelmarktes ergänzt sowie entsprechend der rechtlichen Anforderungen auf die Begrenzung der Grundstücksflächen konkretisiert.

## 6.4 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Dolberg

### Lage und städtebaulich funktionale Situation

Das Nahversorgungszentrum Dolberg befindet sich innerhalb des Stadtteils Dolberg in einer Entfernung von rd. zehn Autominuten zum Kernort Ahlens. Das Nahversorgungszentrum stellt sich über die Heessener Straße bzw. die B 61 als für den MIV gut erreichbar dar, zudem ist die Anbindung an das Linienbusnetz durch die Haltestelle Kirchstraße gewährleistet. Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich über beidseitige Bereiche der Lambertistraße sowie Twieluchtstraße und Bummelke und schließt den zentralen Kirchplatz mit ein.

Das Nahversorgungszentrum ist von einer überwiegend lockeren Bebauung geprägt, die nur am südlichen Ende der Lambertistraße eine höhere Verdichtung aufweist und somit überwiegend von typisch dörflichen Strukturen geprägt ist.

Insgesamt sieben Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt und weisen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf.<sup>34</sup> Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 ergeben sich damit keine nennenswerten Unterschiede. Die Einzelhandelsnutzungen werden aktuell um sieben zentrenergänzende Funktionen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ergänzt. Darüber hinaus befindet sich auch ein Leerstand innerhalb des Nahversorgungszentrums.

Die Fristigkeitsstruktur wird von dem am größten dimensionierten Betrieb, dem Lebensmittelsupermarkt Rewe, geprägt, der jedoch aufgrund seiner Dimensionierung als nicht mehr vollumfänglich marktgängiger Anbieter zu bewerten ist. Zur langfristigen Standortsicherung des Lebensmittelmarktes bzw. zur langfristigen Sicherung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums sind demnach Entwicklungsflächen zur Verlagerung bzw. zur Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes auszuweisen. Die Betriebszahl sowie die Gesamtverkaufsfläche und Fristigkeitsstruktur verdeutlichen somit, dass das Nahversorgungszentrum Dolberg vorwiegend eine Grundversorgungsfunktion für die in Dolberg lebende Bevölkerung übernimmt.

Hinsichtlich der funktionellen Ausstattung weist der zentrale Versorgungsbereich Dolberg lediglich geringfügige Defizite auf, welche überwiegend durch den ansässigen Lebensmittelmarktes aufgefangen werden können. Das Angebot an zentrenergänzender Nutzungen könnte jedoch ausgebaut werden (vgl. Tabelle 15).

---

<sup>34</sup> Die Auswertungen und Darstellungen beziehen sich bereits auf die am Ende des Kapitels hergeleitete und begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung.

**Tabelle 15: Funktionelle Aufstellung des zentralen Versorgungsbereiches Dolberg**

	Betriebsstruktur	NVZ Dolberg
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LM-Vollsortimenter oder LM-Discounter</li> <li>▪ Betriebe des LM-Handwerks</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
(Schnitt-) Blumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Floristik Fachgeschäft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>
Drogeriewaren	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Drogeriefachmarkt oder</li> <li>▪ Randsortiment in LM-Märkten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗</li> <li>✓</li> </ul>
Pharmazeutische Artikel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apotheke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>
Zeitungen/ Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fachgeschäft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kioskbetriebe oder</li> <li>▪ Randsortiment in LM-Märkten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗</li> <li>✓</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bank-SB-Terminals</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>
Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ladenähnliche DL (z.B. Friseur, Reinigung, Schuster, Schlüsseldienst, Internetcafé, Versicherung...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Postagentur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗</li> </ul>
Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Imbiss, Café</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013; eine Postannahmestelle befindet sich innerhalb des Ortsteils Dolberg, jedoch außerhalb des Nahversorgungszentrums.

### Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Nahversorgungszentrums Dolberg

Zur langfristigen Sicherung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums ist die Sicherung bzw. Stärkung des Magnetbetriebes aktiv voranzutreiben. Aktuell wird zu diesem Zweck die Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes an die Alleestraße planerisch vorbereitet. Die Potenzialfläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und liegt am östlichen Rand des Nahversorgungszentrums. Konkrete Investitionspläne liegen allerdings vor, so dass eine Umsetzung zum jetzigen Zeitpunkt als realistisch anzunehmen ist.



Tabelle 16: Kurzcheck potenzieller Entwicklungsflächen in räumlicher Nähe zum Nahversorgungszentrum Dolberg

Potenzielle Entwicklungsflächen	Bewertungskriterien		
	Städtebaulich-funktionaler Beitrag zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums	Standort-rahmenbedingungen	Sonstige Fachbelange
Alleestraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage innerhalb der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums</li> <li>▪ Langfristige Standortaufgabe des Lebensmittelmarkts im NVZ nicht auszuschließen</li> <li>▪ Fußläufige Anbindung an die gewachsenen Lagen des Nahversorgungszentrums ist zu gewährleisten</li> <li>▪ <b>Fläche zur Sicherung des Nahversorgungszentrums und der zugordneten Versorgungsfunktion geeignet</b></li> <li>▪ <b>Entwicklung der Fläche mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zu empfehlen; Fokus auf Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes, bzw. Verlagerung und Vergrößerung des bestehenden Marktes</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehrlich gute Erreichbarkeit</li> <li>▪ Flächengröße erscheint geeignet für Einzelhandelsentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche</li> <li>▪ Entwicklung absehbar</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung.

### Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Dolberg

Ergänzend zu den obigen Ausführungen werden folgende städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen für das Nahversorgungszentrum Dolberg empfohlen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Sicherung der Nahversorgung für die rd. 3.400 Einwohner des abgesetzten Stadtteils.

Tabelle 17: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Dolberg

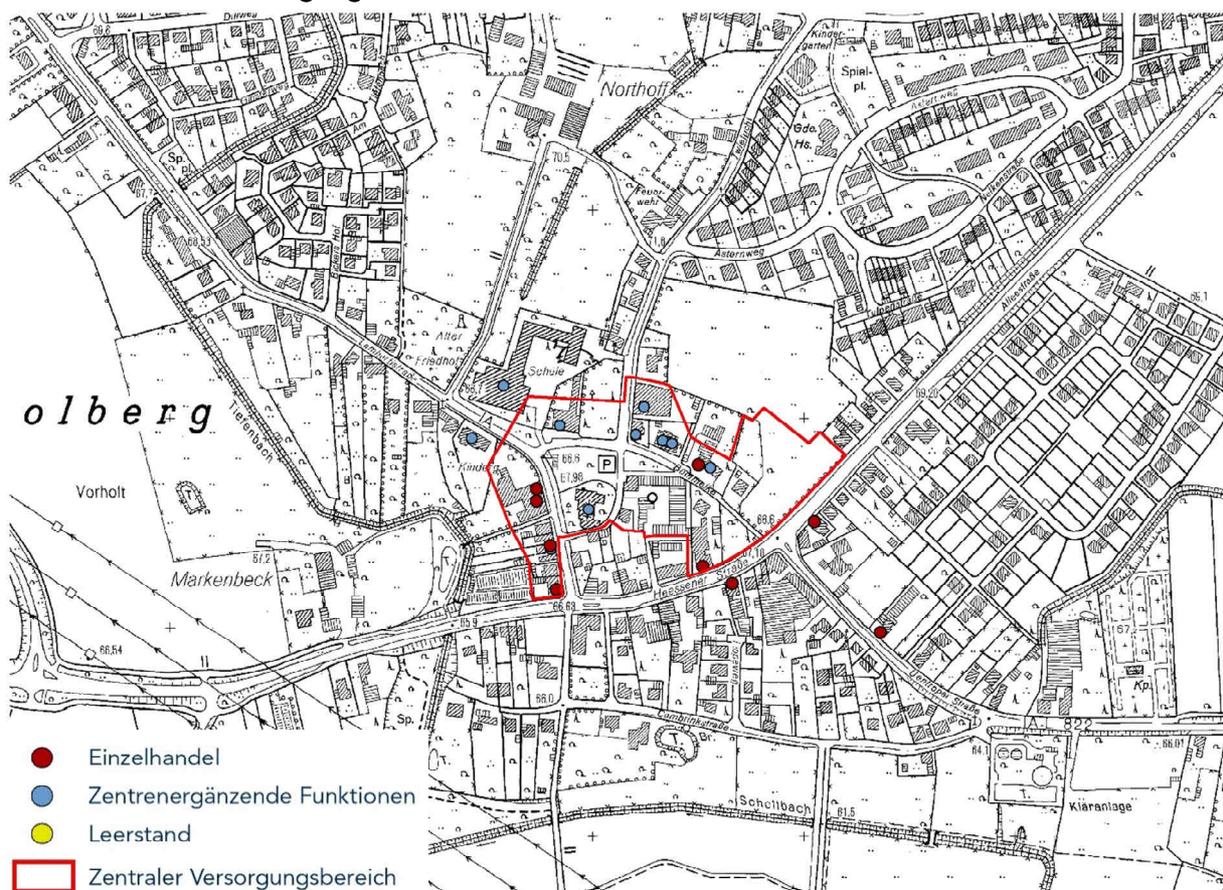
## Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...

- Langfristige Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums für Dolberg (rd. 3.400 EW)
- Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmittelmarktes ermöglichen
- Bereitstellung von ergänzenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Angeboten
- Bereitstellung von zentrenergänzenden Angeboten

Quelle: eigene Darstellung.

## Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Abbildung 45: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Dolberg als zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013, Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

Der zentrale Versorgungsbereich wird im Westen durch die begleitende Bebauung der Lambertstraße begrenzt. Im Westen reicht die räumliche Fassung bis an die Bildungsein-

richtungen St. Lambertus Kindergarten bzw. Grundschule heran und schließt somit den Kirchplatz sowie die St. Lambertikirche mit ein. Im Norden verläuft der zentrale Versorgungsbereich entlang der begleitenden Bebauung der Twieluchtstraße, wobei eine zentrenergänzende Funktion im rückwärtigen Bereich berücksichtigt wird und reicht bis an die in Ost-West-Richtung verlaufende Alleestraße heran. Teil der Abgrenzung ist ebenfalls die Potenzialfläche im Osten des zentralen Versorgungsbereiches, welche die perspektivische Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums gewährleisten soll. Der Einbezug der Potenzialfläche in die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums stellt zudem die wesentliche Veränderung der Abgrenzung des ZVB im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung dar und trägt möglicherweise zur Schwerpunktverlagerung des Zentrums bei.

## 6.5 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Ost

### Lage und städtebaulich funktionale Situation

Das Versorgungszentrum Ost stellt eines der vier Nahversorgungszentren dar, die radial um den ZVB Innenstadt angeordnet sind und die Grundversorgung der angrenzenden Siedlungsbereiche in der Kernstadt gewährleisten sollen. Der Einzelhandelschwerpunkt im Stadtteil Ost (bisher Stadtteilzentrum Hansastrasse) befindet sich östlich der Innenstadt rund um den Dr.-Paul-Rosenbaum-Platz, welcher allerdings selbst nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs ist. Die überdurchschnittliche Ausstattung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Ost gegenüber den anderen Nahversorgungszentren wird durch die Ausweisung als Nahversorgungszentrum mit Stadtteilversorgungsfunktion gewürdigt.

Das Nahversorgungszentrum Ost befindet sich in weniger als fünf autominütiger Entfernung der Innenstadt. Die Erreichbarkeit durch den MIV ist als gut zu bewerten, da der zentrale Versorgungsbereich über die innerstädtische Hauptverkehrsstraße L 547 an die nördlich verlaufende Umgehungsstraße B 58 angeschlossen ist und im Bereich der Fachmarktlage ausreichende Parkplätze für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Haltestelle Dr.-Paul-Rosenbaum-Platz sichergestellt, der regelmäßig von einer Buslinie in Richtung Hauptbahnhof bzw. Thurn-und-Taxis-Ring angefahren wird.

Das Nahversorgungszentrum Ost zeichnet sich durch eine überwiegend funktionale Bebauung im Bereich der Fachmarktlage an der Ostbredenstraße aus. Einzelhandelsnutzungen setzen sich im südlichen Bereich der Hansastrasse fort, wobei Nutzungsmischungen zwischen Einzelhandelsnutzungen und zentrenergänzenden Funktionen in den Erdgeschosslagen, bzw. Wohnnutzungen in den oberen Etagen vorherrschen. Die Hansastrasse zeichnet sich durch eine geschlossene Bebauung sowie eine verkehrsberuhigte Straßengestaltung aus. Gerade im südlichen Bereich sind allerdings auch Mindernutzungen, sowohl im Bereich des Einzelhandels wie auch zentrenergänzender Funktionen, zu konstatieren, die vor dem Hintergrund eines teilweise feststellbaren Instandhaltungszustands der Immobilien auf einen beginnenden Trading-down-Prozess hindeuten. Dieser bleibt allerdings ausschließlich auf den südlichen Bereich des Zentrums beschränkt. So sind, insbesondere im Bereich des Kreisverkehrs auch moderne und attraktive Gestaltungsweisen festzustellen.

Insgesamt 21 Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches<sup>35</sup> angesiedelt und verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.600 m<sup>2</sup>. Damit ist gegenüber dem Konzept aus dem Jahr 2006 eine Steigerung der Betriebszahl um fünf Einzelhandelsbetriebe und rd. 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festzustellen,

<sup>35</sup> Die Auswertungen und Darstellungen beziehen sich bereits auf die am Ende des Kapitels hergeleitete und begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs.

was insbesondere auf die Fachmarktlage im Norden des ZVB zurückzuführen ist. Gegenüber 2006 ist mit der Schließung des Lemmi-Marktes im südlichen Bereich des ZVB auch ein Abgang eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters festzustellen. Die drei größten Betriebe sind aktuell der Lebensmittelvollsortimenter Edeka und Lebensmitteldiscounter Aldi innerhalb der Fachmarktlage sowie der Aksu Markt als kleiner Supermarkt an der Rottmannstraße. Die hohe Bedeutung von Nahrungs- und Genussmitteln spiegeln sich auch in der Fristigkeitsstruktur wider, in der dieses Sortiment rd. 60 % der gesamten Verkaufsfläche erreicht. Damit wird die Funktion des Zentrums zur Sicherung der Grundversorgung der umliegenden Bevölkerung deutlich.

Im Vergleich zur Bestandsstruktur im Einzelhandelskonzept 2006 hat sich das Nahversorgungszentrum deutlich verändert, welches überwiegend auf die Realisierung der Fachmarktlage im Nordosten zurückzuführen ist. Neben der Stärkung der Angebotsstruktur durch die Fachmarktentwicklung im Nordosten haben die gewachsenen Lagen des Zentrums im nordwestlichen und südlichen Bereich einen deutlichen Funktionsverlust erfahren, so dass für diese Bereiche ein hoher Handlungsbedarf zur Funktionsstärkung besteht. So sind insbesondere im Bereich der Hansastraße Mindernutzungen sowohl im Bereich des Einzelhandels wie auch zentrenergänzender Funktionen zu konstatieren, die vor dem Hintergrund eines teilweise feststellbaren Instandhaltungsstaus der Immobilien auf einen beginnenden Trading-down-Prozess hindeuten.

Neben den Einzelhandelsnutzungen sind ebenfalls zwanzig zentrenergänzende Funktionen festzustellen, die schwerpunktmäßig im Bereich der Hansastraße bzw. Rottmannstraße zu verorten sind. Wie bereits beschrieben stellen jedoch nicht alle diese Nutzungen einen Mehrwert für das Zentrum dar, sondern können als Mindernutzungen (wie z.B. Spielhallen und Wettbüros) bewertet werden. Innerhalb der modifizierten Abgrenzung des Nahversorgungszentrums sind vier Leerstände zu verorten, die allerdings nicht gehäuft auftreten und damit nur geringe Auswirkung auf die Gesamtattraktivität entfalten. Eine größere Leerstandsproblematik ergibt sich südlich des Zentrums. Dieser Bereich wurde aufgrund der nicht gegebenen Entwicklungsperspektive nicht in die Abgrenzung des Zentrums integriert.

Wie in der nachfolgenden Abbildung zu sehen, stellt sich das Nahversorgungszentrum Ost insgesamt als ein funktional vollumfänglich ausgestattetes Nahversorgungszentrum dar.

**Tabelle 18: Funktionelle Aufstellung des zentralen Versorgungsbereiches Ost**

	Betriebsstruktur	NVZ Ost
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LM-Vollsortimenter oder LM-Discounter</li> <li>▪ Betriebe des LM-Handwerks</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
(Schnitt-) Blumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Floristik Fachgeschäft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>
Drogeriewaren	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Drogeriefachmarkt oder</li> <li>▪ Randsortiment in LM-Märkten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
Pharmazeutische Artikel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apotheke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>
Zeitungen/ Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fachgeschäft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kioskbetriebe oder</li> <li>▪ Randsortiment in LM-Märkten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bank-SB-Terminals</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ladenähnliche DL (z.B. Friseur, Reinigung, Schuster, Schlüsseldienst, Internetcafé, Versicherung...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Postagentur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>
Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Imbiss, Café</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013.

## Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Ost

Um das Nahversorgungszentrum Ost in seiner Funktion und dessen zukünftige Entwicklung zu sichern, sind die nachfolgenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele zu empfehlen. Im Mittelpunkt der Betrachtungen steht die Aufrechterhaltung der Grundversorgungsfunktion für die rd. 15.100 Einwohner in den umliegenden Siedlungsbereichen. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die Zielstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 81.1 „Einzelhandelsentwicklung Hansaplatz/ Ostbredenstraße“ sowie der 1. Änderung weiterhin bestehen und weiter verfolgt werden sollen.

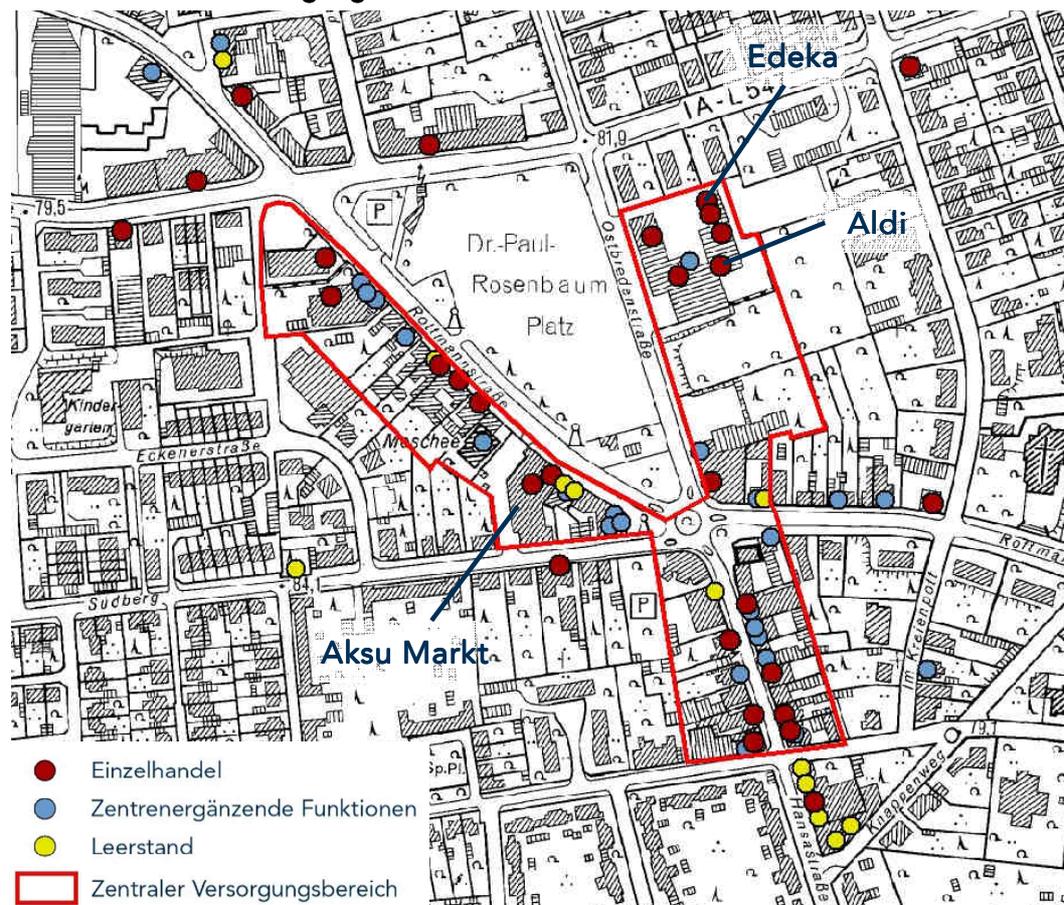
Tabelle 19: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Ost

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...	
▪	Sicherung der Grundversorgungsfunktion für die zugeordneten Siedlungsbereiche.
▪	Stabilisierung der gewachsenen Lagen im Nordwesten und Süden des Zentrums: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nachnutzung der Leerstände</li> <li>▪ Abwenden der beginnenden Trading-down-Prozesse</li> </ul>
▪	Fokus der Weiterentwicklung auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
▪	Erhalt von zentrenergänzenden Angeboten in der kleinteiligen Bestandsstruktur

Quelle: eigene Darstellung.

### Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Abbildung 46: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Ost als zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013, Kartengrundlage: Stadt Ahlen; Der südlich des Nahversorgungszentrums Ost gelegene Lemmi-Markt ist im Nachgang der Bestandserhebung geschlossen worden.

Das Zentrum umfasst folglich die Einzelhandelsagglomeration an der Ostbredenstraße, die straßenbegleitende Bebauung der Hansastraße bis zum Kreuzungsbereich Wichernstraße/ Keplerstraße sowie die Bebauung westlich der Rottmannstraße entlang des Dr. Paul Rosenbaum Platzes. Damit schließt die aktuelle Abgrenzung sowohl die neu entstandene Fachmarktlage als auch einen Einzelbetrieb im Kreuzungsbereich Zeppelinstraße/ Emanuel-von-Ketteler-Straße und Rotmannstraße ein. Im Süden ist die Bebauung zwischen Wichernstraße und Knappenweg nicht mehr Teil der Abgrenzung, da sich diese durch einen hohen Leerstandsanteil auszeichnet und derzeit keine einzelhandelsbezogene Entwicklungsperspektive gegeben ist.

Im Nordosten wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Fachmarktlage an der Ostbredenstraße begrenzt. Die Abgrenzung schließt mittig den Kreisverkehr mit ein, sowie die rückwärtige Bebauung der Rottmann- und Hansastraße. Im Süden umfasst die Abgrenzung die straßenbegleitende Bebauung der Hansastraße bis zum Kreuzungsbereich Wichernstraße, wobei das gegenüberliegende Geschäftshaus mit einem überwiegenden Anteil leerstehender Ladenlokale keinen Teil des Nahversorgungszentrums mehr darstellt. Im Westen orientiert sich die Abgrenzung entlang der Gebäude an der Rottmannstraße gegenüber des Dr.-Paul-Rosenbaum-Platzes und endet im Kreuzungsbereich mit der Zeppelinstraße. Im Norden wird der zentrale Versorgungsbereich durch den Verlauf der Emanuel-von-Ketteler-Straße welche eine städtebauliche Zäsur darstellt.

Damit schließt die im Rahmen der Konzeptfortschreibung modifizierte Abgrenzung sowohl die neu entstandene Fachmarktlage als auch Einzelhandelsnutzungen bis zum Kreuzungsbereich Zeppelinstraße/ Emanuel-von-Ketteler-Straße und Rotmannstraße mit ein. Im Süden ist die Bebauung zwischen Wichernstraße und Knappenweg nicht mehr Teil der Abgrenzung, da sich diese insbesondere durch einen hohen Leerstandsanteil auszeichnet und aufgrund der räumlichen Ausdehnung des Zentrums in nördliche Richtung keine Entwicklungsperspektive für diesen Bereich gewünscht ist.

Die Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums soll sich auf den dargestellten abgegrenzten Bereich fokussieren. Trotz der insbesondere quantitativen Schwerpunktverlagerung in den nördlichen Bereich sollten bestandsorientierte Anstrengungen unternommen werden, den festgestellten Bedeutungsverlust der gewachsenen Lagen in der Hansastraße aufzuhalten bzw. zu kompensieren.

Mit der – im Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2006 – neuen Funktionszuweisung als Nahversorgungszentrum mit Stadtteilversorgungsfunktion sind keine Auswirkungen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Zentrums oder des bauleitplanerischen Schutz der Bestandsstrukturen verbunden. Es ist lediglich die Folge der im Rahmen der Konzeptfortschreibung modifizierten Zentrenstruktur der Stadt Ahlen, welcher eine nur noch zweistufige Zentrenhierarchie zugrunde liegt. Nach wie vor kommt dem Nahversorgungszentrum Ost eine Grundversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche zu.

## 6.6 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum West

### Lage und städtebaulich funktionale Situation

Die zentralen Versorgungsstrukturen der westlichen Stadtmitte beginnen westlich der Innenstadt in einer Entfernung von weniger als einer Autominute auf der Weststraße über den Kreisverkehr bis zur Hammer Straße, die vom Kreisverkehr in südliche Richtung verläuft. Die verkehrliche Erreichbarkeit spiegelt sich im Schnittpunkt der innerstädtisch geführten L 811 (Hammer Straße – Kapellenstraße) sowie L 671 (Walstedder Straße) wider. Insbesondere der Bau des Kreisverkehrs und die Nachnutzung einer Industriebrache durch zwei großflächige Lebensmittelanbieter mit entsprechendem Parkraumangebot haben zur Attraktivität der Einzelhandelslage beigetragen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen der Stadtbuslinie befinden sich im Bereich der Winkelstraße am südlichen Ende und im Bereich der Weststraße am östlichen Ende des Versorgungsbereiches und stellen eine Anbindung an das ÖPNV-Netz sicher. Das Nahversorgungszentrum West wird – unter Beachtung der gesamtstädtischen Zielstellungen – im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts erstmalig als zentraler Versorgungsbereich definiert.

Das Zentrum zeichnet sich entlang der Weststraße durch eine geschlossene historische Bebauung aus, während im Bereich des Kreisverkehrs und der anschließenden Hammer Straße die Bebauung durch lückenhafte Strukturen und funktionale Neubauten geprägt ist. Das Nahversorgungszentrum weist insgesamt neun Einzelhandelsbetriebe auf, welche eine Verkaufsfläche von rd. 3.470 m<sup>2</sup> umfassen. Darunter befinden sich mit Rewe und Edeka sowohl zwei Lebensmittelvollsortimenter als auch ein Lebensmitteldiscounter in Form eines Lidl-Marktes. Die übrigen Betriebe stellen Komplementärnutzungen innerhalb der Supermärkte bzw. straßenbegleitenden Besatz entlang der Weststraße dar. Ergänzt werden die Einzelhandelsbetriebe um zehn zentrenergänzende Funktionen, die schwerpunktmäßig auf die Weststraße entfallen. Des Weiteren konnte zum Zeitpunkt der Erhebung auch vier Leerstände festgestellt werden, die hinsichtlich ihrer Dimensionierung allerdings kein strukturelles Defizit des Nahversorgungszentrums begründen.

Die Fristigkeitsstruktur des Nahversorgungszentrums West wird durch die drei Lebensmittelmärkte dominiert, so dass rd. 81 % der Verkaufsfläche auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen und damit die Bedeutung des Zentrums als Nahversorgungsstandort unterstreichen.

Die funktionelle Aufstellung des zentralen Versorgungsbereiches West ist durch kleinere Defizite in Form fehlender ergänzender Einzelhandelsangebote wie einem Floristikfachgeschäft, einem Drogeriefachmarkt oder einem Fachgeschäft bzw. Kiosk mit Zeitungen/Zeitschriften gekennzeichnet, welche jedoch überwiegend durch die Randsortimente in den Lebensmittelmärkten ausgeglichen werden können.

**Tabelle 20: Funktionelle Aufstellung des zentralen Versorgungsbereiches West**

	Betriebsstruktur	NVZ West
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LM-Vollsortimenter oder LM-Discounter</li> <li>▪ Betriebe des LM-Handwerks</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
(Schnitt-) Blumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Floristik Fachgeschäft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗</li> </ul>
Drogeriewaren	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Drogeriefachmarkt oder</li> <li>▪ Randsortiment in LM-Märkten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗</li> <li>✓</li> </ul>
Pharmazeutische Artikel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apotheke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>
Zeitungen/ Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fachgeschäft</li> <li>▪ Kioskbetriebe oder</li> <li>▪ Randsortiment in LM-Märkten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗</li> <li>✗</li> <li>✓</li> </ul>
Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bank-SB-Terminals</li> <li>▪ Ladenähnliche DL (z.B. Friseur, Reinigung, Schuster, Schlüsseldienst, Internetcafé, Versicherung...)</li> <li>▪ Postagentur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Imbiss, Café</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013.

## Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum West

In den Empfehlungen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Nahversorgungszentrums West spiegelt sich die Funktion als Nahversorgungszentrum mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches für die angrenzenden Siedlungsbereiche im Westen des Kernorts mit ihren rd. 9.300 Einwohnern wider.

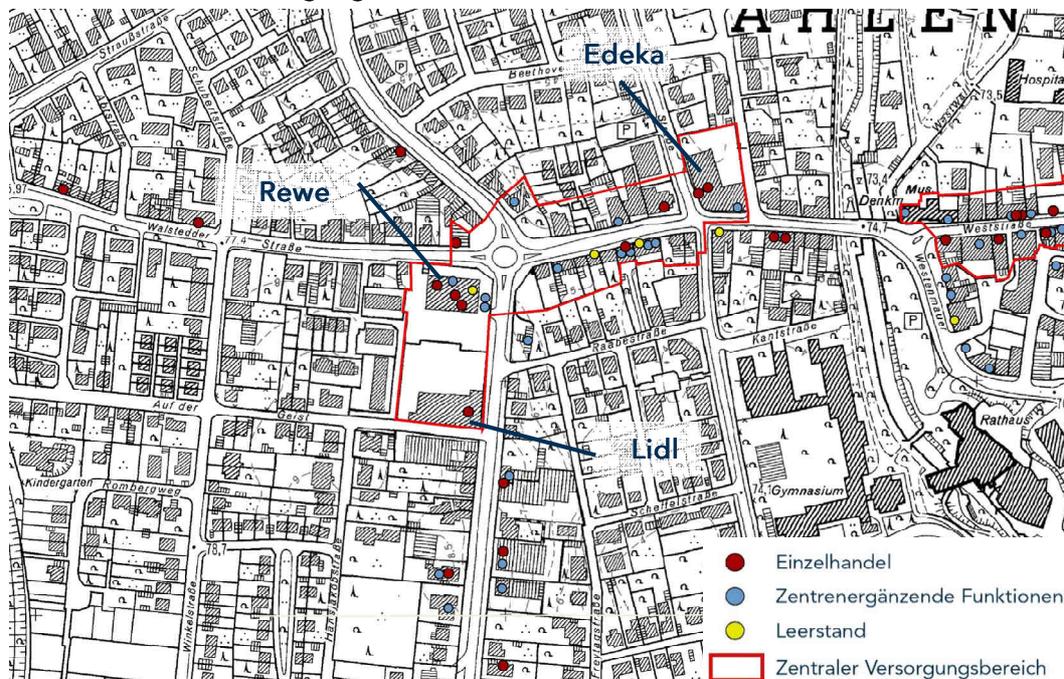
**Tabelle 21: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum West**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion</li> <li>▪ Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für den zugeordneten Siedlungsbereich</li> <li>▪ Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente: insb. Angebotsergänzung um kleinteilige Anbieter</li> <li>▪ Bereitstellung von zentrenergänzenden Nutzungen</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung.

## Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum West

Abbildung 47: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums West als zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013, Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum West umfasst die Grundstücke der beiden Lebensmittelmärkte an der Walstedder Straße Ecke Hammer Straße sowie die nordöstlich anschließende beidseitige straßenbegleitende Bebauung der Weststraße und die dort verorteten Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Nutzungen bis zur Einmündung der Richard-Wagner-Straße/ Westfalendamm, einschließlich des dort ansässigen Lebensmittelvollsortimenters. Somit wird der gesamte Versorgungsbereich an seinen Enden durch attraktive Lebensmittelmärkte eingefasst. Die räumliche Ausdehnung des Zentrums beträgt rd. 400 m. Im Süden des zentralen Versorgungsbereiches schließen sich weitere eingestreuete Einzelhandelsnutzungen sowie zentrenergänzende Nutzungen an, die allerdings aufgrund ihrer geringen Besatzdichte sowie des städtebaulich in sich abgeschlossenen Fachmarktzentrum keinen städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zu den weiteren Lagen des Nahversorgungszentrums ausbilden. Zudem soll eine Konzentration des Einzelhandels auf den dargestellten Bereich erfolgen und eine Ausdifferenzierung des zentralen Versorgungsbereiches so vermieden werden. Im Osten sind zwei Einzelhandelsnutzungen ebenfalls nicht die Abgrenzung aufgenommen worden, da der Kreuzungsbereich Wienkampstraße/ Weststraße eine städtebauliche Barriere gegenüber den östlich angrenzenden Bereichen darstellt. Außerdem soll so ein Zusammenwachsen des Nahversorgungszentrums West mit dem ZVB Innenstadt vermieden werden.

## 6.7 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Nord

### Lage und städtebaulich funktionale Situation

Das Nahversorgungszentrum Nord soll unter Einschluss des ansässigen Lebensmitteldiscounter und angrenzender Potenzialflächen südlich und nördlich des Konrad-Adenauer-Ringes zukünftig entwickelt werden. Der vormals ansässige Gartenmarkt Thormann hat den Betrieb vollständig aufgegeben und die neu verfügbaren Flächen an einen Investor mit konkreten Plänen zur Errichtung eines weiteren Lebensmittelmarktes veräußert. Der Bereich ist rd. eine Autominute von der Ahlener Innenstadt entfernt und wird – unter Beachtung der gesamtstädtischen Zielstellungen – im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts erstmalig als zentraler Versorgungsbereich definiert. Der Anschluss des MIV ist insbesondere über die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße gesichert und ist demnach als sehr gut einzuschätzen. Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der Abgrenzung auf der Betriebsfläche des Lebensmitteldiscounters vorhanden. Ein Anschluss an den ÖPNV besteht derzeit über die Haltestelle Spilbrink. Zukünftig könnte mit Entwicklung des Nahversorgungszentrums eine Anbindung über die Haltestelle am St. Michael-Gymnasium interessant werden.

Insgesamt umfasst die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches drei Einzelhandelsnutzungen, die sich aus dem besagten Lebensmitteldiscounter sowie zwei Komplementärnutzungen innerhalb des Gebäudes, zusammensetzen. Somit entfallen rd. 86 % der Verkaufsfläche auf Nahrungs- und Genussmittel und betonen die Funktion des Zentrums als Nahversorgungszentrum. Die Einzelhandelsnutzungen werden durch drei zentrenergänzende Funktionen ergänzt, von denen sich ebenfalls zwei in einem baulichen Zusammenhang mit dem Discounter befinden.

Allein von der Bestandsstruktur erfüllt das Nahversorgungszentrum Nord demnach nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs, so dass sich die Einstufung als Nahversorgungszentrum aus den absatzwirtschaftlichen und räumlichen Entwicklungspotenzialen ergibt. Es ist stadtentwicklungspolitische Zielstellung, dass das Nahversorgungszentrum Nord langfristig die Grundversorgung für die im Norden des Kernorts lebende Bevölkerung (rd. 11.600 Einwohner) bereitstellt. Ausgehend von diesem Versorgungsauftrag ist ein absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Nord gegeben. Das räumliche Entwicklungspotenzial des Nahversorgungszentrums wird durch die Ausweisung von eindeutig priorisierten Potenzialflächen gewährleistet, auf denen teilweise eine Entwicklung abzusehen ist, so dass die rechtlichen Anforderungen an ein zu entwickelndes Nahversorgungszentrum gegeben sind.

Die funktionelle Aufstellung des zentralen Versorgungsbereiches Nord ist durch Defizite in Form fehlender ergänzender Einzelhandelsangebote wie einem Floristikfachgeschäft, einem Drogeriefachmarkt, einer Apotheke, einem Fachgeschäft bzw. Kiosk mit Zeitungen/Zeitschriften gekennzeichnet, welche teilweise durch das Randsortimentsangebot des Lebensmitteldiscounters ausgeglichen werden. Zudem ist eine weitere Entwicklung des

zentralen Versorgungsbereiches durch Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (s.u.) absehbar.

**Tabelle 22: Funktionelle Aufstellung des zentralen Versorgungsbereiches Nord**

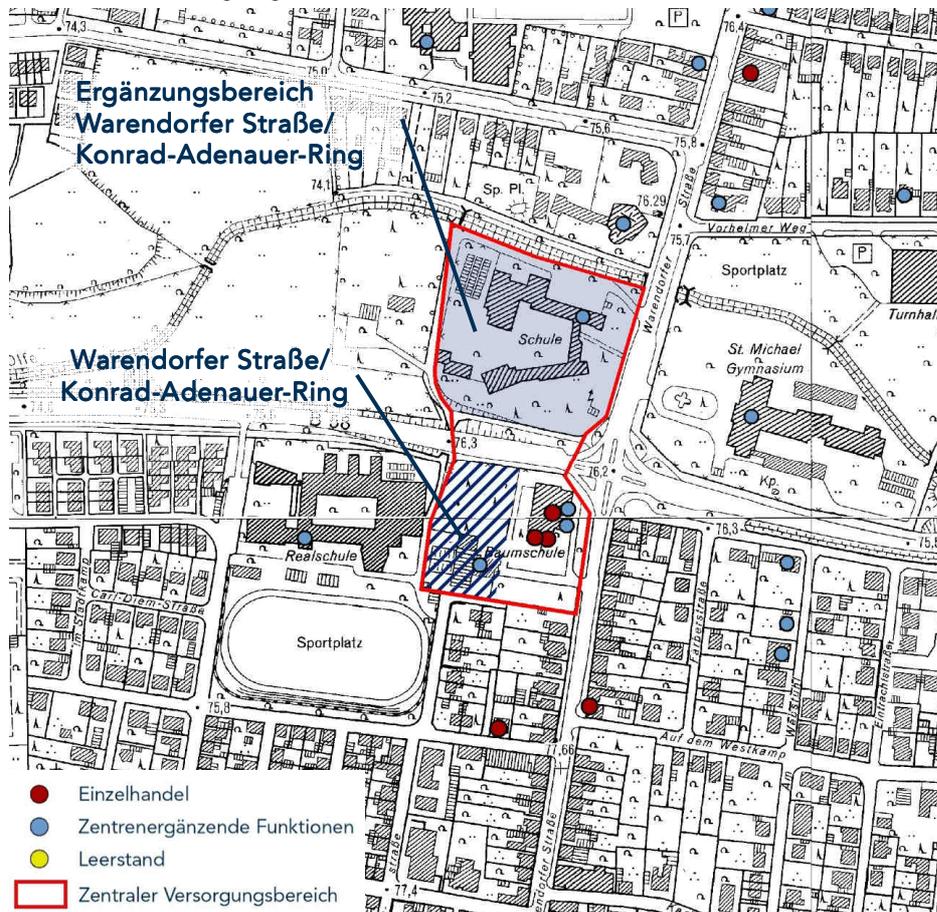
	Betriebsstruktur	NVZ Nord
Nahrungs- und Genussmittel	▪ LM-Vollsortimenter oder LM-Discounter	✓
	▪ Betriebe des LM-Handwerks	✓
(Schnitt-) Blumen	▪ Floristik Fachgeschäft	X
Drogeriewaren	▪ Drogeriefachmarkt oder	X
	▪ Randsortiment in LM-Märkten	✓
Pharmazeutische Artikel	▪ Apotheke	X
Zeitungen/ Zeitschriften	▪ Fachgeschäft	X
	▪ Kioskbetriebe oder	X
	▪ Randsortiment in LM-Märkten	✓
Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	▪ Bank-SB-Terminals	✓
	▪ Ladenähnliche DL (z.B. Friseur, Reinigung, Schuster, Schlüsseldienst, Internetcafé, Versicherung...)	✓
	▪ Postagentur	X
Gastronomie	▪ Imbiss, Café	✓

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013.

### Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Nahversorgungszentrums Nord

Hinsichtlich der räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Nahversorgungszentrums Nord sind zwei Potenzialflächen zu nennen, von denen eine Fläche im Eigentum eines Vorhabenträgers und die andere Fläche im Eigentum der Stadt Ahlen steht. Während die Fläche unmittelbar angrenzend an das Betriebsgrundstück des Lebensmitteldiscounters von der Vornutzung vollständig freigeräumt wurde, steht das städtische Grundstück mit einer aktuell von Schließung betroffenen Schule erst mittelfristig für die Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Nord zur Verfügung.

Abbildung 48: Potenzialflächen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung am Nahversorgungszentrum Nord



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013, Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

**Tabelle 23: Kurzcheck potenzieller Entwicklungsflächen in räumlicher Nähe zum Nahversorgungszentrum Nord**

Potenzielle Entwicklungsflächen	Bewertungskriterien		
	Städtebaulich-funktionaler Beitrag zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums	Standortrahmenbedingungen	Sonstige Fachbelange
<b>Ergänzungsbe- reich Warendorfer Straße/ Konrad- Adenauer-Ring – nördliche Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Potenzial zur Entwicklung des NVZ gegeben</li> <li>▪ Städtebaulich funktionaler Zusammenhang zu den weiteren Nahversorgungsangeboten eingeschränkt gegeben (Barrierewirkung des Konrad-Adenauer-Rings zu beachten)</li> <li>▪ Städtebauliche Ausrichtung auf Warendorfer Straße zwingend zu empfehlen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehrlich gute Erreichbarkeit</li> <li>▪ Lage unmittelbar angrenzend an das NVZ</li> <li>▪ Städtebauliche Barriere durch Konrad-Adenauer-Ring zu beachten</li> <li>▪ Ggf. nur Teilfläche für anderweitige Nutzung verfügbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Derzeitige Nutzung: Schule</li> <li>▪ Eher mittel- bis langfristige Realisierungsmöglichkeit</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklung der Fläche insb. im Bereich ergänzender Nutzungen und Wohnnutzungen zu empfehlen, um die Multifunktionalität des Nahversorgungszentrums Nord zu erhöhen.</li> <li>▪ Weiterentwicklung mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel nur zu empfehlen bei Gewährleistung einer fußläufigen Wegebeziehung zum südlichen Bereich und der städtebaulich-funktionalen Ausrichtung des architektonischen Konzepts auf den Zusammenhang der Bereiche.</li> <li>▪ Bei einer einzelhandelsbezogenen Entwicklung (Fokus zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel) ist auf eine ausgewogene Nahversorgungsstruktur in der Stadt Ahlen zu achten<sup>36</sup>. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt und die Nahversorgungszentren sind zu vermeiden.</li> </ul>		
<b>Warendorfer Straße/ Konrad- Adenauer-Ring – südliche Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Potenzial zur Entwicklung des NVZ gegeben</li> <li>▪ Städtebaulich funktionaler Zusammenhang zu den weiteren Nahversorgungsangeboten gegeben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehrlich gute Erreichbarkeit</li> <li>▪ Lage innerhalb des Nahversorgungszentrums</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Derzeitige Nutzung: freigeräumte Brachfläche</li> <li>▪ Einzelhandelsentwicklung durch Investor absehbar</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fläche zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums geeignet</li> <li>▪ Weiterentwicklung mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel als <b>Priorität 1 zu empfehlen</b></li> </ul>		

Quelle: Eigene Darstellung.

<sup>36</sup> Die konkreten Verkaufsflächengrößenordnungen sind im Rahmen von vorhabenbezogenen Prüfungen hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit und der Angemessenheit hinsichtlich der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums entsprechend herzuleiten.

Die Flächen wurden hinsichtlich ihres städtebaulich-funktionalen Beitrags zur Fortentwicklung des NVZ, ihrer Standortrahmenbedingungen sowie sonstiger fachlicher Belange geprüft, um zu einer ersten Einschätzung hinsichtlich der Priorisierung der Flächen aus städtebaulich-funktionaler Sicht zu kommen. Der Standort Warendorfer Straße/ Konrad-Adenauer-Ring – südliche Fläche erscheint in Bezug auf die Weiterentwicklung mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel daher als prioritär. Aktuell ist hier zudem eine Einzelhandelsentwicklung abzusehen. Die nördliche Potenzialfläche wird als Ergänzungsbereich aufgenommen und soll nur unter Berücksichtigung der getroffenen Empfehlungen eine Entwicklung erfahren, zudem steht diese Fläche erst mittel- bis langfristig zur Verfügung.

## Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Nord

Die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Nord beruht nicht auf der derzeitigen Bestandsstruktur des Zentrums, sondern insb. aufgrund der stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellung, diesen im Stadtteil zentral gelegenen Bereich als Nahversorgungszentrum für das nördliche Siedlungsgebiet des Kernorts zu entwickeln. Notwendig für dessen räumliche Entwicklung sind damit Potenzialflächen, welche aus der obigen Abbildung hervorgehen sowie absatzwirtschaftliche Voraussetzungen, die durch die umliegenden Siedlungsbereiche erfüllt werden (s. Ausführungen oben). Unter Ausnutzung dieser Potenziale ist eine Entwicklung des Nahversorgungszentrums zu empfehlen, welches der Grundversorgung der zugeordneten Siedlungsbereiche mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches dient.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Nord.

**Tabelle 24: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Nord**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Entwicklung eines zukunftsfähigen Nahversorgungszentrums durch Ergänzung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebots (unter Beachtung der Auswirkungen auf die anderen ZVB in der Stadt Ahlen)</li><li>▪ Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche durch Bereitstellung eines Vollsortimenters</li><li>▪ Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für den zugeordneten Siedlungsbereich</li><li>▪ Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente: insb. Angebotsergänzung</li><li>▪ Sicherung und Stärkung des Angebots an zentrenergänzenden Nutzungen</li></ul>

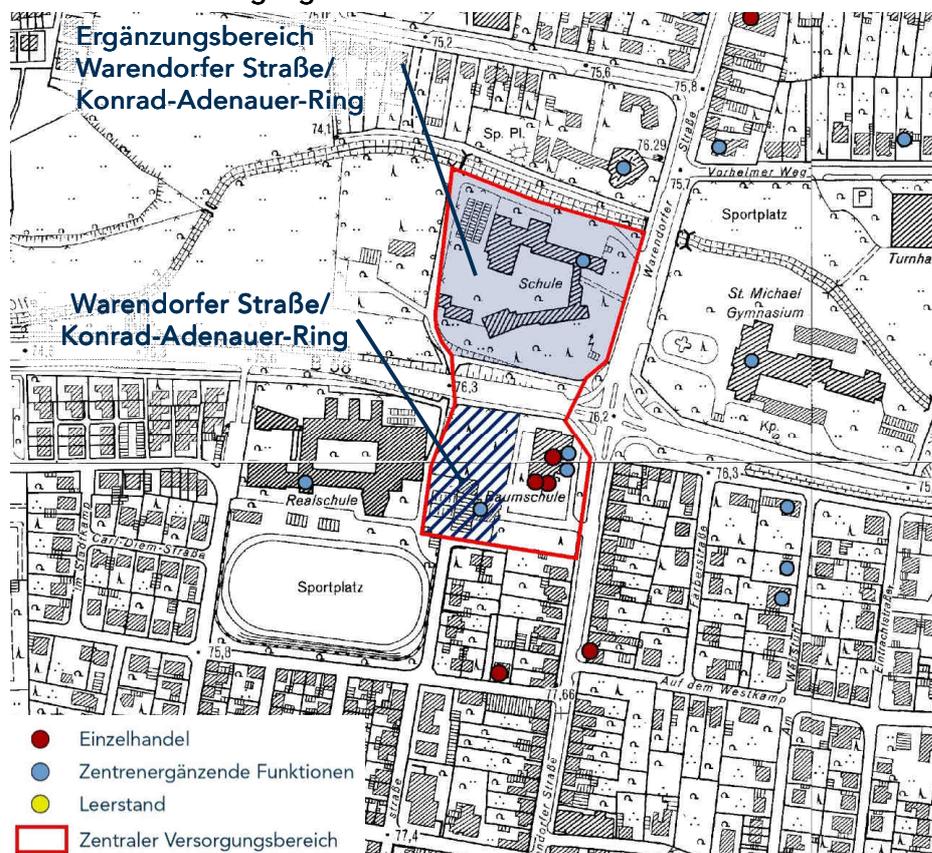
Quelle: eigene Darstellung.

Langfristig sollte das Nahversorgungszentrum Nord die in den bereits bestehenden Nahversorgungszentren im Kernort dargestellten Funktionsstrukturen aufweisen. Derzeit sind

allerdings noch Defizite im Bereich der Einzelhandelsgebote sowie zentrenergänzenden Funktionen festzustellen. Es ist daher insbesondere empfehlenswert, einen marktgängigen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln und dem bestehenden Lebensmitteldiscounter entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten aufzuzeigen<sup>37</sup>. Ausgehend von dieser Entwicklung sind dann die weiteren Angebote auch im Bereich der zentrenergänzenden Nutzungen auszubauen.

## Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Nord

Abbildung 49: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Nord als zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013, Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst das Betriebsgelände des Lebensmitteldiscounters Netto, die angrenzende Potenzialfläche des Vorhabenträgers sowie die jenseits des Konrad-Adenauer-Ringes gelegene Ergänzungsfläche. Im Norden wird die Abgrenzung durch den Verlauf der Olfe, im Osten durch die Warendorfer Straße, im Süden durch die angren-

<sup>37</sup> Die konkreten Verkaufsflächengrößenordnungen sind dann im Rahmen von vorhabenbezogenen Prüfungen hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit und der Angemessenheit hinsichtlich der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums entsprechend zu prüfen.

zende Wohnbebauung und im Westen durch das Gelände der Städtischen Realschule, bzw den Verlauf der Virchowstraße begrenzt.

## 6.8 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Süd

### Lage und städtebaulich funktionale Situation

Das Nahversorgungszentrum Süd befindet sich rd. fünf Autominuten von der Innenstadt entfernt und bezog sich im Einzelhandelskonzept 2006 überwiegend auf die straßenbegleitende Bebauung an der Gemmericher Straße/ Am Röteringshof. Im Rahmen der Konzeptfortschreibung soll die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Richtung Osten unter Einfassung einer städtischen Potenzialfläche sowie des bestehenden Lebensmitteldiscounters erweitert werden. Die räumliche Ausdehnung und das Flächenpotenzial schaffen die Voraussetzung für einen funktionalen Ausbau mit weiteren zentren- und nahversorgungsrelevanten Angeboten.

Die Erreichbarkeit für den MIV ist über die Verbindung „Am Röteringshof“ zur Hammer Straße (L 811) im Westen sowie zur Dolberger Straße (L 547) im Osten sichergestellt. Straßenbegleitender Parkraum steht heute im begrenzten Maße an der Gemmericher Straße zur Verfügung. Eine regelmäßige Anbindung für den ÖPNV ergibt sich über die Haltestelle Ludgerikirche mit regelmäßigen Verbindungen in Richtung Bahnhof und Gewerbegebiet Kleiwellenfeld (Windthorstraße).

Die gewachsene aufgelockerte Einkaufslage an der Gemmericher Straße ist bezogen auf den Straßenraum überwiegend einseitig geprägt und erstreckt sich vom nördlich gelegenen Friedhof bis zur Ludgerikirche im Süden. In Richtung Osten ergeben sich funktionale Lücken durch die vorhandene Wohnbebauung. Die städtische Potenzialfläche, ein von der Schließung betroffenes Grundschulgelände, stellt räumlich die Verbindung zum Lebensmitteldiscounter Penny her. Während die Gemmericher Straße als Einkaufslage erlebbar ist und vor diesem Hintergrund Verkehrsberuhigungsmaßnahmen angestrebt werden, wurde der Straßenzug „Am Röteringshof“ durch bauliche Maßnahmen zum Schutz der Grundschulkinder bereits vor Jahren verkehrsberuhigt gestaltet.

Das Nahversorgungszentrum Süd umfasst in der modifizierten Abgrenzung insgesamt sieben Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup>. Der Lebensmitteldiscounter Penny stellt den größten Betrieb und auch den Magnetbetrieb innerhalb des Nahversorgungszentrums Süd dar. Aufgrund der Standortrahmenbedingungen (u.a. Stellplatzangebot) und der Größendimensionierung stellt sich dieser derzeit nicht als vollumfänglich marktgängig dar. In dem Zentrenbereich entlang der Gemmericher Straße – gem. der Abgrenzung des Einzelhandelskonzepts 2006 – ist seit 2006 ein Rückgang der Betriebszahl um drei und der Verkaufsfläche um rd. 150 m<sup>2</sup> zu konstatieren. Ergänzt werden die Einzelhandelsnutzungen um insgesamt siebzehn zentrenergänzende Funktionen, die sich relativ gleichmäßig auf das gesamte Nahversorgungszentrum, mit einer gewissen Häufung Am Röteringshof verteilen. Darüber hinaus sind auch drei Leerstände innerhalb des Nahversorgungszentrums festzustellen.

Allein von der Bestandsstruktur erfüllt das Nahversorgungszentrum Süd demnach nur eingeschränkt die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs, so dass sich die Einstufung

als Nahversorgungszentrum überwiegend aus den bestehenden absatzwirtschaftlichen und räumlichen Entwicklungspotenzialen ergibt. Es ist stadtentwicklungspolitische Zielstellung, dass das Nahversorgungszentrum Süd langfristig die Grundversorgung für die im Süden des Kernorts lebende Bevölkerung (rd. 7.900 Einwohner) bereitstellt. Ausgehend von diesem Versorgungsauftrag ist ein absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Süd gegeben, wobei langfristig Kaufkraftpotenzial, welches zurzeit überwiegend in städtebaulich nicht integrierten Lagen am Standort Kleiwellenfeld gebunden ist, zukünftig bei einer Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches durch diesen zurückgebunden werden könnte. Das räumliche Entwicklungspotenzial des Nahversorgungszentrums wird durch die Ausweisung der im Stadtteil zentral gelegenen Potenzialfläche gewährleistet, so dass die rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich gegeben sind. Durch die Ausdehnung des ZVB gen Osten wird die Entwicklungszielstellung deutlich, die gewachsenen Lagen entlang der Gemmericher Straße insb. mit dem bereits heute ansässigen Lebensmitteldiscounter an der Straße Am Röteringshof konzeptionell zu einem Zentrum zusammenzuführen.

Ein nennenswertes Defizit in der Ausstattung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrums Süd besteht aktuell im Bereich Drogeriewaren, da im zentralen Versorgungsbereich kein Drogeriefachmarkt angesiedelt ist. Jedoch bietet der vorhandene Lebensmitteldiscounter dieses Sortiment als Randsortiment an. Insgesamt ergibt sich zudem ein qualitatives Ausstattungsdefizit, da zurzeit lediglich ein discountorientiertes Angebot nicht jedoch ein vollsortimentiertes Angebot am Nahversorgungszentrum vorgehalten wird.

**Tabelle 25: Funktionelle Aufstellung des zentralen Versorgungsbereiches Süd**

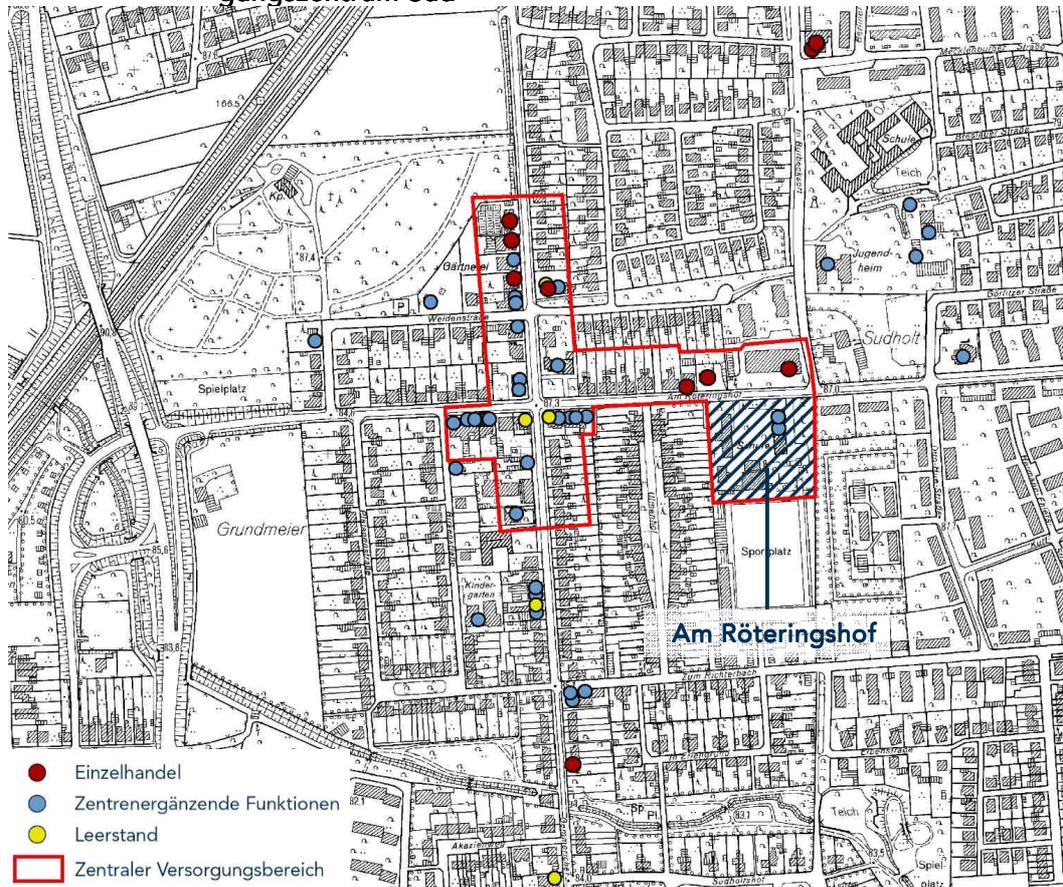
	Betriebsstruktur	NVZ Süd
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LM-Vollsortimenter oder LM-Discounter</li> <li>▪ Betriebe des LM-Handwerks</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
(Schnitt-) Blumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Floristik Fachgeschäft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>
Drogeriewaren	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Drogeriefachmarkt oder</li> <li>▪ Randsortiment in LM-Märkten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗</li> <li>✓</li> </ul>
Pharmazeutische Artikel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apotheke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>
Zeitungen/ Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fachgeschäft</li> <li>▪ Kioskbetriebe oder</li> <li>▪ Randsortiment in LM-Märkten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✗</li> <li>✗</li> </ul>
Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bank-SB-Terminals</li> <li>▪ Ladenähnliche DL (z.B. Friseur, Reinigung, Schuster, Schlüsseldienst, Internetcafé, Versicherung...)</li> <li>▪ Postagentur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Imbiss, Café</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013.

### Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Nahversorgungszentrums Süd

Hinsichtlich der räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Nahversorgungszentrums Süd ist eine Potenzialfläche am Röteringshof zu benennen. Aktuell befindet sich an diesem Standort eine Schule, die aber perspektivisch von einer Standortverlagerung betroffen sein könnte. Das Grundstück befindet sich im Besitz der Stadt Ahlen und könnte somit zukünftig für eine Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Süd zur Verfügung stehen. Die tiefergehende Bewertung dieser Potenzialfläche erfolgt in Tabelle 26.

Abbildung 50: Potenzialflächen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung am Nahversorgungszentrum Süd



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013, Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

Tabelle 26: Kurzcheck potenzieller Entwicklungsflächen in räumlicher Nähe zum Nahversorgungszentrum Süd

Potenzielle Entwicklungsflächen	Bewertungskriterien		
	Städtebaulich-funktionaler Beitrag zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums	Standortrahmenbedingungen	Sonstige Fachbelange
Am Röteringshof	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Potenzial zur Entwicklung des NVZ Süd gegeben</li> <li>▪ Neuausrichtung des NVZ Süd zu empfehlen, so dass sich das Zentrum hin zum Standortbereich des bestehenden Lebensmittelmarkts entwickelt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage innerhalb des NVZ Süd und in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Lebensmitteldiscounter</li> <li>▪ Lage zentral innerhalb des südlichen Siedlungsbereichs der Kernstadt</li> <li>▪ Beitrag zur Stärkung und Weiterentwicklung des gesamten NVZ gegeben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Derzeitige Nutzung: Schule</li> <li>▪ Mittel- bis langfristige Realisierungsmöglichkeit</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Fläche zur Neuausrichtung und Entwicklung des NVZ Süd gut geeignet</b></li> <li>▪ <b>Weiterentwicklung mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel unter Beachtung der Versorgungsfunktion vorrangig zu empfehlen</b></li> </ul>		

Quelle: Eigene Darstellung.

### Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Süd

Die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Süd beruht nicht nur auf der derzeitigen Bestandsstruktur des Zentrums, sondern ebenfalls auf der stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellung, diesen Bereich als Nahversorgungszentrum für das südliche Siedlungsgebiet des Kernorts zu entwickeln. Notwendig für dessen räumliche Entwicklung sind damit Potenzialflächen sowie absatzwirtschaftliche Voraussetzungen, die durch die Bevölkerung umliegenden Siedlungsbereiche erfüllt werden (s. Ausführungen oben). Unter Ausnutzung dieser Potenziale ist eine Entwicklung des Nahversorgungszentrums zu empfehlen, welches der Grundversorgung der zugeordneten Siedlungsbereiche mit Waren überwiegend des kurzfristigen Bedarfsbereiches dient. Gleichzeitig ist die Begrenzung bestehender Versorgungsstrukturen in städtebaulich nicht-integrierter Lage des Gewerbegebietes Kleiwellenfeldes (Kaufland, Aldi) auf den baurechtlichen Bestandsschutz zu empfehlen.

Als wesentliche Zielstellung ergibt sich daraus, dass eine Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrum Süd im städtebaulichen Zusammenhang mit den bestehenden Nutzungen erfolgen sollte und insbesondere eine städtebaulich-funktionale Verbindung der östlichen Lagen des Zentrums mit den Geschäftslagen entlang der Gemmericher Straße gewährleistet wird.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Süd.

**Tabelle 27: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Süd**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zusammenführung der gewachsenen Lagen entlang der Gemmericher Straße mit dem bereits heute ansässigen Lebensmitteldiscounter an der Straße Am Röteringshof</li> <li>▪ Entwicklung eines zukunftsfähigen Nahversorgungszentrums durch Ergänzung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebots</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion durch die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarkts</li> <li>▪ Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für den zugeordneten Siedlungsbereich</li> <li>▪ Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente: insb. Angebotsergänzung</li> <li>▪ Stärkung des Angebots an zentrenergänzenden Nutzungen</li> <li>▪ Gewährleistung einer städtebaulich-funktionalen Verbindung der östlichen Lagen des Zentrums mit den Geschäftslagen entlang der Gemmericher Straße</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung.

Langfristig sollte das Nahversorgungszentrum Süd die in den bereits bestehenden Nahversorgungszentren im Kernort dargestellten Funktionsstrukturen aufweisen. Es ist daher insbesondere empfehlenswert, einen marktgängigen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln und dem bestehenden Lebensmitteldiscounter entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten aufzuzeigen<sup>38</sup>.

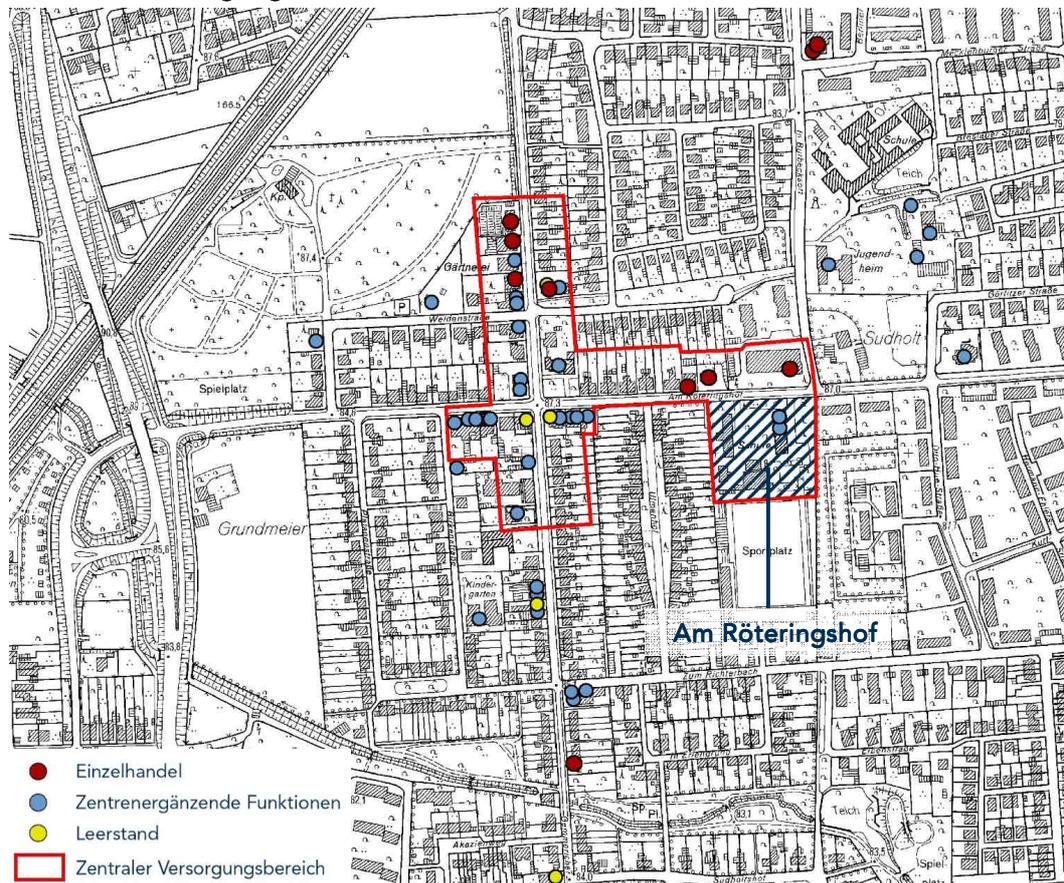
## **Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Süd**

Das Nahversorgungszentrum Süd wird im Norden durch das Ende des straßenbegleitenden Einzelhandelsbesatzes entlang der Gemmericher Straße begrenzt. In Richtung Süden wird die begleitende Bebauung der Gemmericher Straße bis zur Kreuzung Am Röteringshof mit den ansässigen Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Nutzungen mit in die Zentrenabgrenzung eingeschlossen. In dem Kreuzungsbereich ist auch die rückwärtige südliche und westliche straßenbegleitende Bebauung der Straße Am Röteringshof mit den dort verteilten zentrenergänzenden Funktionen, insbesondere einem Ärztehaus, Teil des zentralen Versorgungsbereiches. In Richtung Osten wird der zentrale Versorgungsbereich um die Flächen bis zum bestehenden Lebensmitteldiscounter und der Potenzialfläche Am

<sup>38</sup> Die konkreten Verkaufsflächengrößenordnungen sind dann im Rahmen vorhabenbezogener Prüfungen hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit und der Angemessenheit hinsichtlich der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums entsprechend zu prüfen.

Röteringshof erweitert, um die funktionale Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Süd gewährleisten zu können.

**Abbildung 51: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Süd als zentraler Versorgungsbereich**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013, Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

## 7 Fortschreibung des Nahversorgungskonzepts

Dieses Kapitel baut auf der Nahversorgungsanalyse aus Kap. 4.3 auf und ergänzt diese um weiterreichende Empfehlungen und gesamtstädtische Entwicklungsziele.

### Gesamtstädtische Analyse der Nahversorgungsstruktur in Ahlen

Bezüglich der Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ist an dieser Stelle auf die entsprechenden Unterkapitel im Kap. 6.1 verwiesen, deren Empfehlungen ebenfalls in die Analysen und Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes einfließen.

Die Stadt Ahlen verfügt gesamtstädtisch über eine gute quantitative Ausstattung im Bereich der Nahversorgung. So liegt sie z. B. bei der Verkaufsflächenausstattung mit Nahrungs- und Genussmitteln bei rd. 0,46 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner und damit über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,4 m<sup>2</sup> (vgl. folgende Tabelle). Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 ist weiterhin ein Anstieg von rd. 0,07 m<sup>2</sup> festzustellen. Die hohe lokale Einkaufsorientierung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verdeutlicht, dass sich die Ahlener Bürger überwiegend innerhalb von Ahlen mit Lebensmitteln versorgen, welches sich auch in der Zentralität von rd. 104 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zeigt. Deutlich wird damit auch, dass die Stadt Ahlen Kaufkraftzuflüsse aus den benachbarten Grundzentren erzielen kann.

**Tabelle 28: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ahlen**

<b>Einwohner</b>	53.260
<b>Verkaufsflächenausstattung</b>	24.330 m <sup>2</sup> VKF
<b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>	0,46 m <sup>2</sup> VKF/ EW <small>(im Bundesschnitt 0,4 m<sup>2</sup>)</small>
<b>Verkaufsflächenanteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In zentralen Versorgungsbereichen: rd. 54 %</li> <li>▪ In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: rd. 25 %</li> <li>▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen: rd. 22 %</li> </ul>
<b>Betriebstypenmix</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2 x Verbrauchermarkt</li> <li>▪ 6 x Lebensmittelsupermarkt</li> <li>▪ 7 x Lebensmitteldiscounter</li> <li>▪ 5 x Getränkemarkt</li> <li>▪ ergänzt um 93 weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske, Hofläden und Lebensmittel-Handwerk)</li> </ul>
<b>Zentralitätskennziffer</b>	rd. 104 %

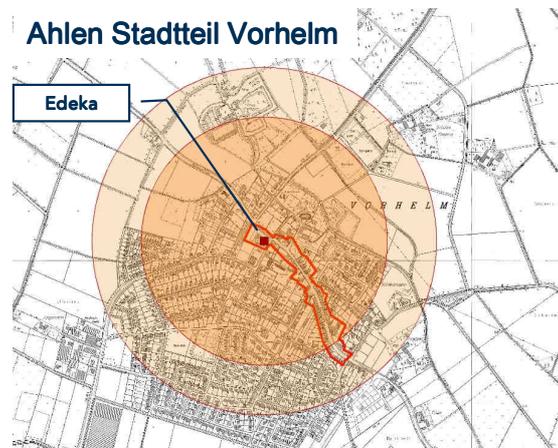
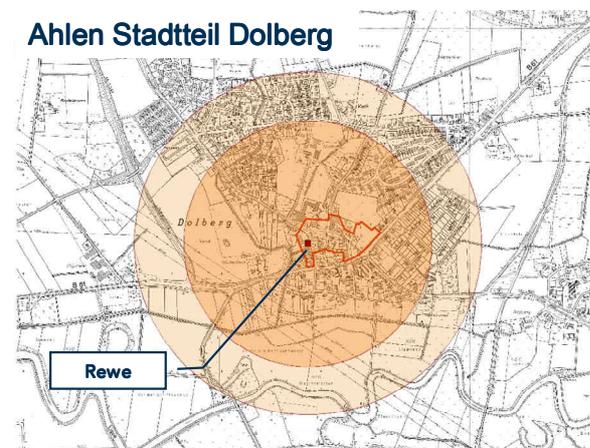
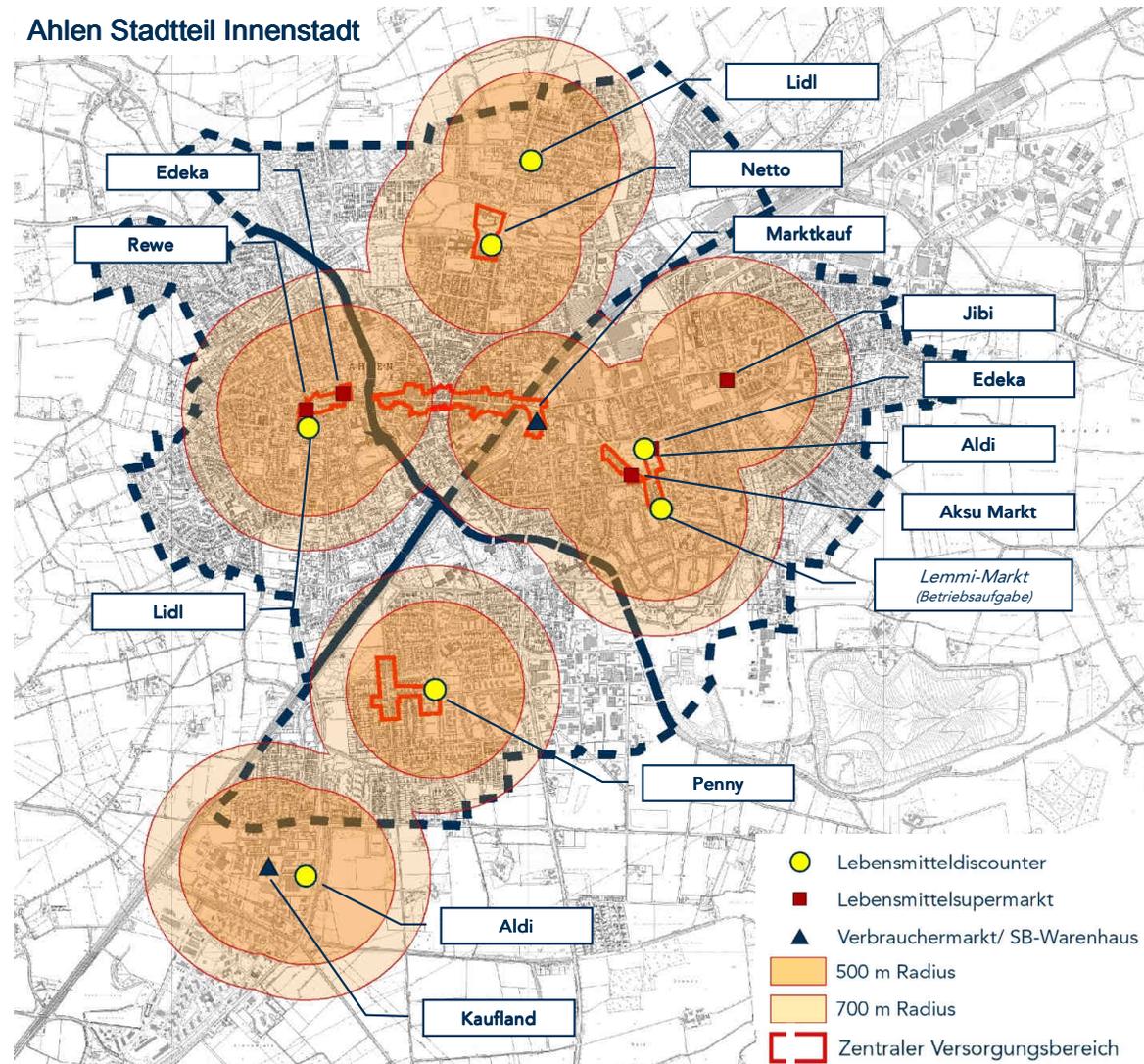
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2012 und 09/ 2012; Berechnungen Stadt + Handel; Einwohnerzahlen: Stadt Ahlen: Stand: 30.06.2013, nur Hauptwohnsitz.

Trotz der guten quantitativen Ausstattung besteht, wie in Kapitel 5.1 dargestellt, vor dem Hintergrund einer qualitativ hochwertigen und wohnortnahen Nahversorgung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ein gewissen Entwicklungspotenzial, welches vor allem zur Si-

cherung und Optimierung der Bestandsstrukturen insb. zur Stärkung und Entwicklung der Nahversorgungszentren genutzt werden sollte.

Nachstehende Abbildung 52 gibt einen Überblick über die bestehenden strukturprägenden Lebensmittelmärkte in der Ahleener Kernstadt und untergliedert den Hauptsiedlungsbereich in die vier in Kap. 4.3 bereits analysierten Nahversorgungsgebiete Nord, Ost, Süd und West. Zudem ist ebenfalls die bestehende Nahversorgungssituation in den abgesetzten Stadtteilen Dolberg und Vorhelm dargestellt, welche ebenfalls in Kap. 4.3 näher analysiert worden ist.

Abbildung 52: Die Nahversorgungsstruktur in Ahlen im Überblick



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013; Kartengrundlage: Stadt Ahlen. Der südlich des Nahversorgungszentrums Ost gelegene Lemmi-Markt ist im Nachgang der Bestandserhebung geschlossen worden.

Die nachfolgenden zentralen Ergebnisse sind in Kap. 4.3, getrennt nach Stadtteilen bzw. Nahversorgungsbereichen, festgestellt worden. Diese werden in diesem Kapitel mit weitergehenden Empfehlungen zur zukünftigen Nahversorgungsentwicklung verknüpft.

Innerhalb des **zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt** befindet sich mit dem Marktkauf<sup>39</sup> ein Verbrauchermarkt, der gleichzeitig auch den Lebensmittelanbieter mit der größten Verkaufsfläche in Ahlen darstellt. Dieser weist eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt auf und trägt mit seinem Angebot damit wesentlich zur Stärkung und Ergänzung des ZVB Innenstadt Ahlens bei. Unter Berücksichtigung der Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung ist die langfristige Sicherung der Nahversorgungsfunktion zur Stärkung des ZVB Innenstadt zu empfehlen.

Im **nördlichen Bereich der Kernstadt** ist eine discountorientierte Nahversorgung für den nördlichen Bereich der Kernstadt festzustellen, aus dem sich ein gewisses qualitatives Defizit der Nahversorgung ergibt. Die Verkaufsflächenausstattung der Lebensmittelanbieter ist, trotz einer Verkaufsflächenvergrößerung des Netto innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, als nicht vollumfänglich marktgängig zu bewerten. Aus diesem Grund ergeht für den Standort weiterhin die Empfehlung, den Standort hinsichtlich der Erfüllung der Nahversorgungsfunktion mit einem zukunftsfähigen Anbieter zu erweitern und zu sichern.<sup>40</sup> Für den Lidl in integrierter Lage, der sich zudem in der Nähe des nördlichen Siedlungsrandes befindet und für den eine gewisse Überschneidung des fußläufigen Einzugsbereiches mit dem Nahversorgungszentrum Nord besteht, ist ausschließlich die Sicherung des Standortes zu empfehlen.

Im **östlichen Bereich der Kernstadt** befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Ost mit einer Stadtteilversorgungsfunktion insgesamt drei strukturprägende Lebensmittelmärkte. Hierbei handelt es sich um den Vollsortimenter Edeka, den spezialisierten Vollsortimenter Aksu Markt, sowie den Discounteranbieter Aldi. Damit bietet das Nahversorgungszentrum eine umfassende Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche mit Warenangeboten im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich. Die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters sowie die Ansiedlung des Edeka-Marktes in das neu entstandene Fachmarktzentrum an der Ostbredenstraße haben folglich zu einer nachhaltigen Stärkung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Ost beitragen können.

Östlich des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich mit dem Jibi-Markt ein weiterer strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich integrierter Lage an der Straße Am Stockpiper, dessen fußläufiges Einzugsgebiet sich mit dem des Nahversorgungszentrums teilweise überschneidet. Zwischen den beiden Standortbereichen ist folglich von einer

<sup>39</sup> Schließung des SB-Warenhauses Marktkauf zum Jahresende 2015 angekündigt.

<sup>40</sup> Vgl. Junker und Kruse 2010, S. 26

ausgeprägten Wettbewerbssituation auszugehen.<sup>41</sup> Die Nahversorgungssituation ist insgesamt als umfassend zu bewerten, so dass im östlichen Bereich der Ahlener Kernstadt die Sicherung der bestehenden Betriebe mit einem Fokus auf den zentralen Versorgungsbereich zu empfehlen ist. Für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Ost umfasst dies eine Stabilisierung der bestehenden Betriebe, während für den Lebensmittelmarkt in städtebaulich integrierter Lage östlich des Nahversorgungszentrums ausschließlich die Standortsicherung zu empfehlen ist. Aufgrund der marktgängigen Ausstattung des Jibi-Marktes ist eine Verkaufsflächenerweiterung folglich aktuell nicht zu empfehlen.

Im **südlichen Bereich der Kernstadt** befindet sich mit dem Lebensmitteldiscounter Penny ein strukturprägender Lebensmittelanbieter, der innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Süd angesiedelt ist. Aufgrund der Standortrahmenbedingungen und der Verkaufsflächenausstattung ist der Lebensmitteldiscounter derzeit als nicht vollumfänglich marktgängig zu bewerten. Zudem sind mit dem Verbrauchermarkt Kaufland und dem Discounter Aldi zwei weitere Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierten Lagen am Standortbereich Kleiwellenfeld ansässig, so dass insgesamt von einer discountorientierten Versorgung zu sprechen ist. In Folge dessen besteht ein qualitatives Defizit in der Nahversorgungssituation. Damit sind für den südlichen Bereich des Kerngebietes ebenfalls nicht unerhebliche Anteile der Verkaufsfläche von Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich nicht integrierten Lagen festzustellen, welche sich nicht an die wohnortnahe Grundversorgung sondern vielmehr an Autokunden richtet. In Übereinstimmung mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen (vgl. Kap. 5.2) ist zukünftig ein Fokus auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Süd zu legen, damit soll auch eine Kaufkraftrückbindung gegenüber den Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen erfolgen. Für den zentralen Versorgungsbereich Süd ergeht folglich die Empfehlung einer Sicherung und Stärkung im Bereich des nahversorgungsrelevanten Warenangebotes, während am Standortbereich Kleiwellenfeld keine Weiterentwicklung zu empfehlen ist. Langfristig soll damit eine Kaufkraftrückbindung zugunsten von Standorten innerhalb zentraler Versorgungsbereiche gewährleistet werden, die damit zur Stärkung der wohnortnahen Versorgung im südlichen Siedlungsbereich der Kernstadt beiträgt.

Innerhalb des **westlichen Bereiches der Kernstadt**, befinden sich mit den Vollsortimentern Edeka und Rewe sowie dem Discounter Lidl drei strukturprägende Anbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum West. Während sich der Rewe und Lidl im Fachmarktzentrum Hammer Straße als marktgängig und modern präsentieren, gestaltet sich der Edeka zwar als aktuell marktgängig, weist allerdings gegenüber aktuellen Konzepten von Vollsortimentern eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. Insgesamt ist die Nahversorgungssituation im westlichen Bereich der Ahlener

---

<sup>41</sup> Vgl. Junker und Kruse 2010, S. 17.

Kernstadt als gut zu bewerten, so dass eine Sicherung der bestehenden Strukturen innerhalb des Nahversorgungszentrums zu empfehlen ist.

Im **Stadtteil Dolberg** wird die Nahversorgung über einen Vollsortimenter innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Dolberg sichergestellt, dessen fußläufiger Einzugsbereich den Stadtteil nahezu vollständig abdeckt. Der Lebensmittelanbieter Rewe stellt sich allerdings aufgrund seiner geringen Verkaufsflächendimensionierung als aktuell nicht vollumfänglich marktgängig dar, so dass seine Zukunftsfähigkeit nicht gesichert ist. Aus diesem Grund ergeht die Empfehlung die Nahversorgung im Stadtteil Dolberg langfristig zu sichern und damit eine Verkaufsflächenerweiterung oder Standortverlagerung des Supermarktes innerhalb der räumlichen Fassung des zentralen Versorgungsbereiches zu ermöglichen.

Im **Stadtteil Vorhelm** wird die Nahversorgung ebenfalls über einen Vollsortimenter innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Vorhelm gewährleistet. Der Edeka gestaltet sich als modern und verfügt über eine marktgängige Verkaufsflächenausstattung, so dass in Vorhelm die zukünftige Sicherung der Nahversorgung im Fokus steht.

In der nachfolgenden Tabelle 29 sind die Empfehlungen auf Standortebezug zur Weiterentwicklung zusammenfassend dargestellt.

**Tabelle 29: Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung auf Standortebeine**

Standort	Empfehlungen zur Nahversorgung
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Ahlen	Langfristige Sicherung der Nahversorgungsfunktion
Nahversorgungszentrum Nord	Stärkung und Sicherung der Nahversorgungsfunktion
Nahversorgungszentrum Ost mit Stadtteilversorgungsfunktion	Sicherung der Nahversorgungsfunktion
Nahversorgungszentrum Süd	Stärkung und Sicherung der Nahversorgungsfunktion mit dem Ziel der Rückbindung von Kaufkraft aus städtebaulich nicht integrierten Lagen
Nahversorgungszentrum West	Sicherung der Nahversorgungsfunktion
Nahversorgungszentrum Dolberg	Stärkung und Sicherung der Nahversorgungsfunktion
Nahversorgungszentrum Vorhelm mit Stadtteilversorgungsfunktion	Sicherung der Nahversorgungsfunktion
Standorte in städtebaulich integrierten Lagen	Standortsicherung
Standorte in nicht städtebaulich integrierten Lagen	Keine Weiterentwicklung → bei evtl. Betriebsaufgaben Nutzungsänderung der Altstandorte zu empfehlen

Quelle: eigene Darstellung.

Zusammenfassend können die Empfehlung zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in der Stadt Ahlen wie folgt zusammengefasst werden:

- Vor dem Hintergrund einer möglichst umfassenden Nahversorgung besteht in den nördlichen und südlichen Siedlungsbereichen der Kernstadt ein qualitativer Optimierungsbedarf,
- In der Ahleiner Kernstadt ist für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Ost und West sowie die Betriebe in städtebaulich integrierten Lagen eine Stabilisierung bzw. Standortsicherung zu empfehlen, während die Nahversorgungszentren Nord und Süd weiterzuentwickeln sind. Keine Weiterentwicklung soll am Standortbereich Kleiwellenfeld in städtebaulich nicht integrierter Lage erfolgen;
- In dem Stadtteil Dolberg ist eine Stärkung und Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums zu empfehlen während im Stadtteil Vorhelm eine ausschließliche Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums mit Stadtteilversorgungsfunktion zu empfehlen ist;

## 8 Fortschreibung des Konzepts für ergänzende Standortbereiche in Ahlen

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Ahlen Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht. Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die ergänzenden Standortbereiche grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden die einzelnen ergänzenden Standortbereiche detailliert analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben. Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird an den wesentlichen Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts 2006 festgehalten.

### 8.1 Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Standortbereichen

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Ahlen (vgl. Kap. 5.1) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der ergänzenden Standortbereiche verbunden.

Ergänzende Standortbereiche sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen:

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den ergänzenden Standortbereichen also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von ergänzenden Standortbereichen und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,

- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige ergänzende Standortbereiche ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktiver und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelfernen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Für Ahlen werden mit den Sonderstandorten Beckumer Straße und Industriebrache-Nahrath zwei Standortbereiche empfohlen, die dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen sollen. Zudem sind ebenfalls im Bereich der Innenstadt mit Teilen der Potenzialfläche Hundhausen, welche sich außerhalb des im Bebauungsplan Nr. 38.3 festgesetzten Kerngebietes befinden sowie der Potenzialfläche Holzweg/ Moltkestraße Flächen ersichtlich, für die eine Nutzung in Form von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vor dem Hintergrund der Entwicklungszielstellungen dieses Konzepts erfolgen kann.

Die empfohlenen Sonderstandorte sollten im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (s. dazu Kap. 10) und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt werden.

Im Gegensatz dazu sollen bisherige Sonderstandorte wie das Gewerbegebiet Kleiwellenfeld auf die Bestandsentwicklung beschränkt bzw. zurückgebaut werden. Keine weitere Entwicklungsoption soll es außerdem im Industriegelände-Ost geben, wo mit dem Möbelmarkt Poco ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb neben dem Autohandel A.T.U. ansässig ist.

## 8.2 Sonderstandort Beckumer Straße

### Aktuelle Nutzungsstruktur/ Standortrahmenbedingungen

Der Sonderstandort Beckumer Straße weist eine zentrale siedlungsräumliche Lage im Hauptsiedlungsbereich der Stadt Ahlen auf. Die Entfernung zum westlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt beträgt rd. 600 Meter. Durch die örtliche und überörtliche Verkehrsfunktion der im östlichen Randbereich unmittelbar angrenzenden Bundesstraße B 58 ist der autokundenorientierte Standortbereich für den MIV verkehrlich gut angebunden.

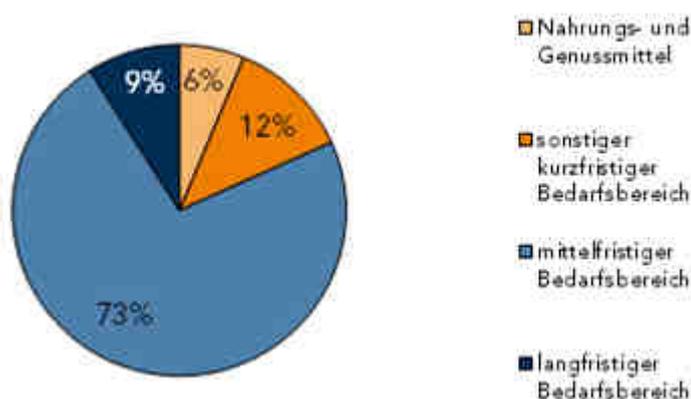
Der vorhandene Einzelhandelsbesatz konzentriert sich direkt entlang der Beckumer Straße. Im gesamten Bereich sind fünf Einzelhandelsbetriebe ansässig, die eine Verkaufsfläche von

rd. 10.770 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2006 damit auf vergleichbarem Niveau einzuschätzen. Jedoch wurden bei der aktuellen Bestandserhebung rd. 1.530 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weniger erfasst, was u.a. auf die Standortaufgabe des Betreibers Teppich Domäne zurückzuführen ist.

Der größte Betrieb ist der Toom Baumarkt, dessen Warenangebot vorwiegend aus nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Mit zwei Zoofachmärkten und einem Getränkemarkt sind an diesem Standort allerdings auch Anbieter angesiedelt, die in einem nicht unerheblichen Umfang nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimenten anbieten und damit im Wettbewerb mit den zentralen Versorgungsbereichen stehen.

Die Fristigkeitsstruktur setzt sich überwiegend aus Warenangeboten des mittelfristigen Bedarfsbereiches zusammen. Wie dargestellt ist aber auch ein gewisser Anteil dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzurechnen, wobei rd. 6 % auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

**Abbildung 53: Fristigkeitsstruktur des Sonderstandortes Beckumer Straße**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013.

### Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen stattfinden. Neue Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen künftig ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, um diese funktional zu sichern bzw. zu stärken.

Somit verbleiben für den Sonderstandort Beckumer Straße folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen:

Er soll dauerhaft ergänzender Standort sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment .

- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Zudem werden für die Weiterentwicklung des Sonderstandortes Beckumer Straße folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Restriktiver Umgang mit der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.
- Differenzierter Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten. Die zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sind auf bis zu max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen (vgl. Ansiedlungsleitsatz III, Kapitel 10.2).

## Räumliche Schwerpunktbildung

Die Ausdehnung der Einzelhandelsnutzungen und die empfohlene sortimentspezifische Ausrichtung sollen möglichst bauleitplanerisch konkretisiert werden. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht eine solche räumliche Fassung welche als Grundlage einer Festlegung im Rahmen von Bauleitplänen herangezogen werden kann.

**Abbildung 54: Sonderstandort Beckumer Straße**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013; Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

### 8.3 Sonderstandort Industriebrache Nahrath

Südlich des Hauptbahnhofes in rd. 500 m Entfernung zum ZVB Innenstadt befindet sich die Industriebrache der ehemaligen Emaille-Fabrik Nahrath mit einer Grundstücksfläche von insgesamt rd. 20.000 m<sup>2</sup>. Diese soll zukünftig als Sonderstandort entwickelt werden und primär als Ansiedlungsraum für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten entsprechend der Ahlener Liste zur Verfügung stehen, so dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt zu befürchten sind.

Im Umfeld der Brachfläche, auf welcher sich aktuell noch teilweise baufällige Industriebäude befinden, sind aktuell sowohl Gewerbe- als auch Wohnbebauung festzustellen. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes kann über die Dolberger Straße bzw. Industriestraße/ Zepelinstraße (L 547) erfolgen. Anbindung an den ÖPNV besteht über die Haltestellen am Ahlener Bahnhof.

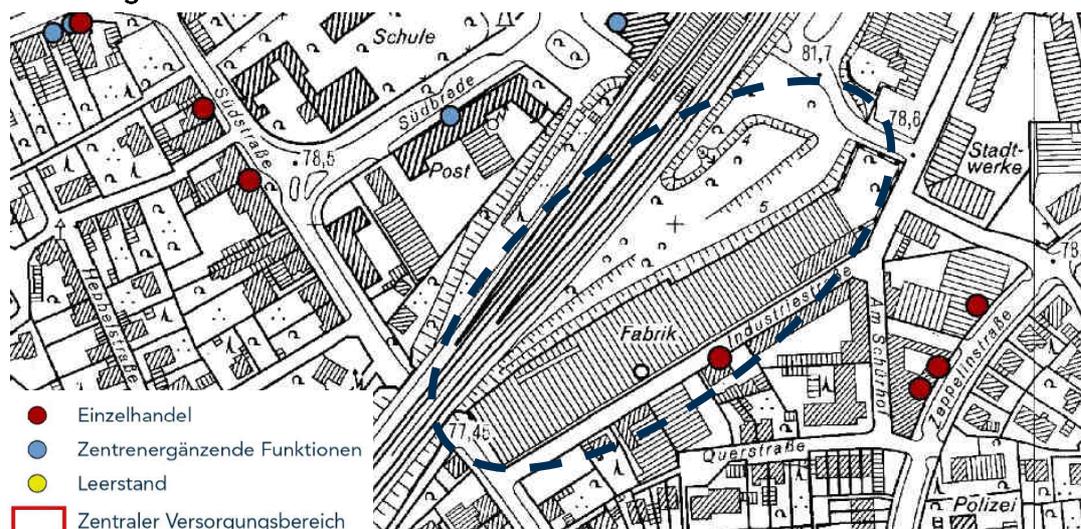
#### Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Eine Nachnutzung der momentan brachliegenden Fläche durch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann empfohlen werden.

#### Empfehlungen zur räumlichen Fassung

Die Entwicklung des Sonderstandortes und die empfohlene sortimentspezifische Ausrichtung sollen möglichst bauleitplanerisch konkretisiert werden. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht eine erste räumliche Fassung welche als Grundlage einer Festlegung im Rahmen von Bauleitplänen herangezogen werden kann.

Abbildung 55: Sonderstandort Industriebrache Nahrath



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013; Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

## 8.4 Gewerbegebiet Kleiwellenfeld

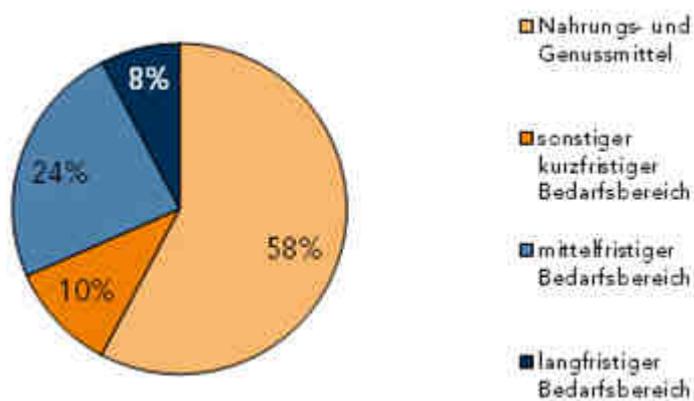
### Aktuelle Nutzungsstruktur/ Standortrahmenbedingungen

Der Standortbereich Kleiwellenfeld liegt in städtebaulich nicht integrierter Lage am südlichen Rand des Kernorts Ahlen. Der autoorientierte Standort, im östlichen Randbereich unmittelbar an die L 811 (Hammer Straße) und K 27 angebunden, ist etwa 3,2 Kilometer von der Innenstadt Ahlens entfernt.

Die insgesamt vierzehn Einzelhandelsbetriebe verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.010 m<sup>2</sup> und vereinen damit rd. 7,5 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich. Damit ist gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2006 die Gesamtverkaufsfläche um 6.000 m<sup>2</sup> zurückgegangen, was insbesondere aus der Schließung des Hagebaumarktes resultiert.

Der Standortbereich ist insbesondere durch den großflächigen Lebensmittel- und Getränkemarkt Kaufland, dem aktuell leerstehenden Bau- und Gartenbaumarkt, dem knapp unterhalb der Großflächigkeit betriebenen Aldi sowie weiteren Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgeprägt. Mit den Lebensmittelanbietern sind an diesem Standort Betreiber mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment angesiedelt, welche einen Anteil von rd. 6 % an der Gesamtverkaufsfläche Ahlens auf sich vereinen. Die Fristigkeitsstruktur des Sonderstandortes wird somit zu einem nicht unwesentlichen Teil durch Warenangebote des kurzfristigen Bedarfsbereiches, insbesondere Nahrungs- und Genussmitteln, geprägt. So entfallen rd. 86 % der Verkaufsfläche auf den kurzfristigen Bedarf.

Abbildung 56: Fristigkeitsstruktur des Standortbereiches Kleiwellenfeld



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013.

Die bestehende Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben in diesem Gewerbegebiet sollen zukünftig nicht weiter entwickelt, sondern vielmehr rückgebaut werden. Die Insolvenz des Hagebaumarktes könnte als Chance in eine erneut gewerbliche Entwicklungsrichtung genutzt werden.

## **Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung**

Es ist somit zu empfehlen, dass am Standortbereich Kleiwellenfeld keine neuen Einzelhandelsangebote entwickelt werden sollen, um so einerseits eine Kaufkraftrückbindung in städtebaulich integrierte Lagen zu ermöglichen und andererseits die bestehenden Flächen für klassische Gewerbebetriebe zu sichern.

## 9 Fortschreibung der Sortimentsliste für die Stadt Ahlen

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Ahlen als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Mit dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 wurde erstmalig für Ahlen eine solche Liste erstellt. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entsprechen.

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.<sup>42</sup>

### 9.1 Methodische Herleitung

Der bloße Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend, um eine rechtlich begründete neue Sortimentsliste für Ahlen herzuleiten. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.<sup>43</sup>

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Berücksichtigt werden sollten außerdem die Charakteristika (Besuchersfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit) der einzelnen Sortimente. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versor-

<sup>42</sup> Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 - 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 – AZ 8 S 1848/04.

<sup>43</sup> Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 - 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 – AZ 8 S 1848/04.

gungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.<sup>44</sup> Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet. Die nachstehende Tabelle fasst die Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten zusammen.

**Tabelle 30: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten**

**Zentrenrelevant** sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

**Zentren- und Nahversorgungsrelevant** sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die täglich bzw. für den kurzfristigen Bedarf nachgefragt werden und innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen mit einer entsprechenden zukunftsfähigen Marktgröße zu einer stabilen flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

**Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant** sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: Eigene Darstellung.

<sup>44</sup> Vgl. hierzu den BVerwG Beschluss vom 10.11.2004 – AZ 4 BN 33.04 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg Urteil vom 30.01.2006 – AZ 3 S 1259/05.

Zusätzlich basiert die Herleitung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Im Rahmen des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant definiert und sind unter Berücksichtigung der in Tabelle 30 genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Ahlener Liste als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente definiert worden:

- *„Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren*
- *Bücher*
- *Bekleidung, Wäsche*
- *Schuhe, Lederwaren*
- *medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel*
- *Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik*
- *Spielwaren*
- *Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)*
- *Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)*
- *Uhren, Schmuck*

*und*

- *Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*
- *Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*

(vgl. Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen)

Die aktuelle städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen stellt sich in Ahlen wie folgt dar (vgl. nachstehende Abbildung):

**Tabelle 31: Städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen der Einzelsortimente in Ahlen**

Sortimente	zentrale Versorgungsbereiche		städtebaulich integrierte Lage		städtebaulich nicht integrierte Lage		Gesamt*
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	
Augenoptik	450	100 %	-	-	-	-	450
Telekommunikationsartikel	300	100 %	-	-	-	-	300
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	150	100 %	-	-	-	-	150
Kurzwaren/ Schneiderbedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	200	99 %	< 50	1 %	< 50	1 %	200
Uhren/ Schmuck	400	98 %	< 50	1 %	< 50	1 %	450
Schuhe, Lederwaren	1.800	94 %	100	5 %	< 50	1 %	1.900
Bücher	400	94 %	< 50	4 %	< 50	2 %	400
Spielwaren	1.100	90 %	100	7 %	50	2 %	1.250
Bekleidung (ohne Sport-/ Berufsbekleidung, inkl. Kürschnerwaren)	7.100	83 %	1.350	16 %	100	1 %	8.600
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren	550	79 %	100	15 %	50	6 %	700
Glas/ Porzellan/ Keramik	550	73 %	100	15 %	100	12 %	750
Computer (PC-Hardware und -Software) Computer/ -peripherie und -Zubehör	400	73 %	150	27 %	< 50	1 %	550
Unterhaltungselektronik	600	72 %	50	4 %	200	24 %	850
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	1.950	69 %	450	15 %	450	16 %	2.850
Elektrokleingeräte	550	58 %	250	29 %	100	13 %	950
Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich	350	58 %	250	42 %	-	-	600
Nahrungs- und Genussmittel	12.900	54 %	5.900	25 %	5.250	22 %	24.050
Hausrat	500	48 %	50	7 %	450	45 %	1.000
Elektrogroßgeräte	400	48 %	150	20 %	250	32 %	850
(Schnitt-)Blumen	300	48 %	300	52 %	-	-	600
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	600	42 %	550	40 %	250	18 %	1.450

(Fortsetzung Tabelle 31)

Sortimente	Zentrale Versorgungsbereiche		städtebaulich integrierte Lage		städtebaulich nicht integrierte Lage		Gesamt*
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	200	36 %	150	30 %	150	33 %	500
Zeitung/ Zeitschriften	100	31 %	150	59 %	50	10 %	300
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	250	29 %	300	34 %	300	36 %	900
Teppiche (ohne Teppichböden)	100	28 %	< 50	2 %	250	70 %	350
Bettwaren	200	24 %	250	35 %	300	41 %	750
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	100	12 %	650	64 %	250	24 %	1.000
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	600	8 %	3.450	47 %	3.250	45 %	7.250
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	150	6 %	1.750	81 %	250	12 %	2.100
Fahrräder und Zubehör	50	4 %	900	78 %	200	18 %	1.200
Medizinische und orthopädische Geräte	< 50	2 %	200	98 %	-	-	200
Pflanzen/ Samen	150	1 %	14.400	85 %	2.350	14 %	16.900
Baumarktsortiment i. e. S.	100	1 %	8.400	79 %	2.050	20 %	10.550
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	< 50	1 %	1.200	67 %	600	32 %	1.800
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	< 50	1 %	200	35 %	350	64 %	550
Leuchten/ Lampen	< 50	0 %	550	68 %	250	31 %	800
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	-	-	50	100 %	-	-	50
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	-	-	150	100 %	-	-	150
Erotikartikel	derzeit in Ahlen nicht vorhanden						
Briefmarken/ Münzen	derzeit in Ahlen nicht vorhanden						
Musikinstrumente und Musikalien	derzeit in Ahlen nicht vorhanden						
Kinderwagen	derzeit in Ahlen nicht vorhanden						

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013; VKF auf 50 m<sup>2</sup> gerundet; \*Differenzen zur absoluten und prozentualen Gesamtsumme rundungsbedingt.

Obwohl in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit; s. hierzu Tabelle 30) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf. Da diese Sortimente – gemäß den in dem vorliegenden Einzelhandelskonzept formulierten Zielstellungen – zur Stärkung und Differenzierung der Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen von wesentlicher Bedeutung sind, werden folgende Sortimente trotz ihrer derzeitigen prozentual höchsten Verortung in den städtebaulichen Lagekategorien städtebaulich integrierte Lage (siL) und städtebaulich nicht integrierte Lage (niL), auch vor dem Hintergrund des bestehenden Ein-

zelhandelskonzepts aus dem Jahre 2006, welches ebenso planerische Zielstellungen ausdrückt, als **zentrenrelevant** definiert:

- Hausrat
- Elektrogroßgeräte
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände
- Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
- Bettwaren
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Medizinische und orthopädische Geräte
- Campingartikel (ohne Campingmöbel)
- Waffen/ Jagdbedarf
- Briefmarken und Münzen
- Musikinstrumente und Musikalien
- Kinderwagen

Bezüglich der oben stehenden Sortimente ist festzuhalten, dass diese regelmäßig in (z. T. auch kleinflächigen) Fachgeschäften angeboten werden. Eine Integration in die Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche in Ahlen (insbesondere des ZVB Innenstadt) ist möglich. In einzelnen Sortimenten bestehen Verkaufsflächenpotenziale gemäß des dargestellten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens (s. Kap. 5.1), so dass insgesamt eine realistische Zielperspektive für die Ansiedlung der Sortimente in den Zentren in Ahlen festgestellt werden kann.

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Ahlen als sog. „Ahleener Liste“.

## 9.2 Fortschreibung der Sortimentsliste für die Stadt Ahlen („Ahlemer Liste“)

Tabelle 32: Sortimentsliste für die Stadt Ahlen („Ahlemer Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>45</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken und Münzen	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (NUR: Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Campingartikeln (ohne Sportartikel; Anglerbedarf und Boote)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche

<sup>45</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen) <sup>46</sup>
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingartikel, Reitsportartikel, Anglerbedarf, Sportgroßgeräten und Boote)

<sup>46</sup> Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Uhren/ Schmuck	47.77	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>
Waffen/ Jagdbedarf	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilder-rahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (NUR: Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen)</i> <i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)</i>
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>
Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Blumen	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)</i>
Drogeriewaren	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Drogeriewaren)</i>
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Parfümerieartikel/ Kosmetik	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Parfümerieartikel/ Kosmetik)</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	<i>Apotheken</i>

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ahlen als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Anglerbedarf	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Baumarktsortiment i. e. S.	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Reitsportartikel)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Sportgroßgeräte ohne Campingartikel und Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)</i>
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	aus 47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>
Sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	<i>Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt</i>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013.

Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 ergeben sich somit folgende Modifizierungen der Sortimentsliste:

- Aufgrund der zum Teil starken Ausdifferenzierung einzelner Sortimentsbereiche in der bestehenden Liste, welche in der Realität kaum voneinander abzugrenzen sind, ist die Zusammenlegung der Sortimente Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer und Zubehör sowie Optik und Fotoartikel in ein Sortiment Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger) erfolgt.
- Aufgrund fehlender Nachvollziehbarkeit/ Bestimmtheit wird auf die Ausweisung des Sortiments Geschenkartikel/ Verpackungsmaterial verzichtet.
- Mit Reitsportartikeln, welche bisher als Sportartikel einzuordnen waren, sowie Briefmarken/ Münzen werden zwei bisher nicht einzeln berücksichtigte Sortimente gesondert aufgeführt, um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste innerhalb dieser Bereiche in Anbetracht der betrieblichen Realitäten, in welchen diese Sortimente als eindeutig identifizierbares Hauptsortiment auftreten können, sinnvoll zu erweitern. Als Beispiel sei auf die Bedeutung von Reitsportfachmärkten im Münsterland verwiesen. Briefmarken/ Münzen sind als zentrenrelevantes Sortiment, Reitsportartikel als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortimente eingeordnet.
- (Schnitt-)Blumen sind künftig nicht länger zentrenrelevantes sondern als zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment definiert.
- Erotikartikel, Fahrräder und Zubehör, Leuchten und Lampen, Teppiche (ohne Teppichböden) sowie Sportgroßgeräte werden im Rahmen der Konzeptfortschreibung aufgrund der Sortimentseigenschaften und der Bestandsstrukturen als nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente eingegliedert.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.<sup>47</sup> Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen genaue Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

---

<sup>47</sup> Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

## 10 Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze

Die fortgeschriebenen Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Ahlen und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

### 10.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Zwar wurden bisher die Fortschreibung der Entwicklungsleitlinien, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens, des Zentren-, Nahversorgungskonzepts und des Konzepts für ergänzende Standorte sowie nicht zuletzt die Fortschreibung der Sortimentsliste vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgend fortgeschriebenen Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Ahlener Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen, tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Ahlener Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in der Stadt Ahlen ansässiger Einzelhandelsbetriebe.<sup>48</sup>

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,

---

<sup>48</sup> Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Ahlen, insbesondere des ZVB Innenstadt.

- Verkaufsflächenumfang,
- Haupt- und Randsortimenten.

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird gewährleistet.

## 10.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Ahlen empfohlen:

### Leitsatz I:

**Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden:**

- Im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt unbegrenzt zur Versorgung der Stadt Ahlen und dem Umland (mittelzentrale Versorgungsfunktion)<sup>49</sup>
- Begrenzt im Rahmen der Grundversorgungsfunktion in den Nahversorgungszentren:
  - **Fachmärkte (ab 200 m<sup>2</sup> VKF) sind nur im ZVB Innenstadt anzusiedeln**

Damit kann der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solch wichtiger Einzelhandelsangebote sowie ein Ungleichgewicht der weiteren Standorte gegenüber dem ZVB Innenstadt verhindert. Der aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient im ZVB Innenstadt nur als Leitlinie (und nicht als Entwicklungsgrenze) deren Überschreiten im stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen ZVB Innenstadt im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den Nahversorgungszentren begründet sich aus dem Schutz des ZVB Innenstadt vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten Nahversorgungszentren. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein angemessener Entwicklungsrahmen, im Rahmen der abgeleiteten Versorgungsfunktion zur Gewährleistung der Grundversorgung der umliegenden Siedlungsbereiche, für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen Nahversorgungszentrums entspricht und keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Ahlen oder in Nachbarkommunen resultieren.

Bei Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist ab einer Verkaufsflächendimensionierung von über 200 m<sup>2</sup> davon auszugehen, dass diese nicht mehr lediglich der Grundversorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich der Nahversorgungszentren

<sup>49</sup> Unter Berücksichtigung des städtebaulichen und landesplanerischen Nichtbeeinträchtigungsgebots.

in Ahlen dienen. Vielmehr kann angenommen werden, dass diese Betriebe i.d.R. mehr als rd. 35 % der sortimentsspezifischen lokalen Kaufkraft im Standortumfeld der jeweiligen Nahversorgungszentren abschöpfen werden. Des Weiteren stellen Einzelhandelsbetriebe ab 200 m<sup>2</sup> sogenannte Fachmärkte dar, welche als wichtige Frequenzbringer für den ZVB Innenstadt dienen können und demnach im Sinne der Zentrenhierarchie der Stadt Ahlen der Innenstadt vorgehalten werden sollen.

Zudem orientiert sich die 200 m<sup>2</sup> Verkaufsflächengrenze an den vorherrschenden Strukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. So liegt die durchschnittliche Verkaufsflächengröße der Einzelhandelsbetriebe im ZVB Innenstadt bei rd. 220 m<sup>2</sup>. Weiterhin ist jedoch zu beachten, dass dennoch rd. 80 % aller hier verorteten Betriebe Verkaufsflächengrößen kleiner oder gleich dieser Betriebsgröße aufweisen. Eine vermehrte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Dimensionierung von über 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche könnte damit zu einem Ungleichgewicht der Verkaufsflächenstrukturen in der Ahlemer Gesamtstadt führen und dem Ziel der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt entgegenstehen.

#### **Leitsatz II:**

**Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.**

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen – insb. in den Nahversorgungszentren – haben sowie mit Blick auf den begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.

**Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist im Ausnahmefall zur Beseitigung von Versorgungsdefiziten zur Optimierung der Nahversorgung auch an städtebaulich integrierten Standorten zu empfehlen (Beachtung des Prüfschemas), wenn die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Ahlen zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung nicht entgegen stehen.**

Gemäß Nahversorgungskonzept stellt die Sicherung und Stärkung des flächendeckenden Netzes von Nahversorgungszentren im Stadtgebiet eine zukünftige Herausforderung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ahlen dar, so dass Ansiedlungsbegehren in städtebaulich integrierten Lagen grundsätzlich detailliert geprüft werden müssen, ob diese der Beseitigung von Versorgungsdefiziten zur Optimierung der Nahversorgung dienen.

**Leitsatz III:**

**Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär an den ausgewiesenen Sonderstandorten angesiedelt werden.**

**Eine Ansiedlung ist im Ausnahmefall auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.**

Denn Ziel ist es, Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken. Entwicklungsempfehlungen zu den Sonderstandorten werden in Kapitel 8 formuliert.

**Die gesamte Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente je Vorhaben ist dabei auf bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 2.500 m<sup>2</sup> je Betrieb zu begrenzen – eine weitere Begrenzung der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben zu empfehlen.**

Wird durch eine Sondergebietsfestsetzung ein Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit einem nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zugelassen, sollten die zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Einzelhandelsbetriebs begrenzt werden, um einer potenziellen Gefährdung des Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich entgegenzuwirken.

Grundsätzlich sollten Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall<sup>50</sup> vorgenommen werden. Im Rahmen einer stringenten Bauleitplanung kann zur Begrenzung aller zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente für großflächige Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ein Anteil aller Randsortimente von in der Summe max. 10 % an der Gesamtverkaufsfläche als geeigneter Indikator herangezogen werden. Dieser Wert leitet sich aus der in diesem Kontext anhaltenden Fachdiskussion und der Rechtsprechung ab (vgl. u. a. Kuschnerus 2007).

Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den

---

<sup>50</sup> Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenobergrenzen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden und sich an den Verkaufsflächengrößenstrukturen des ZVB Innenstadt Ahlen orientieren.

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert, zudem wird eine unerwünschte Angebotsdiversität jenseits des zentralen Versorgungsbereichs vermieden.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *in den zentralen Versorgungsbereichen* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können im Grundsatz an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden, wo dies nach den bauplanungsrechtlichen Vorgaben zulässig ist und städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren ebenfalls die Ansiedlung zur Standortbündelung primär an den empfohlenen Sonderstandorten nahe zu legen ist.

## 10.3 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Ahlen werden in diesem Leistungsbaustein Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ahlen enthält übergeordnete Ziele zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung, die nachfolgend, wenn das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von den politischen Gremien der Stadt Ahlen beschlossen wird, einer bauleitplanerischen Umsetzung bedarf. Nachfolgend sollen in Bezug auf die von der Stadt Ahlen angestrebte bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mögliche Gefährdungspotenziale abgeschätzt und mögliche bauleitplanerische Handlungserfordernisse aufgezeigt werden.

### Empfohlene bauleitplanerische Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels auf Basis des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ahlen besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „un-

erwünschte“ Standorte<sup>51</sup> bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen. Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- Konsequenter und soweit möglich frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in den Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der Ausnahmetatbestände des Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzepts und in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts.
- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben in den zentralen Versorgungsbereichen (insb. im ZVB Innenstadt Ahlens) gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschten zusätzlichen Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Ahlener Liste zentrenrelevanter Sortimente.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.

## Bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Ahlen

Das den Kommunen zur Verfügung stehende planungsrechtliche Steuerungsinstrumentarium, insbesondere die Bauleitplanung, ist zur Umsetzung dieser Steuerungsstrategien vollumfänglich heranzuziehen. Aufgrund der Komplexität und langen Dauer von Bauleitplanverfahren ist grundsätzlich ein Prioritäten setzendes Vorgehen zu empfehlen. Das wesentliche Ziel des Einzelhandelskonzepts ist die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insb. der Innenstadt in Ahlen. Damit dieses Ziel erreicht wird, sollte daher **prioritär** der zentrenrelevante Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch konsequente Bauleitplanung ausgeschlossen werden. Vor dem Hintergrund dieser grund-

<sup>51</sup> „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.

sätzlichen Zielstellung des Einzelhandelskonzepts ergibt sich ein Planungserfordernis insbesondere für<sup>52</sup>

- a) Bebauungspläne auf Grundlage älterer BauNVO (vor 1977), die an „unerwünschten Standorten“ (bspw. Gewerbegebieten) die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben derzeit noch ermöglichen

Auf diesen Rechtsgrundlagen ist eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung schwerlich möglich, so dass grundsätzlich mindestens eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO für alle Bebauungspläne, welche Einzelhandel an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglichen, zu empfehlen ist.

- b) Gebiete nach § 34 Abs. 1 BauGB, die bereits durch großflächigen Einzelhandel vorgeprägt sind, so dass weitere Einzelhandelsgroßbetriebe (mit zentrenrelevantem Hauptsortiment) in der näheren Umgebung zulässig wären

Eine zielgerichtete Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung gem. der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts ist in derartigen Gebieten schwerlich möglich. Eine Überplanung ist daher angeraten.

- c) sonstige Bebauungspläne, die zentrenrelevanten Einzelhandel an „unerwünschten Standorten“ zulassen (bspw. Kerngebiete, Sondergebiete)

Auch Bebauungspläne die auf BauNVOs fußen, die eine zielgerichtete Einzelhandelssteuerung ermöglichen, bieten durch getroffene Festsetzungen (z. B. Festsetzung eines Kerngebiets) die Möglichkeit, dass sie Einzelhandel an Standorten zulassen, die im Sinne des Einzelhandelskonzepts nicht mehr für sinnvoll erachtet werden. Auch solche Bebauungspläne gilt es prioritär zu überplanen.

**Nachgeordnet** zu dem Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ergibt sich im Sinne der Zielstellung des Einzelhandelskonzepts zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche auch ein Planungserfordernis innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und zwar derart, dass die im Rahmen des Zentrenkonzepts abgeleiteten Empfehlungen zu den jeweiligen Versorgungsbereichen planungsrechtlich umsetzbar sind.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Planungserfordernisse und der vorgeschlagenen Prioritätensetzung bei der bauleitplanerischen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Ahlen, wird das wesentliche Ziel des Einzelhandelskonzepts – die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche – durch die Bauleitplanung unterstützt werden.

---

<sup>52</sup> Bei der konsequenten Umsetzung der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts sind die Anforderungen des sog. Planungsschadensrecht (vgl. §§ 39 – 44 BauGB), hier insbesondere § 42 BauGB zu berücksichtigen, wonach ggf. ein Anspruch auf Entschädigung entsteht, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

## Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit

- dem jeweils individuellen Planerfordernis;
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu dem zentralen Versorgungsbereich (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot, prägenden Sortimenten und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.);
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der ergänzenden Sonderstandorte sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll<sup>53</sup> (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor);
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren- und Standortkonzepts dieses Einzelhandelskonzepts;
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungszielen;
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzepts<sup>54</sup> – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

<sup>53</sup> So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11).

<sup>54</sup> Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus (besonderen) städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.<sup>55</sup> Die Definition einer aus der sozialen und ökonomischen Realität abgeleiteten Nutzungsart in Ahlen mit der Festlegung von konkreten Verkaufsflächengrößen, im Sinne eines sog. Ahlener Ladens, wurde nicht vorgenommen.

Die Ahlener Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.<sup>56</sup>

Sofern Bebauungspläne Standorte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche überplanen, so sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

## Empfohlene Musterfestsetzungen

a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen zur Art der Nutzung

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als **Sondergebiet Zweckbestimmung nach BauNVO**<sup>57</sup>. In diesem Sondergebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb **Betriebstyp** (z.B. **Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldis-**

<sup>55</sup> Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u. a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 22.05.1987 - AZ 4 C 77.84 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07.

<sup>56</sup> Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

<sup>57</sup> Dieser Gebietstyp sollte ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

counter usw.) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von **xy** m<sup>2</sup> und dem Hauptsortiment **xy** (einfügen Benennung gemäß Ahlener Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz III:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Ahlener Sortimentsliste) (**entweder**) auf insgesamt **xy** % der Gesamtverkaufsfläche (**oder**) maximal **xy** m<sup>2</sup> begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe **xy** (einfügen: Benennung gemäß Ahlener Sortimentsliste): maximal **xy** m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen),
- weitere Sortimente analog“

Sind innerhalb eines Plangebiets mehrere Einzelhandelsbetriebe geplant, deren Verkaufsflächen jeweils vorhabenbezogen begrenzt werden sollen, muss für jeden einzelnen Betrieb ein eigenes Sondergebiet entsprechend dem vorstehenden Festsetzungsvorschlag festgesetzt werden bzw. im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.S.d. § 12 BauGB<sup>58</sup> entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

b) Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen<sup>59</sup>

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als **Gebietstyp nach BauNVO**. In diesem Gebiet sind zulässig **Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe** [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem (Haupt-)Sortiment entsprechend der nachstehenden Ahlener Sortimentsliste nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere, der in der Ahlener Liste angeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als (Haupt-)Sortimente anbieten<sup>60</sup>(\*in der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung der Zentren sowie deren Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. des Einzelhandelskonzeptes einzugehen\*) nicht zulässig.“

<sup>58</sup> Für Angebotsbebauungspläne ist die Anwendung von baugebietsbezogenen Verkaufsflächengrenzen aufgrund des sog. „Windhundrennens“ nicht geeignet (vgl. auch hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

<sup>59</sup> Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es im Einzelfall in Betracht kommen, einen Kiosk im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzulassen. Es empfiehlt sich, auf diese Möglichkeit im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans einzugehen (vgl. Kuschnerus 2007: Rdn. 109 ff. und 460).

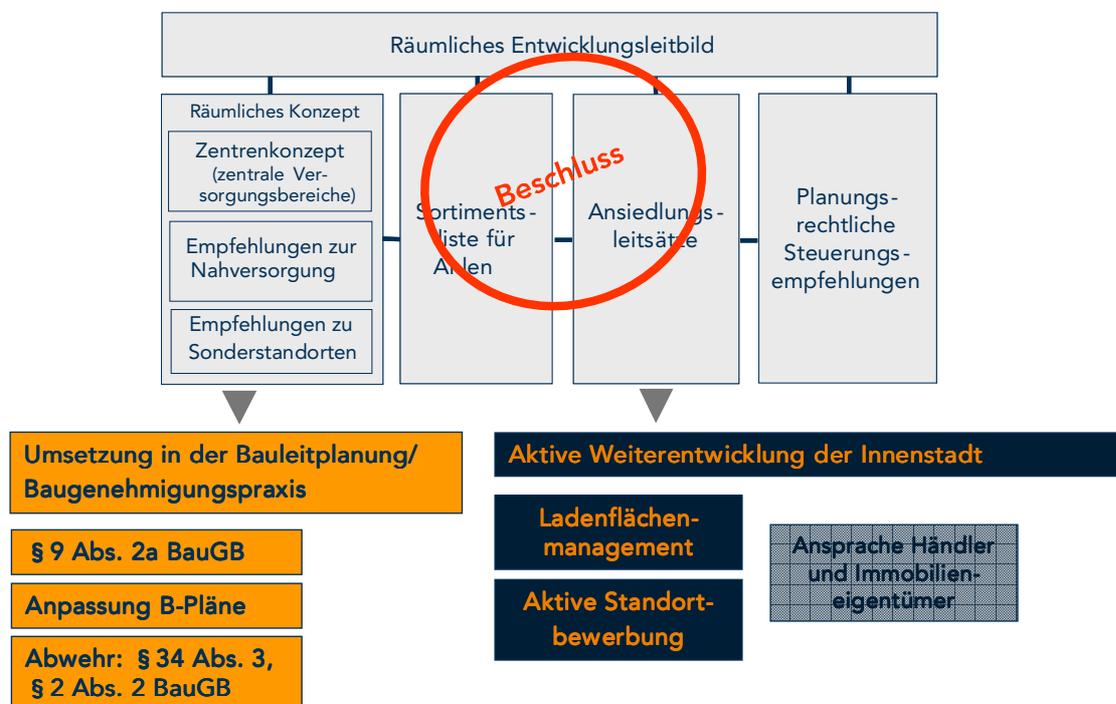
<sup>60</sup> In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser .

## 11 Schlusswort

Die Stadt Ahlen verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine solide Ausgangsbasis, die insbesondere bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt einer Stärkung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsfunktion bedarf. Während der Erarbeitung dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Facharbeitskreis – Entwicklungsleitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept werden die notwendigen Instrumente weiterentwickelt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

**Abbildung 57: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik**



Quelle: Eigene Darstellung.

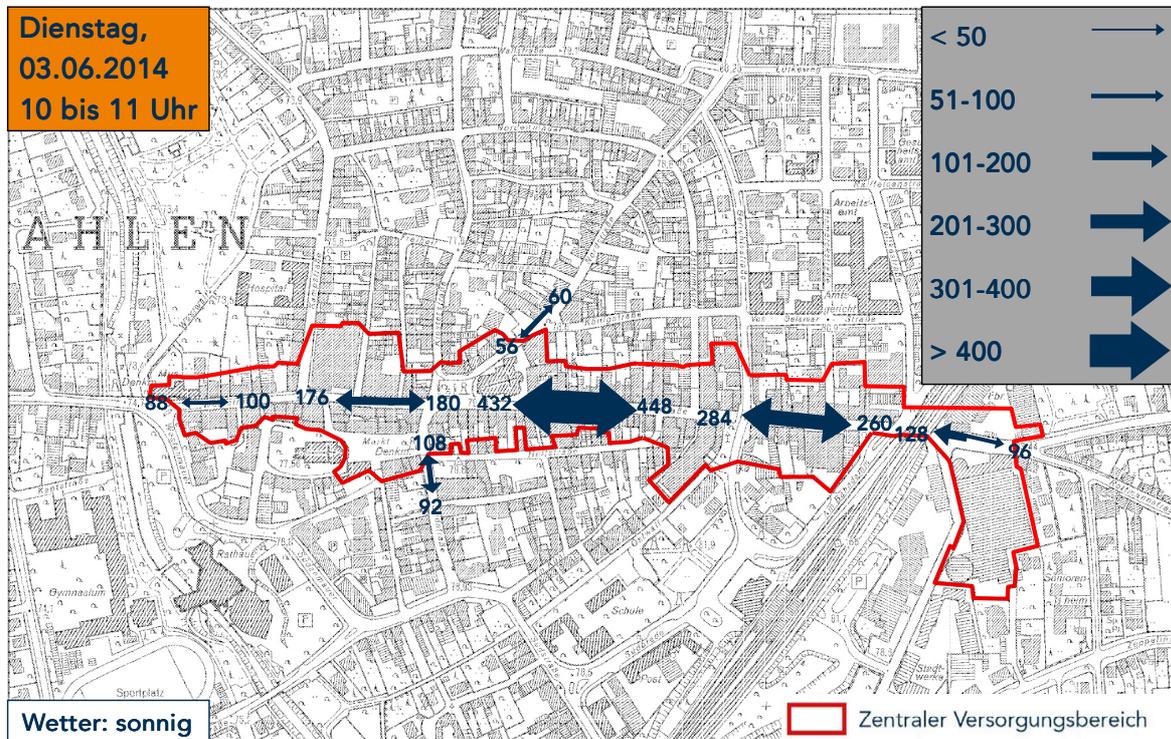
Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.



## 12 Anhang

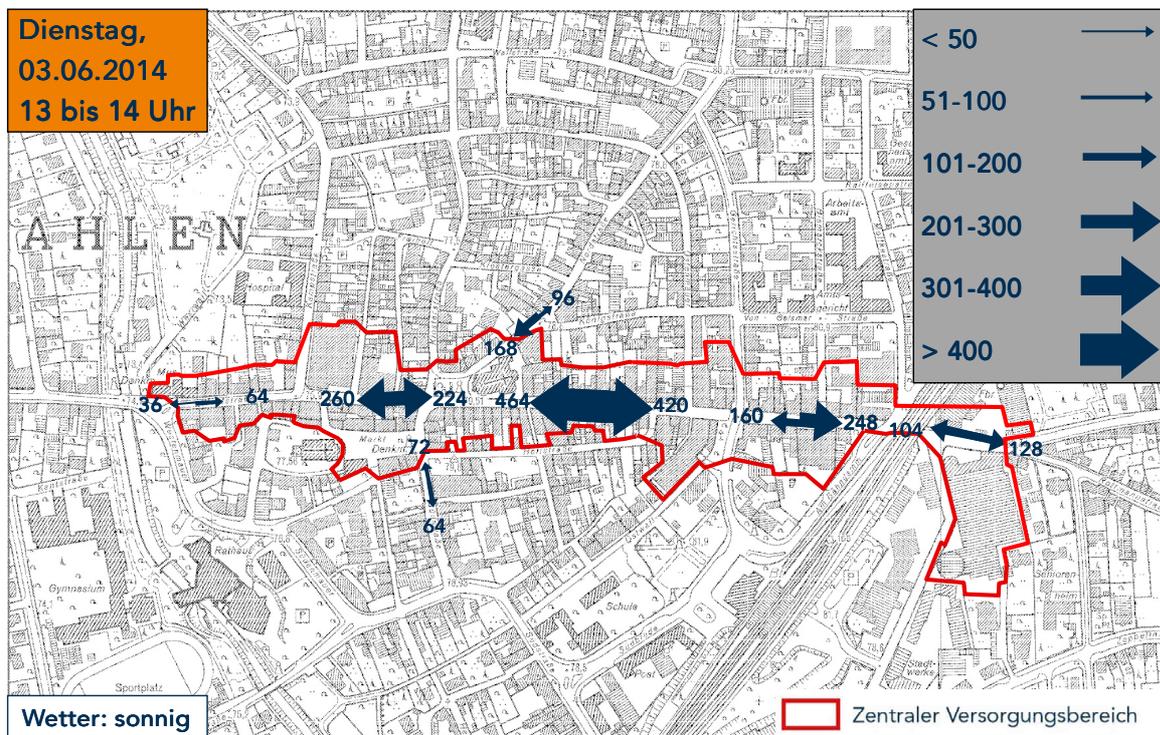
### Ergebnisse der Passantenfrequenzerhebung 2014

Abbildung 58: Passantenfrequenzerhebung Dienstag, 03.06.2014, 10 bis 11 Uhr



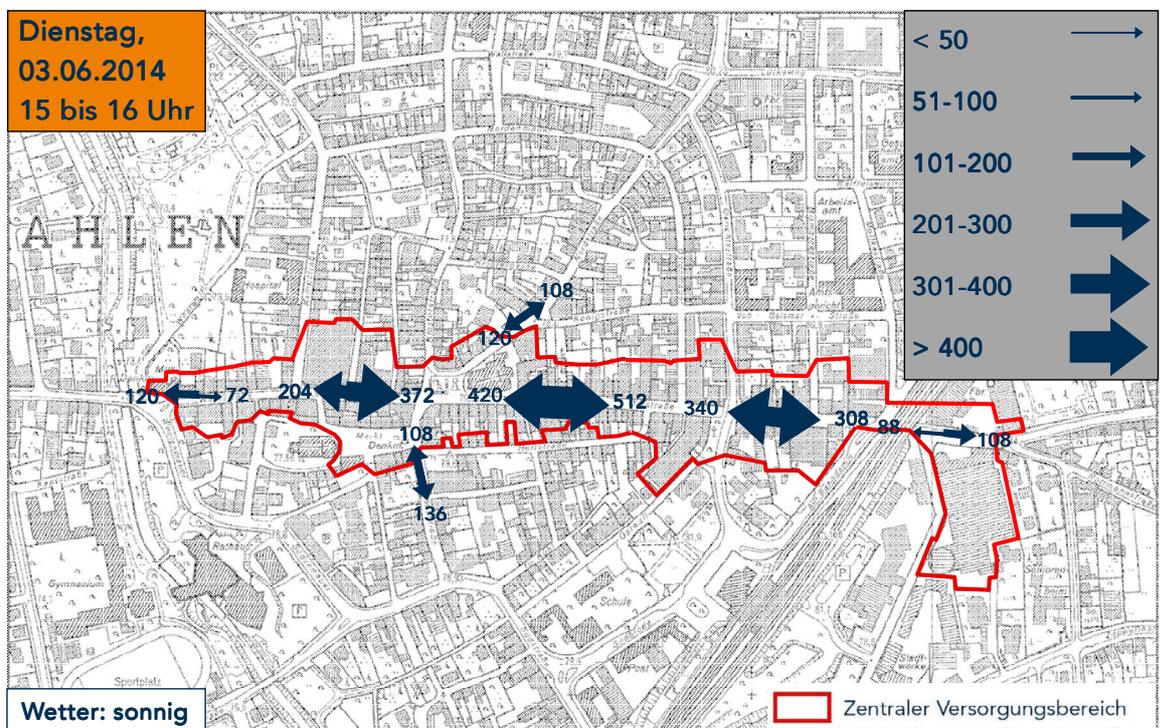
Quelle: Passantenfrequenzerhebung Stadt + Handel, 2014; Kartengrundlage: Stadt Ahlen

Abbildung 59: Passantenfrequenzerhebung Dienstag, 03.06.2014, 13 bis 14 Uhr



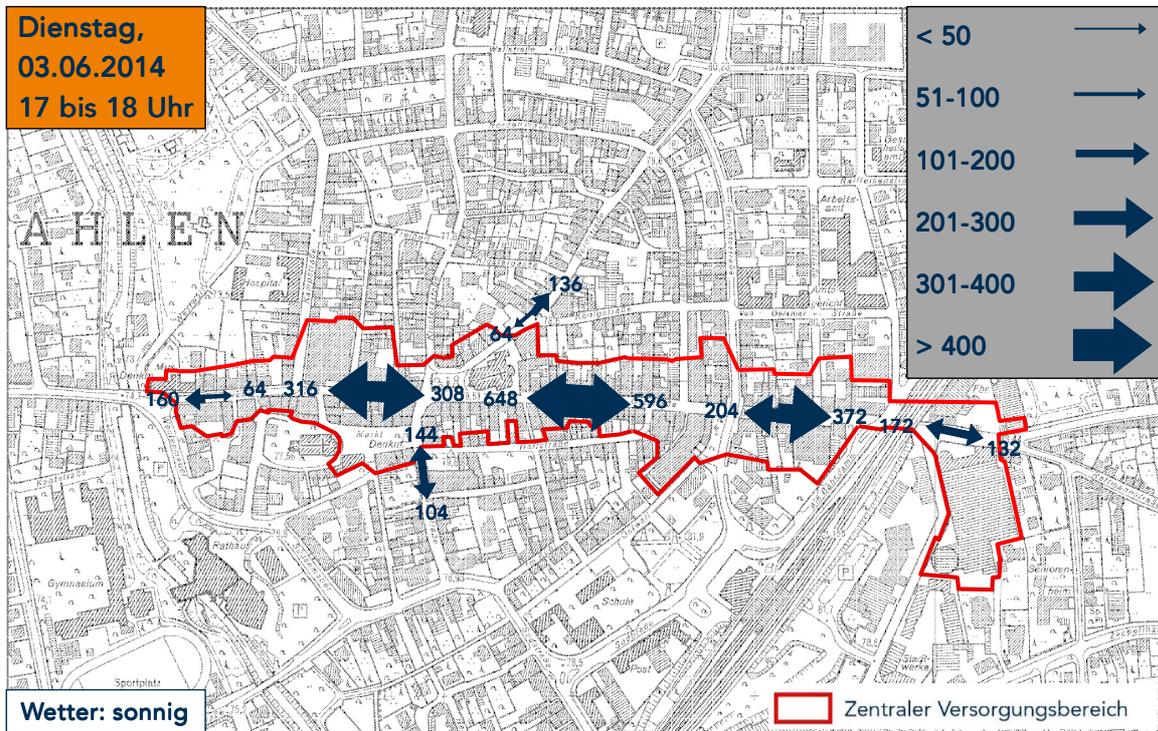
Quelle: Passantenfrequenzerhebung Stadt + Handel, 2014; Kartengrundlage: Stadt Ahlen

Abbildung 60: Passantenfrequenzerhebung Dienstag, 03.06.2014, 15 bis 16 Uhr



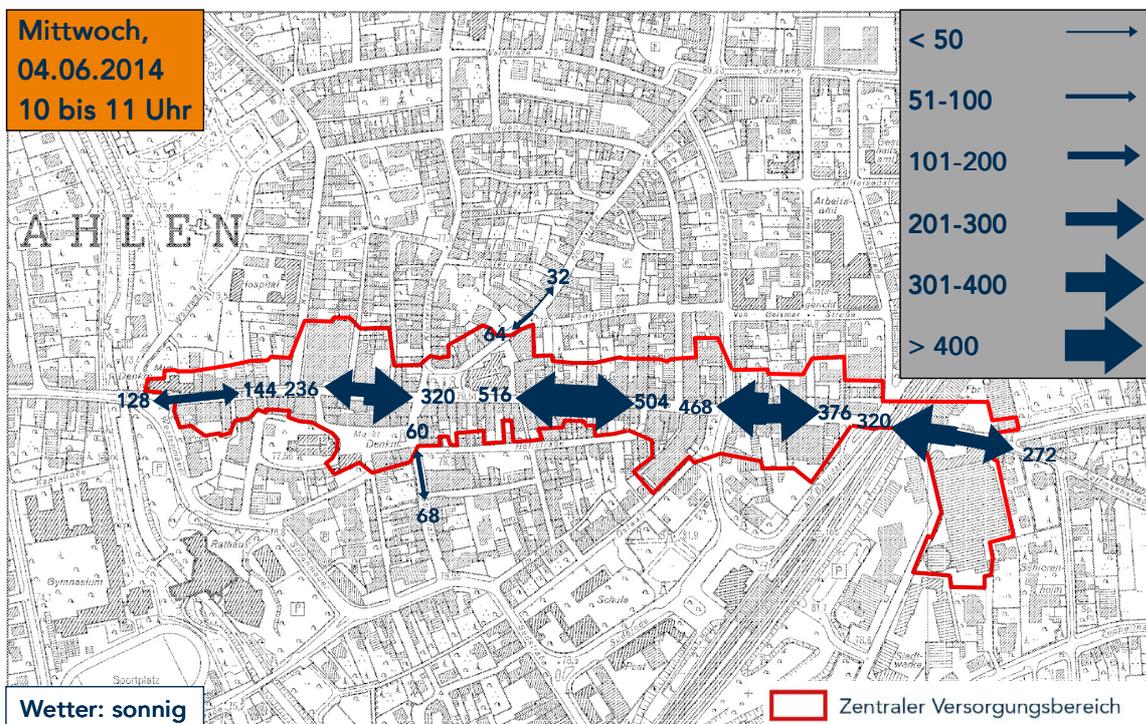
Quelle: Passantenfrequenzerhebung Stadt + Handel, 2014; Kartengrundlage: Stadt Ahlen

Abbildung 61: Passantenfrequenzerhebung Dienstag, 03.06.2014, 17 bis 18 Uhr



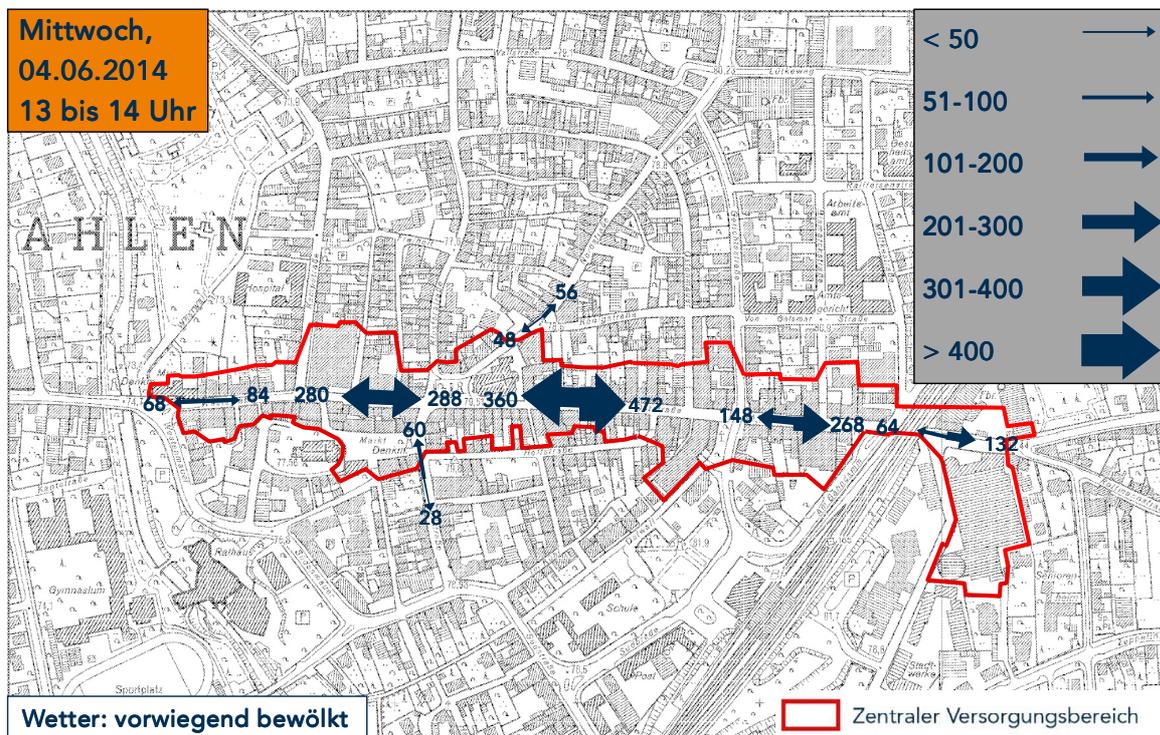
Quelle: Passantenfrequenzerhebung Stadt + Handel, 2014; Kartengrundlage: Stadt Ahlen

Abbildung 62: Passantenfrequenzerhebung Mittwoch, 04.06.2014, 10 bis 11 Uhr



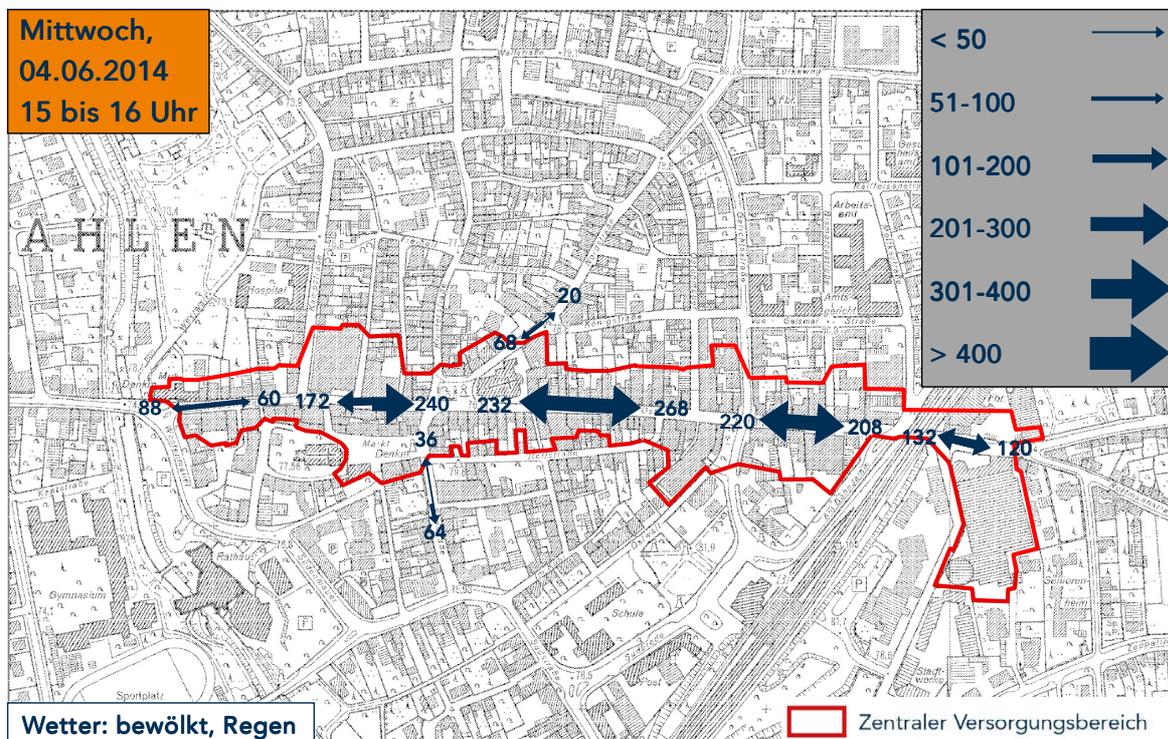
Quelle: Passantenfrequenzerhebung Stadt + Handel, 2014; Kartengrundlage: Stadt Ahlen

Abbildung 63: Passantenfrequenzerhebung Mittwoch, 04.06.2014, 13 bis 14 Uhr



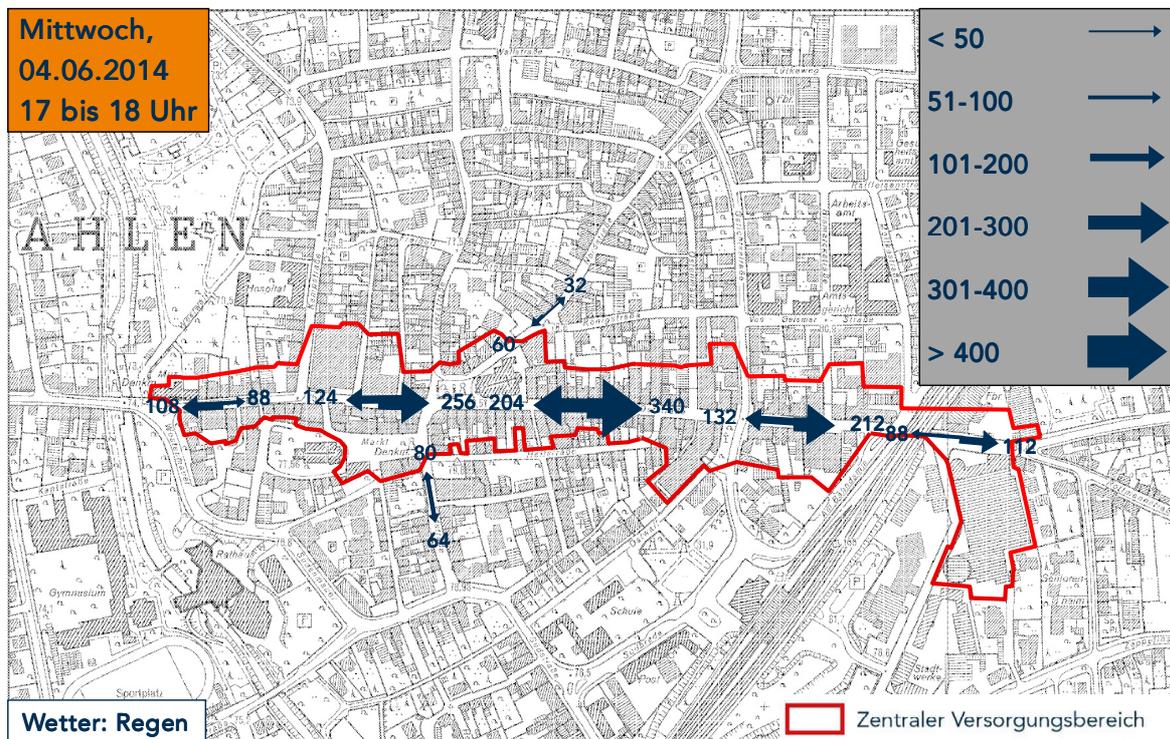
Quelle: Passantenfrequenzerhebung Stadt + Handel, 2014; Kartengrundlage: Stadt Ahlen

Abbildung 64: Passantenfrequenzerhebung Mittwoch, 04.06.2014, 15 bis 16 Uhr



Quelle: Passantenfrequenzerhebung Stadt + Handel, 2014; Kartengrundlage: Stadt Ahlen

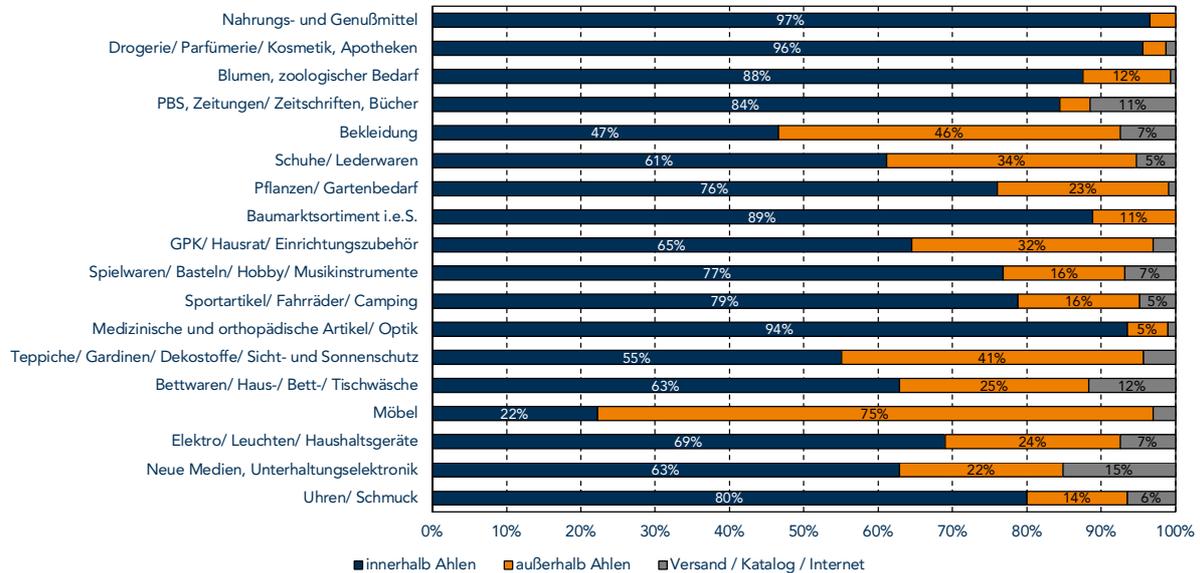
Abbildung 65: Passantenfrequenzerhebung Mittwoch, 04.06.2014, 17 bis 18 Uhr



Quelle: Passantenfrequenzerhebung Stadt + Handel, 2014; Kartengrundlage: Stadt Ahlen

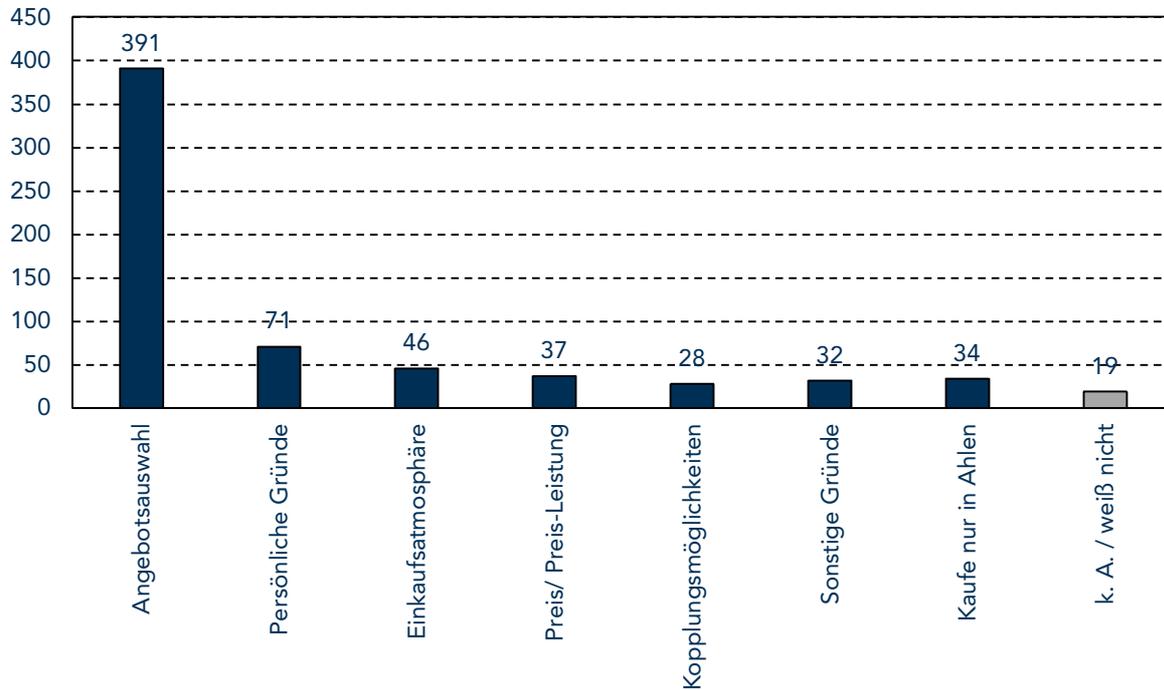
## Ergebnisse der Haushaltsbefragung

Abbildung 66: Einkaufsorientierung



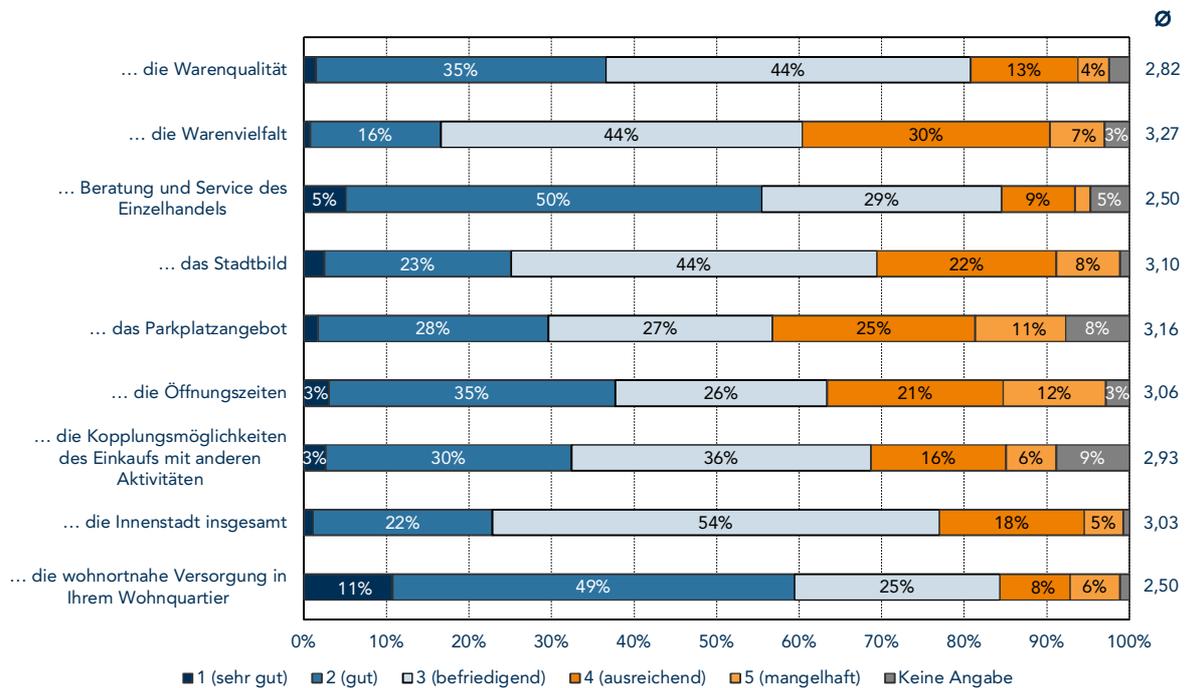
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 09/2013, Frage 1: „Für zukünftige Planungen interessiert uns, wo Sie verschiedene Einkaufsartikel überwiegend besorgen. Ich zähle jetzt einige Warengruppen auf und Sie sagen bitte, wo Sie diese überwiegend kaufen. Nennen Sie bitte innerhalb von Ahlen die genaue Ortsbezeichnung wo Sie diese Warengruppe überwiegend kaufen!“; n=530.

Abbildung 67: Gründe für den Einkauf außerhalb von Ahlen



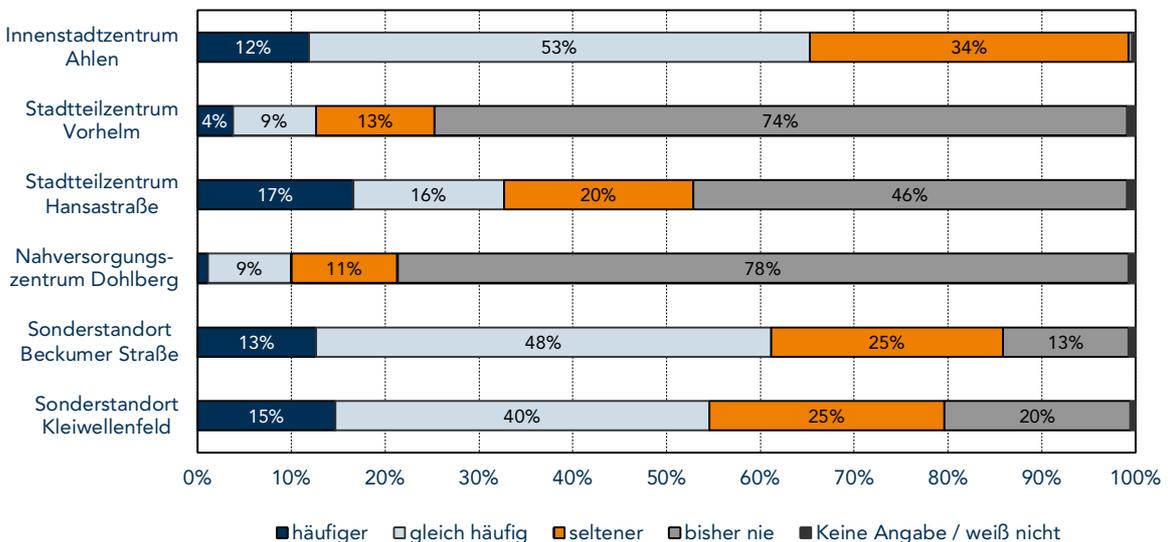
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 09/2013, Frage 2: „Was sind Gründe dafür, dass Sie außerhalb von Ahlen einkaufen?“; n=658.

Abbildung 68: Aspekte zum Innenstadtzentrum von Ahlen und zur Gesamtstadt



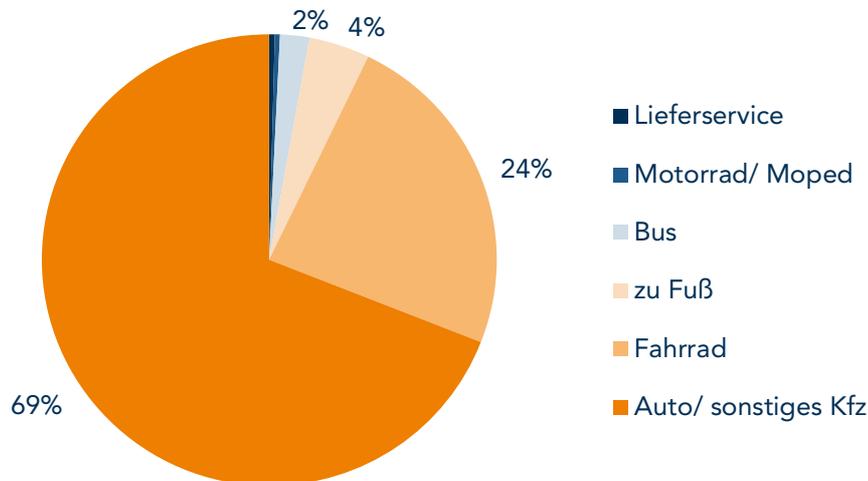
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 09/2013, Frage 3: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zum Innenstadtzentrum von Ahlen sowie zur Gesamtstadt und würde gerne wissen, welche Schulnote von 1 bis 5 Sie hierfür vergeben würden. „1“ bedeutet sehr gut und „5“ bedeutet mangelhaft.“; n=530.

Abbildung 69: Einkaufsverhalten der letzten drei Jahren an bestimmten Standorten



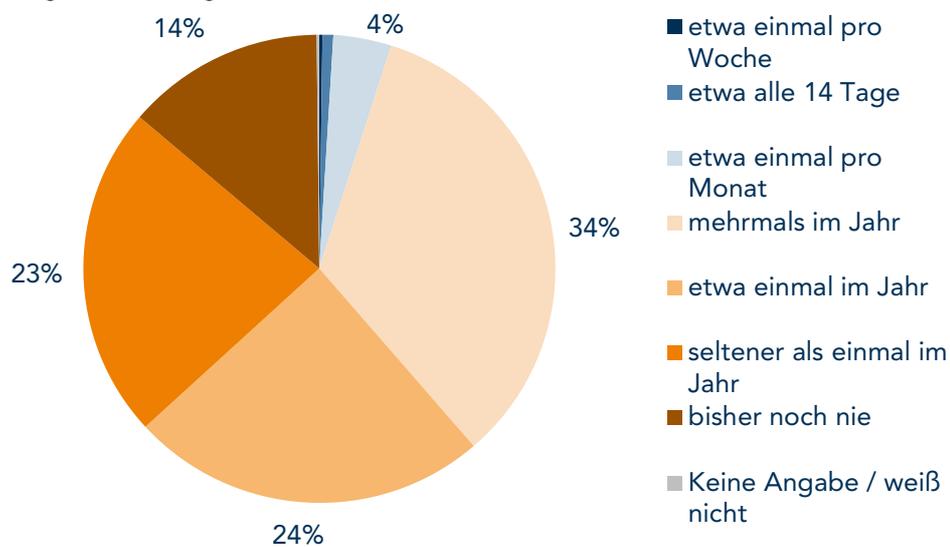
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 09/2013, Frage 4: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Einkaufsorte: Kaufen Sie im Vergleich zu den letzten drei Jahren heute jeweils häufiger, gleich häufig oder seltener an den folgenden Standorten ein?“; n=530.

**Abbildung 70: Wahl des Verkehrsmittels zum Einkauf von Lebensmittel und Drogeriewaren**



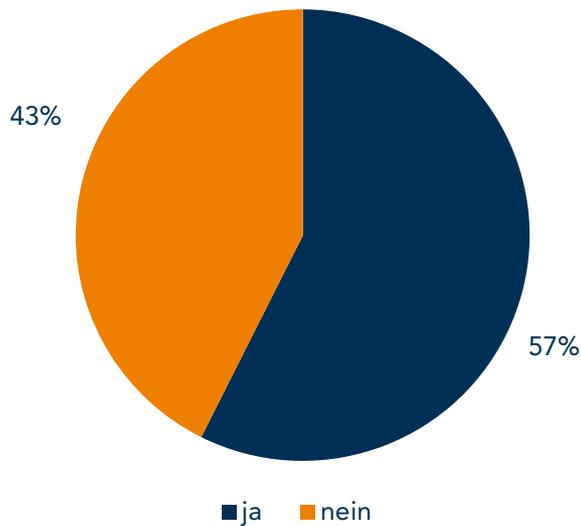
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 09/2013, Frage 5: „Welches Verkehrsmittel nutzen Sie in der Regel für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren?“; n=530.

**Abbildung 71: Häufigkeit des Besuchs von Möbeleinkaufsmärkten**



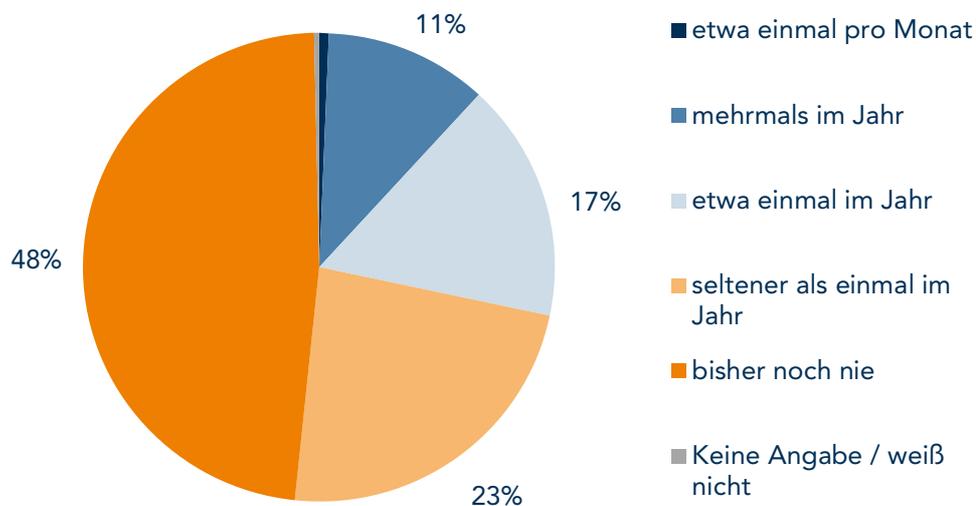
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 09/2013, Frage 6: „Wie häufig besuchen Sie Möbeleinkaufsmärkte wie IKEA, Zurbrüggen u.a.“; n=530.

Abbildung 72: Factory-Outlet-Center



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 09/2013, Frage 7: „Kennen Sie Factory-Outlet-Center (FOC)?“; n=530.

Abbildung 73: Häufigkeit der Einkäufe in einem Factory-Outlet-Center (FOC)



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 09/2013, Frage 8: „Wie häufig kaufen Sie in Factory-Outlet-Centern (FOC) ein?“; n=304.

## Prüfschema zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in der Stadt Ahlen

Da das Ansiedlungspotenzial für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsbereiche nicht unbegrenzt ist und damit insbesondere durch un gelenkte Ansiedlungen von Lebensmittelbetrieben gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen in städtebaulich relevanten Größenordnungen resultieren können, welche wiederum mit Betriebs-schließungen, Störungen der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur sowie daraus resultierenden Trading-Down-Effekten einhergehen können, ist zu empfehlen, dass die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Ahlen nachfolgenden Zielstellungen entsprechen.

Abbildung 74: Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung



Quelle: Eigene Darstellung.

Wie die obige Abbildung darlegt, ist in Ahlen vorrangig das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere in den Nahversorgungszentren, zu sichern und weiterzuentwickeln. Hinsichtlich der Weiterentwicklung der Nahversorgung innerhalb der zentralen Versorgungsbereichen ist auf die jeweiligen Empfehlungen in Kapitel 6 hinzuweisen.

Lediglich nachgeordnet und nur zur Optimierung der Nahversorgung ist das Nahversorgungsangebot in den städtebaulich integrierten Lagen zu sichern und weiterzuentwickeln. Hierfür ist ein Bewertungs- und Prüfschema entwickelt worden, welches im Folgenden näher erläutert wird. Zudem wird im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklungsziele für die Nahversorgung nur ein behutsamer Ausbau des Angebots in Stadtteilen mit einer unzureichenden wohnortnahen Grundversorgung empfohlen. Für alle Ansiedlungsbereiche gilt generell, dass ein qualitativ hochwertiges wohnortnahes Angebot entwickelt werden soll.

Vor dem Hintergrund der Zielstellungen der Nahversorgung in der Stadt Ahlen sind Ansiedlungen und/oder Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in städtebaulich nicht integrierten Lagen nicht zu empfehlen.

Als Instrument zur Erreichung dieser Entwicklungsziele der Nahversorgung ist die Bauleitplanung anzuwenden, die zum einen an gewünschten Standorten die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht und an nicht gewollten Standorten den Ausschluss vorantreibt.

## Bewertungs- und Prüfschema für Lebensmittelvorhaben

Aufgrund der hohen Bedeutung, welche die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere den Nahversorgungszentren, haben sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Vorhaben im Bereich der Nahversorgung sind daher darauf zu prüfen, ob sie sich positiv auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auswirken bzw. die fußläufige Versorgungssituation zumindest nicht beeinträchtigen.

Nachgeordnet soll das Nahversorgungsangebot in städtebaulich integrierten Lagen gesichert und weiterentwickelt werden, sofern dadurch eine Optimierung der Nahversorgungsstrukturen erreicht wird. Für diese Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen ist das folgende Prüfschema (Prüfschritte 1 – 4) anzuwenden.

### Abbildung 75: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

#### 1. Prüfschritt:

35 - 50 % Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich des Vorhabens

#### 2. Prüfschritt:

keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche

#### 3. Prüfschritt:

Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

#### 4. Prüfschritt:

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung

Quelle: Eigene Darstellung.

## 1. Prüfschritt: Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens

- Das Vorhaben muss ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweisen.
- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens muss bei weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegen.
- Der Standort des Vorhabens muss sich in städtebaulich integrierter Lage (baulich verdichteter Wohnsiedlungszusammenhang, gute Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen) befinden.
- Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes muss aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutierbar sein. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn **die Umsatzerwartung rd. 35 – 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich nicht überschreitet**, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird. Im Einzelfall sind jeweils die wettbewerblichen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten zu beachten, so dass eine Kaufkraftabschöpfung im Sinne einer Nahversorgungsfunktion des Vorhabens im begründeten Einzelfall auch über oder unter der aufgeführten Spannweite liegen kann.
  - Spannweite der Abschöpfungsquote der sortimentspezifischen Kaufkraft: Für Ahlen wird bewusst kein fixer Wert der Kaufkraftabschöpfung sondern die aufgeführte Spannweite empfohlen, da sich die Ahlener Siedlungsstrukturen bzgl. der Erschließung, der Ausdehnung der Siedlungsstrukturen als sehr heterogen darstellen und eine entsprechende Flexibilität erforderlich erscheint. Die jeweilige Kaufkraftabschöpfung – für den Nachweis der Nahversorgungsfunktion des jeweiligen Vorhabens – muss abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei: Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebs, räumlich unterversorgte Bereiche, siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.
  - Abgrenzung des Nahbereichs des Vorhabens: Auch für den zu definierenden Naheinzugsbereich wird kein fester Radius (z. B. 500 m) vorgegeben, sondern der Nahbereich ist im Einzelfall zwingend unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen Gegebenheiten/ Besonderheiten abzugrenzen. Als erster Anhaltswert für die Abgrenzung des Nahbereichs kann eine Luftlinienentfernung von rd. 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz herangezogen werden.

## 2. Prüfschritt: Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen

- Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll sich der Nahbereich des Vorhabens (hier zunächst 600 m-Radius) möglichst wenig mit den Nahbereichen (hier zunächst 600 m-Radius) der umgebenden zentralen Versorgungsbereiche überschneiden. Von einer unbedenklichen Situation ist i. d. R. dann auszugehen, wenn sich weniger als 10 % der Einwohner in den Einzugsbereichen überschneiden.
- Im Einzelfall gilt es jeweils die wettbewerblichen, siedlungsräumlichen und topographischen Gegebenheiten zu beachten. Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Unterstützung der Bewertung der wettbewerblichen Gegebenheiten erforderlich.

## 3. Prüfschritt: Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

- In Rede stehende Nahversorgungsvorhaben (Erweiterungen und Neuansiedlungen) sollen einen Beitrag zur Optimierung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten. Wenn ein neuer Markt mit seinem Nahbereich (hier i. d. R. 500 – 700 m-Radius) mehr als 50 % der Einwohner des Nahbereichs eines vorhandenen Markts abdeckt, wird meist nur eine geringe Verbesserung der fußläufigen Versorgung erzielt, da die Absatzgebiete sich zu stark überschneiden. Derartige Doppelstandorte sind zwar grundsätzlich möglich, aber nicht immer wünschenswert, da sie im Ergebnis einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegenstehen. Zudem sollen solche ‚Kopplungsstandorte‘ als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein.
- Im Einzelfall sind mögliche Qualitätsoptimierungen u. a. durch die Verbesserung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes oder die Ergänzung des Betriebstypenmixes in diesem Prüfschritt zu beachten. Führt ein Vorhaben nicht zu einer räumlichen Optimierung der fußläufigen Nahversorgung sondern beispielsweise zu einer Ergänzung des Betriebstypenmixes, kann ebenfalls von einer Optimierung der fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden.

## 4. Prüfschritt: Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

- Führen die ersten drei Bewertungsschritte des oben stehenden Prüfschemas zu einer positiven Ersteinschätzung des Nahversorgungsvorhabens in städtebaulich integrierter Lage, ist eine weitere absatzwirtschaftliche Prüfung gemäß Prüfschritt 4 nicht zwingend erforderlich (bei Vorhaben > 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aber dennoch ratsam und im formellen Planverfahren ohnehin erforderlich).
- Wird im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte ermittelt, dass die Kriterien zu einem überwiegenden Anteil, aber nicht vollständig, erfüllt werden, ist eine Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

und die bestehende Nahversorgungsstruktur ratsam, etwa in Form eines städtebaulichen Verträglichkeitsgutachtens (gemäß Prüfschritt 4).

- Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende maximale Flächenproduktivitäten zu verwenden.
- Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall vor allem eine städtebaulich begründete Analyse und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die viel diskutierte 10 %-Schwelle sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

Sofern sich über das vorgenannte städtebaulich begründete Prüfschema Vorhaben als positiv im Sinne der Optimierung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen darstellen, liegen aus fachlicher Sicht wesentliche Argumente für eine landesplanerische Verträglichkeit (hier insb. Ziel 2, Ausnahmeregelung für Vorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment) vor.

## **Empfehlungen für die abgesetzten Siedlungsbereiche von Ahlen**

In den kleineren abgesetzten und solitären Siedlungsbereichen der Stadt Ahlen wie z.B. Tönnishäuschen oder Possenbrock sind aktuell keine Nahversorgungsangebote vorhanden. Grundsätzlich sind kleinflächige Nahversorgungsflächen empfehlenswert, jedoch sind solche Nahversorgungsflächen wirtschaftlich meist kaum tragfähig. Für dezentral gelegene Siedlungsbereiche stellen daher alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote eine sinnvolle Ergänzung dar und sollten weiter geprüft werden:

- Liefer- und Bestellservice,
- Hofläden mit Schwerpunkt zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente,
- mobiler Handel (Verkaufswagen),
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort → Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“).

Des Weiteren übernimmt die Kernstadt von Ahlen für die weiteren Ortsteile der Stadt eine wichtige Mitversorgungsfunktion, die durch die Arrondierung des vorhandenen Angebots noch verbessert werden kann.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 10.2); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Innenstadt als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

## Literatur- und Quellenverzeichnis

### Literatur und Handelsfachdaten

Davids | Terfrüchte + Partner (2011): Integriertes Handlungskonzept: Masterplan Ahlener Innenstadt im Dialog. Essen

Hahn Gruppe (2007): Retail Real Estate Report 2007/2008. Bergisch Gladbach.

Hahn Gruppe (2008): Retail Real Estate Report 2008/2009. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2009): Retail Real Estate Report 2009/2010. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2010): Retail Real Estate Report 2010/2011. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2012): Retail Real Estate Report 2011/2012. Bergisch Gladbach

Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG (2006): Retail Real Estate Report 2006. Bergisch Gladbach

IFH (2013): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013. Köln

Junker und Kruse (2006): Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahlen. Dortmund

Junker und Kruse (2009): Stärkung der Innenstadt durch neue Einzelhandelsmagnete in der Stadt Ahlen. Dortmund

Junker und Kruse (2010): Vertiefende Untersuchung der Nahversorgungssituation in Ergänzung zum beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Ahlen. Dortmund

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Stadt Ahlen: Einwohnerdaten Stadt Ahlen (Stand der Daten: 30.06.2013)

Statistisches Bundesamt (WZ 2003) (2003): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2003.

Statistisches Bundesamt (WZ 2008) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2007. Berlin

### Sonstige Quellen

Website Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

Website Handelsdaten: [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

Website HDE: [www.einzelhandel.de](http://www.einzelhandel.de)

Website IT.NRW: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de).

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts	19
Abbildung 2:	Lage Ahlens in der Region	24
Abbildung 3:	Siedlungsstruktur Stadt Ahlen	25
Abbildung 4:	Verkaufsflächenbestand (VKF) nach Warengruppen im Vergleich (2006 und 2013)	28
Abbildung 5:	Verkaufsflächenbestand (VKF) der überwiegend nahversorgungs-, zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente in Ahlen (2006 und 2013)	29
Abbildung 6:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen	31
Abbildung 7:	Nahversorgungssituation in der nördlichen Stadtmitte	33
Abbildung 8:	Nahversorgungssituation im östlichen Bereich der Kernstadt	34
Abbildung 9:	Nahversorgungssituation im südlichen Bereich der Kernstadt	36
Abbildung 10:	Nahversorgungssituation im westlichen Bereich der Kernstadt	37
Abbildung 11:	Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Dolberg und Vorhelm	38
Abbildung 12:	Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Ahlen	40
Abbildung 13:	Einkaufsorientierung in Ahlen - Überblick (tel. Haushaltsbefragung)	41
Abbildung 14:	Einkaufsorientierung in Ahlen - Detail (tel. Haushaltsbefragung)	42
Abbildung 15:	Einkaufsorientierung Stadt Ahlen	44
Abbildung 16:	Sortimentspezifische Zentralitätswerte im Vergleich	46
Abbildung 17:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens	52
Abbildung 18:	E-Commerce Umsatz (in Mrd. Euro) in Deutschland von 1999 bis 2013 und Prognose für 2014	53
Abbildung 19:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Ahlen	54
Abbildung 20:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft	55
Abbildung 21:	Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010	56
Abbildung 22:	Zentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralität	58
Abbildung 23:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Ahlen	61

Abbildung 24:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren _____	63
Abbildung 25:	Bestehende Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelskonzepts der Stadt Ahlen aus dem Jahr 2006 _____	64
Abbildung 26:	Zentrenstruktur in Ahlen _____	66
Abbildung 27:	Zentren- und Standortstruktur in Ahlen (empfohlenes Zielkonzept)	67
Abbildung 28:	ZVB Innenstadt Ahlen – Bestandsstruktur und Zielperspektive _____	70
Abbildung 29:	Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> im ZVB Innenstadt _____	72
Abbildung 30:	Branchenstruktur im ZVB Innenstadt _____	73
Abbildung 31:	Betriebsgrößenstruktur im ZVB Innenstadt _____	74
Abbildung 32:	Standorte der Passantenfrequenzzählung _____	76
Abbildung 33:	Schwächste absolute Passantenfrequenz _____	77
Abbildung 34:	Stärkste absolute Passantenfrequenz _____	78
Abbildung 35:	Standortgewichte am Mittwoch zwischen 10.00 und 11.00 Uhr 2006 und 2014 _____	79
Abbildung 36:	Lagebereiche in dem ZVB Innenstadt Ahlen _____	80
Abbildung 37:	Bewertung der Innenstadt aus Kundensicht _____	81
Abbildung 38:	Wahl des Verkehrsmittels zum Einkauf von Lebensmittel und Drogeriewaren _____	82
Abbildung 39:	Bewertung der Innenstadt aus Kundensicht im Vergleich 2006 - 2013 _____	82
Abbildung 40:	Relevante Rahmenbedingungen zur Ableitung räumlicher Entwicklungsempfehlungen der Innenstadt _____	85
Abbildung 41:	Entwicklungsbereiche in der Ahleiner Innenstadt _____	86
Abbildung 42:	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (Zielkonzept) _____	89
Abbildung 43:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Vorhelm als zentraler Versorgungsbereich _____	93
Abbildung 44:	Potenzialflächen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung am Nahversorgungszentrum Dolberg _____	96
Abbildung 45:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Dolberg als zentraler Versorgungsbereich _____	98

Abbildung 46:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Ost als zentraler Versorgungsbereich _____	103
Abbildung 47:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums West als zentraler Versorgungsbereich _____	107
Abbildung 48:	Potenzialflächen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung am Nahversorgungszentrum Nord _____	110
Abbildung 49:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Nord als zentraler Versorgungsbereich _____	113
Abbildung 50:	Potenzialflächen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung am Nahversorgungszentrum Süd _____	118
Abbildung 51:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Süd als zentraler Versorgungsbereich _____	121
Abbildung 52:	Die Nahversorgungsstruktur in Ahlen im Überblick _____	124
Abbildung 53:	Fristigkeitsstruktur des Sonderstandortes Beckumer Straße _____	131
Abbildung 54:	Sonderstandort Beckumer Straße _____	132
Abbildung 55:	Sonderstandort Industriebrache Nahrath _____	133
Abbildung 56:	Fristigkeitsstruktur des Standortbereiches Kleiwellenfeld _____	134
Abbildung 57:	Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik _____	158
Abbildung 58:	Passantenfrequenzerhebung Dienstag, 03.06.2014, 10 bis 11 Uhr _ I	
Abbildung 59:	Passantenfrequenzerhebung Dienstag, 03.06.2014, 13 bis 14 Uhr _ II	
Abbildung 60:	Passantenfrequenzerhebung Dienstag, 03.06.2014, 15 bis 16 Uhr _ II	
Abbildung 61:	Passantenfrequenzerhebung Dienstag, 03.06.2014, 17 bis 18 Uhr _ III	
Abbildung 62:	Passantenfrequenzerhebung Mittwoch, 04.06.2014, 10 bis 11 Uhr _ III	
Abbildung 63:	Passantenfrequenzerhebung Mittwoch, 04.06.2014, 13 bis 14 Uhr _ IV	
Abbildung 64:	Passantenfrequenzerhebung Mittwoch, 04.06.2014, 15 bis 16 Uhr _ IV	
Abbildung 65:	Passantenfrequenzerhebung Mittwoch, 04.06.2014, 17 bis 18 Uhr _ V	
Abbildung 66:	Einkaufsorientierung _____	VI
Abbildung 67:	Gründe für den Einkauf außerhalb von Ahlen _____	VII
Abbildung 68:	Aspekte zum Innenstadtzentrum von Ahlen und zur Gesamtstadt _____	VIII
Abbildung 69:	Einkaufsverhalten der letzten drei Jahren an bestimmten Standorten _____	VIII

- Abbildung 70: Wahl des Verkehrsmittels zum Einkauf von Lebensmittel und Drogeriewaren \_\_\_\_\_ IX
- Abbildung 71: Häufigkeit des Besuchs von Möbeleinkaufsmärkten \_\_\_\_\_ IX
- Abbildung 72: Factory-Outlet-Center \_\_\_\_\_ X
- Abbildung 73: Häufigkeit der Einkäufe in einem Factory-Outlet-Center (FOC) \_\_\_\_ X
- Abbildung 74: Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung \_\_\_\_\_ XI
- Abbildung 75: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment \_\_\_\_\_ XII

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	10
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)_____	11
Tabelle 3:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine _ _____	20
Tabelle 4:	Die Bevölkerungsverteilung in Ahlen _____	24
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Ahlen _____	27
Tabelle 6:	Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen _____	30
Tabelle 7:	Einkaufsorientierung auf Ahlen im Vergleich _____	43
Tabelle 8:	Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Ahlen _____	47
Tabelle 9:	Wesentliche Veränderung einzelhandelsspezifischer Kennzahlen _	48
Tabelle 10:	Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	57
Tabelle 11:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt _____	83
Tabelle 12:	Kurzcheck potenzieller Entwicklungsflächen zur Weiterentwicklung der Innenstadt _____	88
Tabelle 13:	Funktionelle Aufstellung des zentralen Versorgungsbereiches Vorhelm _____	92
Tabelle 14:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Vorhelm _____	92
Tabelle 15:	Funktionelle Aufstellung des zentralen Versorgungsbereiches Dolberg _____	95
Tabelle 16:	Kurzcheck potenzieller Entwicklungsflächen in räumlicher Nähe zum Nahversorgungszentrum Dolberg _____	97
Tabelle 17:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Dolberg _____	98
Tabelle 18:	Funktionelle Aufstellung des zentralen Versorgungsbereiches Ost _____	102
Tabelle 19:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Ost _____	103

Tabelle 20:	Funktionelle Aufstellung des zentralen Versorgungsbereiches West _____	106
Tabelle 21:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum West _____	106
Tabelle 22:	Funktionelle Aufstellung des zentralen Versorgungsbereiches Nord _____	109
Tabelle 23:	Kurzcheck potenzieller Entwicklungsflächen in räumlicher Nähe zum Nahversorgungszentrum Nord _____	111
Tabelle 24:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Nord _____	112
Tabelle 25:	Funktionelle Aufstellung des zentralen Versorgungsbereiches Süd _____	117
Tabelle 26:	Kurzcheck potenzieller Entwicklungsflächen in räumlicher Nähe zum Nahversorgungszentrum Süd _____	119
Tabelle 27:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Süd _____	120
Tabelle 28:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ahlen _____	122
Tabelle 29:	Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung auf Standortebeine _____	128
Tabelle 30:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten __	137
Tabelle 31:	Städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen der Einzelsortimente in Ahlen _____	139
Tabelle 32:	Sortimentsliste für die Stadt Ahlen („Ahlener Liste“) _____	142

## Glossar

### Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

### Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

### Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading-Down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

### Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

## Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

## Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, i. d. R. mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

## Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

## Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m<sup>2</sup>. Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

## Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikladen) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

## Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

## Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

## Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

## **Kaufhaus**

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m<sup>2</sup>

## **Kaufkraft**

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

## **Kaufkraftbindung**

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremddregionen einem Marktgebiet zufließen.

## **Kaufkraftkennziffer**

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

## **Lebensmitteldiscounter**

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmitteldiscountern beträgt i.d.R. bis zu 1.300 m<sup>2</sup>.

## **Nahversorgungszentrum (NVZ)**

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

## **SB-Warenhaus**

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwer-

punkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

## Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

## Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

## Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

## Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmittelsupermärkten beträgt i.d.R. bis zu 1.800 m<sup>2</sup>.

## Trading-Down-Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebots, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

## Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standorts innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

## Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m<sup>2</sup>), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

## Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

## Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m<sup>2</sup>, der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

## **Zentraler Versorgungsbereich**

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Ortsteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

## **Zentralitätskennziffer**

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.