

**Einzelhandelsbezogene
Entwicklungsempfehlungen
für den Teilbereich Hoffmannstraße (südl. Teil)**

im Auftrag der Stadt Bad Salzuflen

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Huckarder Straße 12

44147 Dortmund

fon 0231.8626890

fax 0231.8626891

Hirschstraße 89

76137 Karlsruhe

fon 0721.14512262

fax 0721.14512263

www.stadt-handel.de info@stadt-handel.de

Verfasser:

Dipl.- Ing. Marc Föhrer
Dipl.- Geogr. Daniela Becker

Dortmund, 08. Juni 2011

Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Einleitung	1
2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen	4
2.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	4
2.2 Angebotsanalyse	6
2.3 Übersicht über die bestehende Zentren- und Standortstruktur	9
2.4 Nachfrageanalyse	13
2.5 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	15
3 Einzelhandelsbezogene Entwicklungsempfehlungen für den Teilbereich Hoffmannstraße (südlicher Teil)	18
3.1 Bewertungskategorien	18
3.2 Erläuterung und Vorbemerkungen zu den Nutzungsoptionen	18
3.3 Bewertung von Fachmärkten	21
3.4 Kleinteilige Nutzungen	26
4 Fazit und Schlussfolgerungen	32

Abkürzungsverzeichnis

a.n.g.	anderweitig nicht genannt
Abb.	Abbildung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
B-Plan	Beauungsplan
Bsp.	Beispiel
Drog.	Drogeriewaren
EH	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
EW.....	Einwohner
GEP	Gebietsentwicklungsplan
ggf.....	gegebenenfalls
GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
IZ.....	Innenstadtzentrum
Kap.....	Kapitel
km	Kilometer
KK	Kaufkraft
LEPro NRW	Landesentwicklungsprogramm NRW
LM.....	Lebensmittel
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
min.	minimal
Mio.	Millionen
MIV.....	motorisierter Individualverkehr
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
NuG.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NV	Nahversorgung
NZ	Nebenzentrum

ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
rd.....	rund
SB (SB-Warenhaus...)	Selbstbedienung
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
SO	Sondergebiet
Tab.....	Tabelle
U	Jahresumsatz
u. a.	unter anderem
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
WZ	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z.B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
z. Z.	zurzeit

1 Einleitung

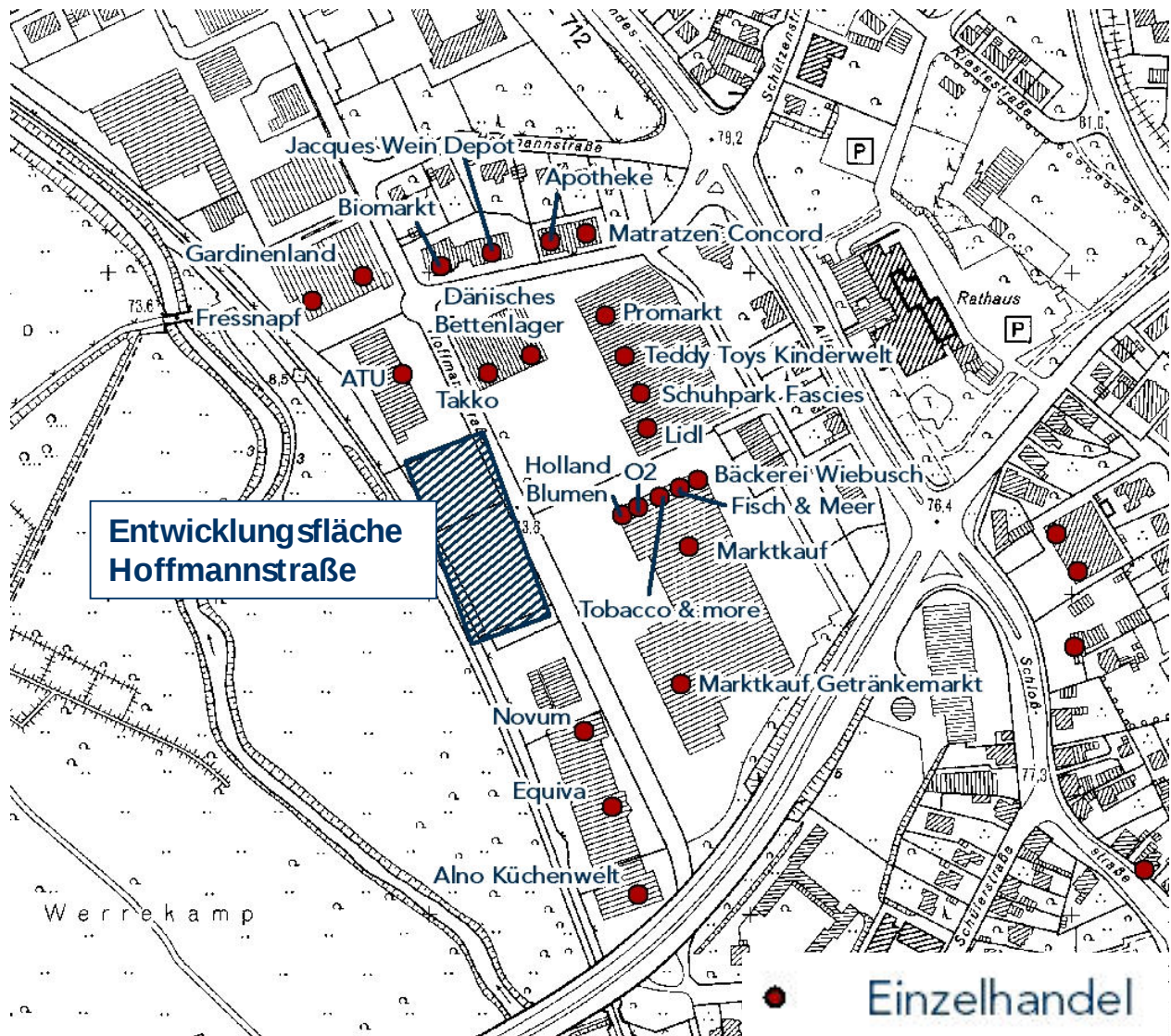
Für eine Fläche im Teilbereich SO „Einzelhandel/ Gewerbe“ im Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 0178A/I „Hoffmannstr., südlicher Teil“ bestehen unterschiedliche Entwicklungsbestrebungen für Einzelhandelsnutzungen. Diskutiert wird u. a. die Errichtung einer „Drive-In-Bäckerei“. Des Weiteren bestehen latente Anfragen für Einzelhandelsnutzungen mit z. T. zentren- und/ oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten.

Die Stadt Bad Salzuflen verfügt über ein gesamtstädtisches Zentren- und Nahversorgungskonzept aus dem Jahre 2007¹. Gemäß des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes verfügt Bad Salzuflen mit dem Hauptzentrum Innenstadt, dem Hauptzentrum Schötmar und dem Nebenzentrum Knetterheide über drei zentrale Versorgungsbereiche. Ergänzt werden die Zentren durch den Sonderstandort Fachmarktzentrum Hoffmannstraße, in welchem sich die zu betrachtende Entwicklungsfläche befindet. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept empfiehlt eine restriktive Haltung gegenüber zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklungen im in Rede stehenden Bereich. Im Teilbereich SO „Einzelhandel/ Gewerbe“ im B-Plan Nr. 0178A/I „Hoffmannstr., südlicher Teil“ sind aktuell Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche (VKF) von 400 bis 1.000 m² zulässig (dabei < 10% zentrenrelevante Randsortimente). Einzelhandelsbetriebe unter 400 m² Verkaufsfläche können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie betriebsbezogen im Zusammenhang mit sonstigen gewerblichen Nutzungen flächenmäßig untergeordnet sind.

Die nachstehende Abbildung zeigt die Lage der Entwicklungsfläche Hoffmannstraße innerhalb des gleichnamigen Fachmarktzentrums. Die Fläche befindet sich gegenüber des SB-Warenhauses Marktkauf und im direkten Umfeld weiterer Fachmärkte.

¹ GfK Prisma (2007): Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen

Abbildung 1: Entwicklungsfläche Hoffmannstraße



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Bad Salzungen, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2011

Die Stadt Bad Salzungen erwägt eine Änderung des B-Plans. Der vorliegende Bericht zeigt Möglichkeiten für städtebaulich verträgliche Einzelhandelsnutzungsoptionen, bzw. Vor- und Nachteile einer Öffnung des Gebietes für weitere Einzelhandelsnutzungen auf.

Die möglichen Entwicklungen im Bereich Hoffmannstraße werden insofern vor dem Hintergrund der im Zentren- und Nahversorgungskonzept² genannten und beschlossenen standortbezogenen Zielstellungen bewertet, hier zu zählen u. a.:

² Vgl. GfK Prisma (2007): Zentren- und Nahversorgungskonzept 2007, Seite 64 und Seite 94

- Innenstadt: Weiterentwicklung des Hauptzentrum Innenstadt durch qualitative städtebauliche Aufwertungen sowie Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes vor allem in der Hauptlage mit mittleren und kleinen Betriebseinheiten mit Schwerpunkt Qualität und Ambiente
- Schötmar: Sicherung der Haupteinkaufslage und Stabilisierung der Funktion als Hauptzentrum mit qualifizierter Nahversorgung und ergänzenden Sortimenten
- Knetterheide: Sicherung der Nahversorgungslage durch Erweiterungsbeschränkungen insbesondere im Bereich Hoffmannstraße
- Sonderstandort Fachmarktzentrum Hoffmannstraße: Bestandsicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe, Beschränkung weiterer Entwicklungen auf nicht zentrenrelevante Sortimente

Insgesamt sieht das Zentren- und Nahversorgungskonzept neben der Sicherung und Weiterentwicklung der Zentren auch die Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung vor.

Letztlich wird evaluiert, welche Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Stadt Bad Salzuflen mit einer (partiellen) Freigabe der Fläche für (ausgewählte) Sortimente verbunden wären. Die aufgezeigten Begründungszusammenhänge liefern der Stadt Bad Salzuflen eine Grundlage für die Abwägung im Zusammenhang mit einer möglichen Änderung des Teilbereichs SO „Einzelhandel/ Gewerbe“ im B-Plan Nr. 0178A/I „Hoffmannstr., südlicher Teil“.

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

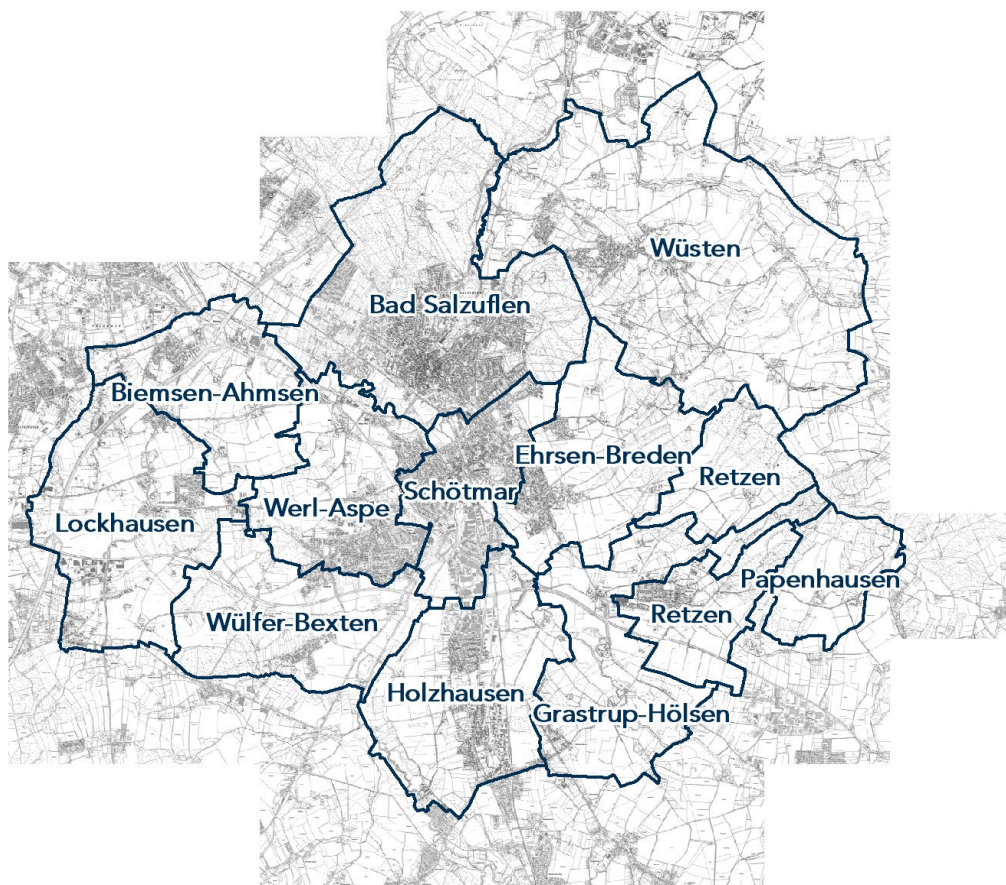
Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt.

2.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Das Mittelzentrum Bad Salzuflen liegt im Kreis Lippe nahe des Oberzentrums Bielefeld sowie zahlreichen weiteren Mittelzentren wie Herford, Vlotho, Lage und Lemgo sowie Detmold, Bad Oeynhausen und Porta Westfalica. Aufgrund dieser Lage ist davon auszugehen, dass sich Bad Salzuflen in einem intensiven Standortwettbewerb mit den umliegenden Zentren befindet.

Bad Salzuflen setzt sich aus der Kernstadt sowie den weiteren elf Ortsteilen Biemsen-Ahmsen, Ehrsen-Breden, Grastrup-Hölsen, Holzhausen, Lockhausen, Papenhausen, Retzen, Schötmar, Werl-Aspe, Wülfer-Bexten und Wüsten zusammen (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Das Stadtgebiet von Bad Salzuflen



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Bad Salzuflen

Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Bad Salzuflens etwa 54.010 Einwohner³. Der Bevölkerungsschwerpunkt liegt zwar klar in der Kernstadt Bad Salzuflen, aber über 60 % der Bevölkerung verteilt sich auf die weiteren Ortsteile.

Tabelle 1: Die Bevölkerungsverteilung in Bad Salzuflen

Ortsteil	Einwohner	Anteil in %
Bad Salzuflen	19.168	36
Biemsen-Ahmsen	1.388	3
Ehrsen-Breden	3.208	6
Grastrup-Hölsen	796	1
Holzhausen	3.015	6
Lockhausen	3.152	6
Papenhausen	53	< 1
Retzen	1.471	3
Schötmar	8.420	16
Werl-Aspe	7.214	13
Wülfer-Bexten	1.828	3
Wüsten	3.737	7
Summe	53.450	100

Quelle: Stadt Bad Salzuflen, nur Hauptwohnsitze, Stand: 31.12.2010

Das Thermal-Heilbad Bad Salzuflen ist über die Bundesstraße 239 an die Autobahnen A 2 angebunden. Somit bestehen besonders in Ost-West-Richtung gute Anschlüsse an die umliegenden Orte. Das nächstgelegene Oberzentrum Bielefeld liegt in etwa 20 km Entfernung. Bad Salzuflen ist durch den Bahnhof „Bad Salzuflen“ bzw. die Haltepunkte „Schötmar“ und „Sylbach“ an das Netz der Deutschen Bahn in Richtung Herford und Paderborn angebunden.

³ Bevölkerungsdaten Stadt Bad Salzuflen (Stand der Daten: 31.12.2010).

2.2 Angebotsanalyse

Die insgesamt 395 Betriebe in Bad Salzuflen verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rund 80.740 m². Die Verkaufsfläche ist gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2007 (GfK 2007) leicht gestiegen (vgl. folgende Tabelle).⁴

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand in Bad Salzuflen

	Einzelhandelsgutachten 2007 (GfK)	Einzelhandelsbestandserhebung (Stadt + Handel 2011)
Anzahl der Betriebe	-	395
Gesamtverkaufsfläche	65.300 m ²	rd. 80.740 m ²
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner	1,2 m ² / EW	1,51 m ² / EW

Quellen: GfK 2007: „Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen“; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2011

Bundesweit entfallen auf jeden Einwohner im Schnitt 1,46 m² Verkaufsfläche.⁵ Die Ausstattung mit Verkaufsflächen je Einwohner entspricht in Bad Salzuflen somit ungefähr dem Bundesdurchschnitt. Gleiches gilt für die Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich. Allgemein liegt die Verkaufsfläche je Einwohner in Mittelzentren meist über 2,0 m² (Vergleich: Stadt Herford (rd. 67.000 EW): rd.150.000 m² Verkaufsfläche, rd. 2,2 m² Verkaufsfläche je Einwohner).⁶ Bad Salzuflen weist also im Vergleich zu anderen Mittelzentren eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. Dies ist u. a. auf die kleinteilige Betriebsstruktur in Bad Salzuflen zurückzuführen. Es sind insgesamt lediglich vier Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche vorhanden, rd. 84 % der Betriebe sind unter 200 m² Verkaufsfläche. Großflächige Betriebseinheiten sind somit deutlich unterrepräsentiert in Bad Salzuflen. Auf der anderen Seite führt dies zu einer großen Angebotsvielfalt an kleineren Fachgeschäften, vor allem im Hauptzentrum Innenstadt.

⁴ 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 höchstgerichtlichen Anforderungen etwa die Vorkassenzonen voll erfasst.

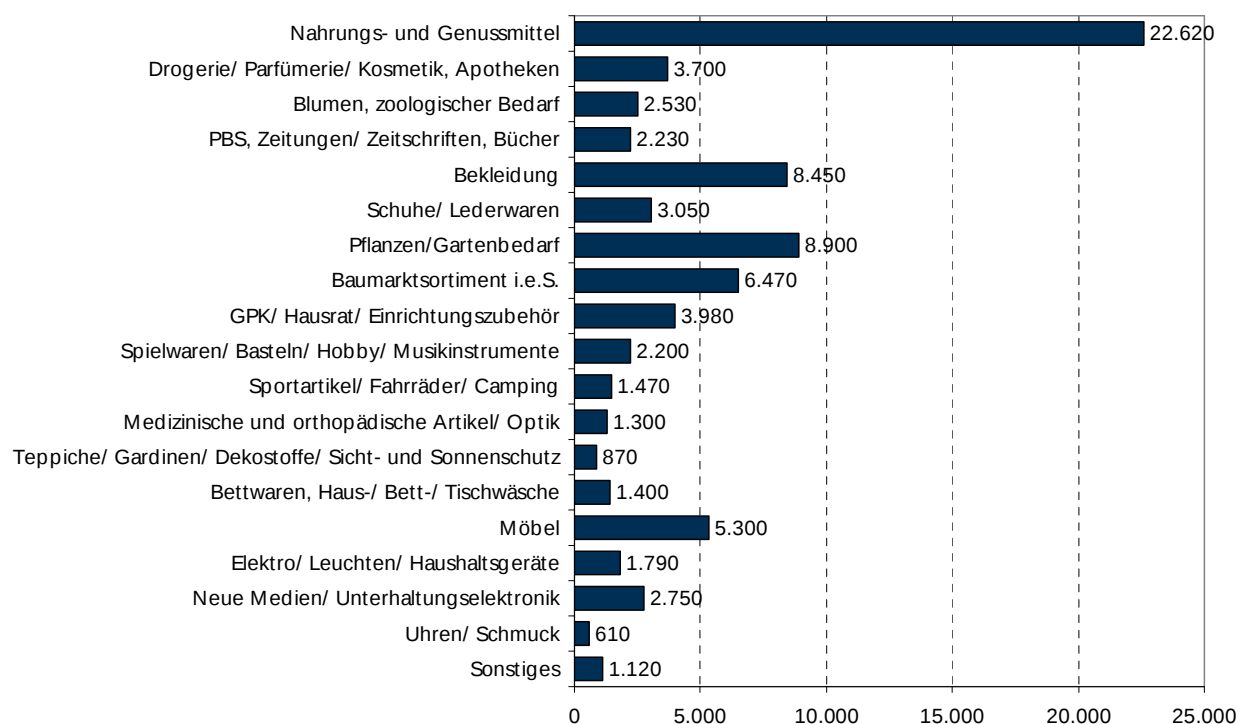
⁵ Vgl. Website HDE 2010.

⁶ Stadt +Handel 2008: Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Herford

Sortimentsbereiche mit vergleichsweise großen Verkaufsflächenansprüchen, wie z. B. Möbel, Baumarktsortimente und Teppiche/ Gardinen sind, wie den nachfolgenden Abbildungen 3 und 4 zu entnehmen ist, im Stadtgebiet unterrepräsentiert und tragen daher zu einer für ein Mittelzentrum vergleichsweise geringen Verkaufsfläche je Einwohner in Bad Salzuflen bei.

Bei der Betrachtung des Verkaufsflächenbestandes (vgl. nachfolgende Abbildung) fällt insbesondere die starke Ausprägung der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) auf, gefolgt von den Sortimenten Pflanzen und Gartenbedarf und Bekleidung. Vor allem im Sortimentsbereich Sportartikel ist der Verkaufsflächenbestand in Bad Salzuflen als ausbaufähig zu bewerten.

Abbildung 3: Verkaufsflächenbestand nach Sortimentsgruppen (in m²)⁷



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2011

Die Zentren vereinen mit einer Zahl von 238 Betrieben die mit Abstand meisten Einzelhandelsbetriebe (60 %) auf sich, weisen aber nur etwa ein Viertel der gesamten Verkaufsfläche auf (27 %). Mit 29 % der Betriebe und dem größten Anteil der Verkaufsfläche (43 %) erlangen die städtebaulich integrierten Lagen gleichzeitig ein deutliches Gewicht. Auch die städtebaulich nicht integrierten, gewerblich geprägten Lagen weisen ein hohes Standortgewicht bezogen auf die Verkaufsflächenausstattung auf.

⁷ VKF = Verkaufsfläche; PBS = Sortimentsgruppe Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Sortimentsgruppe Glas, Porzellan, Keramik.

Tabelle 3: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen⁸

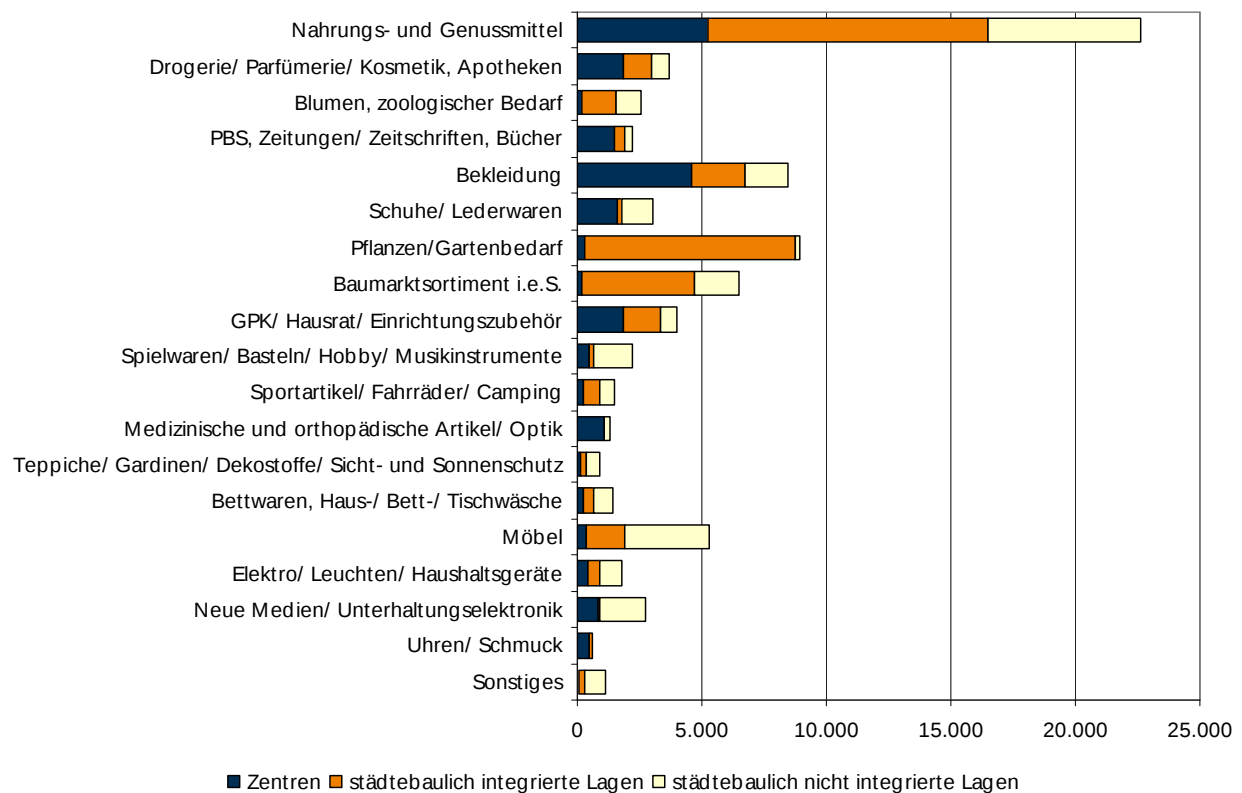
	Zentren im Bestand (Innenstadt, Schötmar, Knetterheide)	Integrierte Streulagen (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl der Betriebe	238	115	42
Anteil	60 %	29 %	11 %
Verkaufsfläche	21.470 m ²	34.940 m ²	24.350 m ²
Anteil	27 %	43 %	30 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2011; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich aus Rundungen

Die folgende Abbildung zeigt die Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen und Sortimentsgruppen in Bad Salzuflen auf. Vor allem die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Unterhaltungselektronik erreichen in städtebaulich nicht integrierten Lagen hohe Verkaufsflächenanteile. Dies ist vor allem auf den Elektronikfachmarkt Promarkt und das SB-Warenhaus Marktkauf im Fachmarktzentrum Hoffmannstraße zurückzuführen. Auch Bekleidung und Schuhe werden hier im Randsortiment angeboten. Die sonstigen Verkaufsflächen in den städtebaulich nicht integrierten Lagen resultieren im Wesentlichen aus dem Sortiment Baumarktsortimente und Möbel. Dieses Angebot ist in der Regel als nicht prägend für die Zentren einzuschätzen, da es sehr flächenintensiv ist und in der Innenstadt nicht angesiedelt werden kann.

⁸ Integrierte Streulagen (siL): in Wohnlagen integrierte Standortbereiche; Einzelhandelsnutzungen i. d. R. als Einzelbetrieb oder als Ansammlung einiger weniger Betriebe. Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL): fehlende Einbettung in umgebende Wohnbebauung; i. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Abbildung 4: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen (in m² VKF)



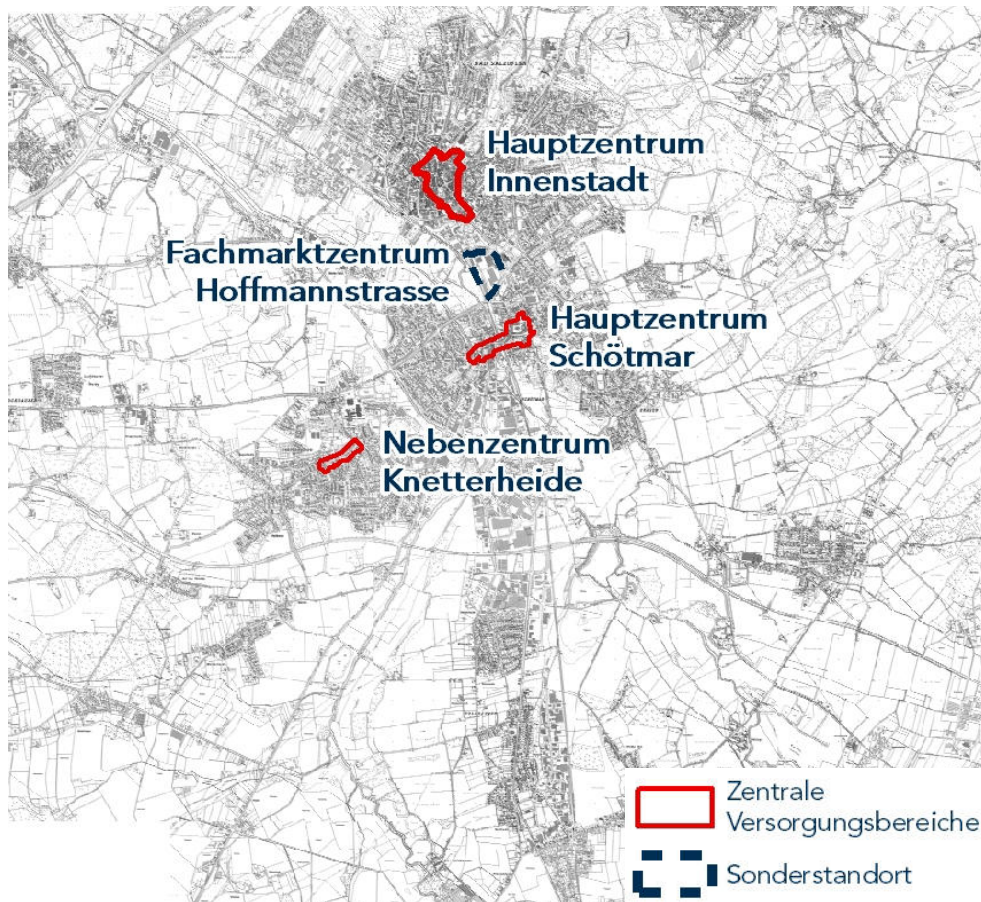
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2011

Die siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels in Bad Salzuflen ist insgesamt als angemessen zu bewerten. Ein wesentlicher Teil der üblicherweise zentrenprägenden oder für die Nahversorgung relevanten Sortimentsverkaufsfläche befindet sich in den zentralen Versorgungsbereichen oder in städtebaulich integrierten Lagen. Im Folgenden Kapitel wird detailliert auf den Einzelhandelsbestand in den Zentren sowie im Fachmarktzentrum Hoffmannstraße eingegangen, um in Kapitel 3 die Auswirkungen von weiteren Einzelhandelsansiedlungen am Sonderstandort Fachmarktzentrum Hoffmannstraße bewerten zu können.

2.3 Übersicht über die bestehende Zentren- und Standortstruktur

Neben dem Hauptzentrum Innenstadt als dem wichtigsten städtischen Zentrum bilden das Hauptzentrum Schötmar und das Nebenzentrum Knetterheide weitere Versorgungskerne mit eigenständiger Bedeutung. Ergänzend verfügt Bad Salzuflen mit dem Sonderstandort Fachmarktzentrum Hoffmannstraße über einen weiteren ergänzenden Standortbereich aus Einzelhandelssicht (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Zentren- und Standortstruktur in Bad Salzuflen



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Bad Salzuflen, ZVB-Abgrenzungen auf Basis GfK 2007

Das Hauptzentrum Innenstadt, mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Bad Salzuflen, verfügt über das vielfältigste Warenangebot – rd. 42 % aller Einzelhandelsbetriebe sind dort verortet. Den Verkaufsflächenschwerpunkt innerhalb des Stadtgebiets bildet jedoch heute das Fachmarktzentrum Hoffmannstraße. Das Hauptzentrum Innenstadt ist zudem durch eine kleinteilige Ladenflächenstruktur geprägt, die durchschnittliche Ladenfläche beträgt hier lediglich 81 m² VKF, in den Zentren Schötmar und Knetterheide liegt diese mit rd. 106 m² bzw. 127 m² VKF schon etwas höher. Am Sonderstandort Fachmarktzentrum Hoffmannstraße dominieren großflächige Fachmarktkonzepte, so dass hier die durchschnittliche Ladengröße mit rd. 780 m² VKF erwartungsgemäß deutlich höher liegt.

Tabelle 4: Angebotsstruktur der Zentren und Standorte in Bad Salzuflen

	Hauptzentrum Innenstadt	Hauptzentrum Schötmar	Nebenzentrum Knetterheide	Fachmarktzentrum Hoffmannstraße
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	167	56	15	24
Anteil gesamtstädtisch	42 %	14 %	4 %	6 %
Verkaufsfläche*	13.590 m ²	5.940 m ²	1.910 m ²	18.700 m ²
Anteil gesamtstädtisch	17 %	7 %	2 %	23 %
Umsatz	48,5 Mio. €	20,9 Mio. €	6,9 Mio. €.	66,3 Mio. €
Die drei größten Betriebe am Standort	▪ Rewe (NuG) ▪ Edeka City aktiv (NuG) ▪ Rossmann (Drogerie)	▪ Aldi (NuG) ▪ Deichmann (Schuhe) ▪ Kik (Bekleidung)	▪ Edeka (NuG) ▪ Schlecker (Drogerie) ▪ Getränke Star (NuG)	▪ Marktkauf (NuG) ▪ Promarkt (Medien) ▪ Teddy Toys (Spielwaren)
Durchschnittliche Betriebsgröße	81 m ²	106 m ²	127 m ²	780 m ²
Entfernung zum Sonderstandort Hoffmannstraße	rd. 1,5 bis 2 km	rd. 1 bis 1,5 km	rd. 3,5 bis 4 km	-

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2011, VKF-Angaben gerundet; *ohne Leerstand

Das Hauptzentrum Innenstadt verfügt über eine relativ große Angebotsvielfalt (vgl. Tabelle 5). Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes im Hauptzentrum Innenstadt liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 3.700 m² im Bereich Bekleidung. Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Verkaufsfläche von rd. 3.000 m². Rd. 45 % des Angebots (bezogen auf die Verkaufsflächen) generiert sich aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich, der kurzfristige Bedarfsbereich macht rd. 38 % aus. Eine ähnliche Struktur ist auch im Hauptzentrum Schötmar vorzufinden, wenngleich die Betriebsanzahl und die quantitative Ausstattung mit Verkaufsflächen deutlich geringer sind, als im Hauptzentrum Innenstadt. Aktuell sind in Schötmar zwei weitere Drogeriemärkte in Planung, die beide im Hauptzentrum Schötmar angesiedelt werden sollen. Das Angebot im Nebenzentrum Knetterheide ist zu rd. 80 % auf den kurzfristigen Bereich konzentriert und dient somit vornehmlich der Nahversorgung.

Tabelle 5: Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche in den Zentren⁹

	Hauptzentrum Innenstadt		Hauptzentrum Schötmar		Nebenzentrum Knetterheide	
	Anzahl	m² VKF	Anzahl	m² VKF	Anzahl	m² VKF
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	17	3.040	11	1.190	5	990
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	13	1.270	5	300	2	300
Blumen, zoologischer Bedarf	4	60	3	40	1	70
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	10	850	5	500	2	110
kurzfristiger Bedarfsbereich	44	5.220	24	2.030	10	1.470
Bekleidung	49	3.630	7	790	2	140
Schuhe/ Lederwaren	8	690	3	900	0*	20
Pflanzen/ Gartenbedarf	0	120	0*	130	0*	20
Baumarktsortiment i.e.S.	1	70	1	90	0	0
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	21	1.350	5	470	0*	40
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	2	90	2	340	0*	20
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	4	130	1	130	0	0
mittelfristiger Bedarfsbereich	85	6.080	19	2.850	2	240
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	11	720	3	250	2	90
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	3	110	1	30	0	0
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	2	190	0*	20	0	0
Möbel	4	320	0*	50	0	0
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1	270	1	140	0	0
Medien	6	290	7	430	1	100
Uhren/ Schmuck	9	370	1	130	0	0
Sonstiges	2	20	0*	10	0*	10
langfristiger Bedarfsbereich	38	2.290	13	1.060	3	200
Gesamt	167	13.590	56	5.940	15	1.910

⁹ VKF = Verkaufsfläche; PBS = Sortimentsgruppe Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Sortimentsgruppe Glas, Porzellan, Keramik.

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 02/2011; *bei Angabe o bei Anzahl der Betriebe, aber trotzdem VKF-Angabe: Sortiment nur als Randsortiment vorhanden

2.4 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE Handelsberatung GmbH zurückgegriffen.

Die Stadt Bad Salzuflen verfügt gemäß BBE (2010) über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von etwa 100,7¹⁰. Gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 100 weist Bad Salzuflen daher eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraft auf.

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹¹ im Bad Salzuflener Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Bad Salzuflen 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 Bad Salzuflen und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Bad Salzuflener 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 siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Innenstadtzentrum [Haupt-, Neben-, Ergänzungslage], Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 236,2 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Nahezu die Hälfte dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Je rund ein Viertel des Umsatzes entfällt auf den mittelfristigen bzw. langfristigen Bedarfsbereich.

¹⁰ BBE-Daten (2010) gegliedert nach Postleitzahlengebieten. Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau Gebiet Bad Salzuflen-32105: 100,56; Gebiet Bad Salzuflen-Werl-Aspe: 100,57; Gebiet Bad Salzuflen-Wüsten, Retzen: 101,7

¹¹ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

Tabelle 6: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Bad Salzuflen¹²

Warengruppen	VKF (m ²)	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität	VKF (m ²)/ Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	22.620	102,7	109,9	93 %	0,42
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	3.700	16,0	16,7	95 %	0,07
Blumen, zoologischer Bedarf	2.530	4,8	5,6	85 %	0,05
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	2.230	9,6	10,3	93 %	0,04
kurzfristiger Bedarfsbereich	31.080	133,1	142,6	93 %	0,58
Bekleidung	8.450	21,9	23,5	93 %	0,16
Schuhe/Lederwaren	3.050	7,1	5,9	122 %	0,06
Pflanzen/Gartenbedarf	8.900	4,7	4,3	110 %	0,17
Baumarktsortiment i.e.S.	6.470	12,9	23,9	54 %	0,12
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	3.980	5,6	3,6	155 %	0,07
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	2.200	6,3	5,8	109 %	0,04
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1.470	3,2	4,4	72 %	0,03
mittelfristiger Bedarfsbereich	34.520	61,8	71,4	87 %	0,65
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	1.300	4,2	3,9	108 %	0,02
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	870	1,6	3,2	52 %	0,02
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1.400	2,6	2,8	90 %	0,03
Möbel	5.300	5,7	14,7	39 %	0,10
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1.790	5,8	7,2	81 %	0,03
Neue Medien	2.750	16,1	18,4	87 %	0,05
Uhren/Schmuck	610	3,1	2,6	116 %	0,01
Sonstiges	1.120	2,2	2,0	112 %	0,02
langfristiger Bedarfsbereich	15.140	41,3	54,8	75 %	0,28
Gesamt	80.740	236,2	268,7	88 %	1,51

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2011, eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2010, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007 bis 2010, BBE 2010

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von 88 %¹³, so dass insgesamt Kaufkraftabflüsse aus Bad Salzuflen zu verzeichnen sind. Der Zentralitätswert ist für

¹² VKF = Verkaufsfläche; PBS = Sortimentsgruppe Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Sortimentsgruppe Glas, Porzellan, Keramik.

¹³ 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.

ein Mittelzentrum als ausbaufähig zu bezeichnen. Gegenüber dem Erhebungszeitraum 2007 (Zentralität: 76 %) ist jedoch eine klar erkennbare Steigerung des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen.¹⁴ Die Zentralitätswerte zeigen, dass gerade vor dem Hintergrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion Bad Salzuflens, das Angebot in zahlreichen Warengruppen, die durch geringe Zentralitätswerte gekennzeichnet sind, als ausbaufähig zu bewerten ist. So weisen die Warengruppen Möbel (39 %), Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz (52 %) und Baumarktsortiment i.e.S. (54 %) jeweils Zentralitätswerte von unter 55 % auf. In der Warengruppe Sportartikel/ Fahrräder/ Camping erreicht Bad Salzuflen eine Zentralität von 72 %. In den hier genannten Warengruppen ist die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Bad Salzuflen als ausbaufähig zu bezeichnen. Für die vorliegende Untersuchung bedeutet dies, dass davon auszugehen ist, dass neue Einzelhandelsumsätze nur partiell innerhalb von Bad Salzuflen umverteilt werden. Je größer ein Vorhaben ist und je höher dessen überörtliche Ausstrahlungskraft ist, desto mehr Kaufkraft von Außen kann in Bad Salzuflen gebunden werden und desto mehr Kaufkraft der Bad Salzuflener Bevölkerung kann innerhalb der Stadt gebunden werden.

2.5 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

Landesentwicklungsprogramm NRW 2007

Der Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen hat in seiner Sitzung vom 13.06.2007 eine Änderung des LEPro NRW verabschiedet, wodurch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben präziser als bisher gesteuert werden sollte. Zielsetzung ist die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits und der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung andererseits.

Zur Erreichung dieser Ziele greift die Novellierung des LEPro NRW den 2004 neu ins BauGB aufgenommenen und zuvor schon in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerten Begriff der zentralen Versorgungsbereiche auf.¹⁵ Mit den Urteilen zum EOC Ochtrup¹⁶ wurde die Zielqualität des LEPro NRW aufgehoben; demzufolge sollten die aktuellen Inhalte des § 24 a bis zu einer etwaigen Neufassung des LEPro nunmehr als sog. Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Zukünftig sollen Einzelhandelsbetriebe, die von § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden und sofern sie ein zentrenrelevantes Kernsortiment aufweisen, dem LEPro zufolge nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein.¹⁷ Des Weiteren beinhaltet das LEPro NRW folgende Aussagen,

¹⁴ Vgl. GfK 2007: „Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen.“

¹⁵ In Bad Salzuflen: Hauptzentrum Innenstadt, Hauptzentrum Schötmar, Nebenzentrum Knetterheide

¹⁶ Vgl. VerfGH NRW, Urteil 18/08 vom 26.08.2009 sowie OVG NRW, Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009.

¹⁷ Vgl. § 24 a LEPro NRW.

die bei der weitergehenden Bearbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Bad Salzuflen berücksichtigt werden:

- Bei der Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente durch eine Gemeinde sind die zentrenrelevanten Leitsortimente nach der Anlage des LEPro NRW zu berücksichtigen.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem (Kern-)Sortiment können außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente max. 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch nicht mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche, aufweist.
- Weitergehende Bestimmungen des LEPro NRW befassen sich u. a. mit einer Vermutungsregel zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben und mit Einzelhandel in raumbedeutsamen Großeinrichtungen.

Regionalplanerische Vorgaben

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Detmold enthält Zielvorgaben für die kommunale Planung, die sich auch auf die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel beziehen. Diese sind von der Stadt Bad Salzuflen im Rahmen ihrer Planungen zu beachten und insofern auch für die Erstellung von kommunalen Entwicklungszielen zum Einzelhandel wichtig. Folgende Ziele werden im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) als Rahmenvorgabe formuliert:

„Ziel 1: Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind grundsätzlich auf den Siedlungsflächen des ASB zu entwickeln. Es ist im Einzelfall im Rahmen der Bauleitplanung wie auch im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, warum ein Abweichen von diesem Ziel notwendig ist.

Ziel 2: Die Gemeinden sollen bei der Fortschreibung ihrer Flächennutzungspläne – unter Beachtung der zentralörtlichen Bedeutung der Gemeinde und des kommunalen Siedlungsschwerpunktekonzeptes – grundsätzliche Aussagen über die angestrebte Einzelhandelsausstattung zur angemessenen Versorgung der Bevölkerung machen.

Ziel 3: Im ländlich strukturierten Bereich des Planungsgebietes, aber auch in den Kommunen, die von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung betroffen sind, ist eine ausreichende Nahversorgung der Wohnstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) zu sichern. Eine Konzentration von großflächigen Angeboten, die der Nahversorgung dienen, auf wenige Standorte ist zu verhindern. Das Ziel ist eine möglichst ausreichende und ausgewogene, räumlich dezentrale, ortsnahe Versorgung der Bevölkerung.

Ziel 4: Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen die vorhandenen Versorgungsfunktionen sowie die absehbaren Entwicklungsmöglichkeiten der eigenen und der benachbarten Zentren der Region nicht beeinträchtigen oder verhindern. Bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist es Aufgabe der Gemeinde darauf

hinzuwirken, dass diese in Größenordnung und Standort den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen. Die Größe der Verkaufsfläche ist so zu begrenzen, dass der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“ (Bezirksregierung Detmold 2004: S. 35 f.)

3 Einzelhandelsbezogene Entwicklungsempfehlungen für den Teilbereich Hoffmannstraße (südlicher Teil)

Der vorliegende Bericht zeigt Möglichkeiten für städtebaulich verträgliche Einzelhandelsnutzungsoptionen auf, bzw. stellt Vor- und Nachteile einer Öffnung des Gebietes für weitere Einzelhandelsnutzungen dar. In diesem Zusammenhang gilt es zu klären, welche Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen mit einer (partiellen) Freigabe der Fläche für (ausgewählte) Sortimente verbunden wären.

3.1 Bewertungskategorien

Für die zu prüfenden Entwicklungsoptionen im Bereich Hoffmannstraße werden im Folgenden drei Bewertungskategorien zu Grunde gelegt:

1. Es bestehen städtebaulich negative Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand der Zentren und auf die Nahversorgung in Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung.
2. Die Nutzungsoptionen widersprechen den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes und führen zu negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren und der Nahversorgung.
3. Es bestehen keine nennenswerten Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren und der Nahversorgung. Es handelt sich somit um geeignete Nutzungsoptionen im Hinblick auf die Zentren- und Nahversorgungsentwicklungsziele.

3.2 Erläuterung und Vorbemerkungen zu den Nutzungsoptionen

Zu prüfende Entwicklungsoptionen werden angesichts bereits erfolgter Anfragen, grundsätzlichen stadtentwicklungspolitischer Aussagen (z.B. das Tabu eines Lebensmittelmarktes) und der absehbaren Marktentwicklung (es sollen nur Fachmärkte mit > 400 m² VKF zulässig sein oder Annexverkäufe zum Produktions- oder verarbeitenden Gewerbe) für folgende Sortimentsbereiche gesehen:

Üblicherweise zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Sortimente (Fachmarktgröße):

- Bekleidung
- Schuhe
- Drogerie
- Sport-/ Campingartikel

Des Weiteren bestehen konkrete Anfragen, die einen Verkauf an Endverbraucher als sog. Annexhandel (also deutlich untergeordnet zum eigentlichen Hauptzweck der sonstigen gewerblichen Nutzung) vorsehen. Annexhandel ist somit als zweiter Vertriebsweg zu werten. Annexhandel kann neben (Lebensmittel-) Handwerks- und Gewerbebetrieben auch von

Internetversandfirmen (z. B. Internetapotheken) sowie Gastronomiebetrieben genutzt werden. Üblicherweise können solche Einzelhandelsnutzungen stadtentwicklungspolitisch in gewissem Umfang begrüßt werden, wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- eine Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn keine negativen Auswirkungen auf Zentren- oder Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Angesichts der allgemeinen Marktentwicklung und konkreter bestehender Anfragen werden in Zusammenhang folgende Bereiche diskutiert und sollen im Rahmen der Analyse untersucht werden:

- Lebensmittelhandwerk (z. B. in sog. Drive In Bäckereien oder als Werksverkauf von Bäckerei- oder Fleischereifabriken), rd. 50 m² VKF
- Apotheke (z. B. als Verkaufsraum im Zusammenhang mit Online-Apotheken), rd. 75 m² VKF
- Medizinische und orthopädische Artikel (z. B. als Werksverkauf), rd. 100 m² VKF

Die Analyse soll auf diese zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimente fokussiert werden. Des Weiteren sollen grundsätzlich nicht-zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden.

Die nachstehende Tabelle zeigt für die genannten Sortimente realistische Spannweiten aktuell marktgängiger Fachmarktgrößen (400 bis 1.000 m² VKF) und durchschnittliche Flächenproduktivitäten/ Umsatzerwartungen auf. Hierbei handelt es sich um betreiberunabhängige Durchschnittswerte je Sortimentsgruppe.

Es werden ebenfalls Annahmen zu Umsatzumverteilungen innerhalb von Bad Salzuflen getroffen. Diese basieren auf der Annahme, dass die Umsatzumverteilungen je nach Vorhabengröße und vorhandener Zentralität variieren. Die Höhe der Umsatzumverteilungen steht somit im Zusammenhang mit den bestehenden Zentralitätswerten – je höher die Zentralität (als Verhältnis aktuell getätigter Umsätze in Bad Salzuflen und der bestehenden Kaufkraft) aktuell ist, desto höher werden voraussichtlich die Umsatzumverteilungen in Bad Salzuflen sein. Zur Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der bisher getätigte Umsatz je Standortbereich/ Zentrum in Bad Salzuflen ebenfalls von Bedeutung. Die letzte Spalte der nachstehenden Tabelle fasst unter Berücksichtigung der genannten Parameter zusammen, wie viel Prozent des Vorhabenumsatzes in Bad Salzuflen selbst voraussichtlich umverteilt wird. Der Anteil des umverteilungsrelevanten Umsatzes je Sortiment wird im Folgenden in den Berechnungen (vgl. Tabelle 8 bis Tabelle 15) aufgegriffen.

Tabelle 7: Annahmen zu Größe und Umsatzerwartung zu den Nutzungsoptionen

Sortiment	Zentralität	Spannweiten- betrachtung VKF	Ø- Flächenproduktivität bzw. erwarteter Umsatz	umverteilungsrelevant in Bad Salzuflen (in % des Umsatzes)
Realistische Spannweiten für aktuell marktgängige Fachmarktgrößen				
Bekleidung	93 %	400 – 1.000 m ²	2.600 €/ m ²	~ 70 %
Schuhe	122 %	400 – 1.000 m ²	2.300 €/ m ²	~ 90 %
Drogerie	95 %*	400 – 1.000 m ²	4.500 €/ m ²	~ 80 %
Sportartikel	72 %**	400 – 1.000 m ²	3.000 €/ m ²	~ 30 %
Kleinteilige Nutzungen (als Annexverkäufe*****)				
Bäckerei	93 %***	50 m ²	0,5 Mio. €	~ 70 %
Metzgerei	93 %***	50 m ²	0,4 Mio. €	~ 90 %
Medizinische und orthopädische Kleingeräte	108 %****	100 m ²	0,5 Mio. €	~ 80 %
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	95 %*	75 m ²	0,5 Mio. €	~ 80 %

Quelle: eigene Darstellung, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2011, *Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken; **Sportartikel/ Fahrräder/ Camping; ***Nahrungs- und Genussmittel; ****Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik; *****vgl. Ausführungen S. 18 und 19

3.3 Bewertung von Fachmärkten

Tabelle 8: Auswirkungen bei der Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarktes mit rd. 400 – 1.000 m² VKF

Bekleidung (rd. 400 – 1.000 m² VKF)			
Erwarteter Umsatz Vorhaben in Mio. €	1,1 – 2,6 Mio. €		
Gesamtstädtische Rahmenbedingungen und Auswirkungen			
Aktuelle Zentralität gesamtstädtisch in %	93 %		
Angenommene Zentralitätssteigerung in %	+ 1 % bis + 3 %		
Auswirkungen auf:	...Hauptzentrum Innenstadt	...Hauptzentrum Schötmar	...sonstige Lagen
Absatzwirtschaftliche Einordnung (400 – 1.000 m² VKF)			
Bestandsumsatz in Mio. €	11,0 Mio. €	1,9 Mio. €	9,0 Mio. €
Umsatzumverteilung in Mio. €	0,5 – 1,2 Mio. €	0,1 – 0,2 Mio. €	0,2 – 0,5 Mio. €
Umsatzumverteilung in %	4 - 11 %	3 - 9 %	2 – 5 %
Weitere Strukturmerkmale und Auswirkungen (400 – 1.000 m² VKF)			
Anzahl der Betriebe	49	7	nicht bewertungsrelevant
Bestandsverkaufsfläche in m²	3.630 m²	790 m²	
Durchschnittliche Betriebsgröße in m²	74 m²	113 m²	
Größter Betrieb in m²	200 m²	400 m²	
Kleinsten Betrieb in m²	19 m²	24 m²	
Verkaufsflächenrelation zum neuen Vorhaben in %	11 - 28 %	51 - 127 %	

Quelle: eigene Darstellung, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2011

Im Hinblick auf die Untersuchungsfragestellung können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- Die Ansiedlung eines weiteren Bekleidungsfachmarkts am Sonderstandort Hoffmannstraße widerspricht den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes.
- Durch die Ansiedlung wären je nach konkreter Vorhabengröße nennenswerte städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand in den zentralen Versorgungsbereichen in Bad Salzuflen verbunden.
- Auf jeden Fall würden die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren deutlich gehemmt.
- Bekleidung ist als Leitsortiment für die Zentren zu werten und es besteht aktuell bereits ein hoher Verkaufsflächenanteil von Bekleidung in den zentralen Versorgungsbereichen, vor

allem in der Innenstadt. Das Sortiment ist als wichtiger Frequenzbringer in den Zentren zu sehen.

- Die Relation der Verkaufsflächen im Vergleich mit den Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen wäre als unausgewogen zu bezeichnen.

Tabelle 9: Auswirkungen bei der Ansiedlung eines Schuhfachmarktes mit rd. 400 – 1.000 m² VKF

Schuhe (rd. 400 – 1.000 m² VKF)			
Erwarteter Umsatz Vorhaben in Mio. €	0,8 – 2,1 Mio. €		
Gesamtstädtische Rahmenbedingungen und Auswirkungen			
Aktuelle Zentralität gesamtstädtisch in %	122 %*		
Angenommene Zentralitätssteigerung in %	+ 1 % bis + 3 %		
Auswirkungen auf:	...Hauptzentrum Innenstadt	...Hauptzentrum Schötmar	...sonstige Lagen
Absatzwirtschaftliche Einordnung (400 – 1.000 m² VKF)**			
Bestandsumsatz in Mio. €	1,3 Mio. €	1,8 Mio. €	2,4 Mio. €
Umsatzumverteilung in Mio. €	0,2 – 0,5 Mio. €	0,4 – 0,9 Mio. €	0,2 – 0,6 Mio. €
Umsatzumverteilung in %	16 - 40 %	21 – 53 %	10 – 25 %
Weitere Strukturmerkmale und Auswirkungen (400 – 1.000 m² VKF)**			
Anzahl der Betriebe	6	2	nicht bewertungsrelevant
Bestandsverkaufsfläche in m²	530 m²	760 m²	
Durchschnittliche Betriebsgröße in m²	88 m²	380 m²	
Größter Betrieb in m²	200 m²	410 m²	
Kleinsten Betrieb in m²	30 m²	350 m²	
Verkaufsflächenrelation zum neuen Vorhaben in %	76 – 189 %	53 – 132 %	

Quelle: eigene Darstellung, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2011, *Schuhe/ Lederwaren; Daten bezogen auf vorhandene Schuhgeschäfte, ohne Lederwarengeschäfte

Im Hinblick auf die Untersuchungsfragestellung können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- Die Ansiedlung eines Schuhfachmarktes mit 400 bis 1.000 m² VKF am Sonderstandort Hoffmannstraße widerspricht den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes.
- Die Berechnungen zeigen, dass aus der Ansiedlung erhebliche städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand in den zentralen Versorgungsbereichen in Bad Salzuffen resultieren würden. Auch die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren würden gehemmt.

- Schuhe sind als Leitsortiment für die Zentren zu werten und es besteht aktuell bereits ein hoher Verkaufsflächenanteil von Schuhe/ Lederwaren in den zentralen Versorgungsbereichen, vor allem im Hauptzentrum Schötmar. Das Sortiment ist als wichtiger Frequenzbringer in den Zentren zu sehen.
- Zudem zeigt die Relation der Verkaufsflächen im Vergleich mit den Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen, dass vor allem in Bezug auf die Betriebe im Hauptzentrum Innenstadt ein unausgewogenes Verhältnis der Verkaufsflächen resultieren würde.

Tabelle 10: Auswirkungen bei der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit rd. 400 – 1.000 m² VKF

Drogeriewaren (rd. 400 – 1.000 m² VKF)			
Erwarteter Umsatz Vorhaben in Mio. €	1,8 – 4,5 Mio. €		
Gesamtstädtische Rahmenbedingungen und Auswirkungen			
Aktuelle Zentralität gesamtstädtisch in %	95 %*		
Angenommene Zentralitätssteigerung in %	+ 1 % bis + 3 %*		
Auswirkungen auf:	...Hauptzentrum Innenstadt	...Hauptzentrum Schötmar	...sonstige Lagen
Absatzwirtschaftliche Einordnung (400 – 1.000 m² VKF)			
Bestandsumsatz in Mio. €	4,2 Mio. €	0,5 Mio. €	5,9 Mio. €
Umsatzumverteilung in Mio. €	0,7 – 1,7 Mio. €	0,1 – 0,2 Mio. €	0,7 – 1,7 Mio. €
Umsatzumverteilung in %	16 - 40 %	19 - 48 %	12 – 29 %
Weitere Strukturmerkmale und Auswirkungen (400 – 1.000 m² VKF)**			
Anzahl der Betriebe	3	2	nicht bewertungsrelevant
Bestandsverkaufsfläche in m²	640 m²	130 m²	
Durchschnittliche Betriebsgröße in m²	213 m²	65 m²	
Größter Betrieb in m²	350 m²	105 m²	
Kleinsten Betrieb in m²	55 m²	25 m²	
Verkaufsflächenrelation zum neuen Vorhaben in %	63 - 156 %	308 – 769 %	

Quelle: eigene Darstellung, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2011, *Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken, **bezogen auf Drogeriefachmärkte (ohne Drogerieabteilungen in Lebensmittelmärkten)

Im Hinblick auf die Untersuchungsfragestellung können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit 400 bis 1.000 m² VKF am Sonderstandort Hoffmannstraße widerspricht den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes.

- Aus der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes am Sonderstandort Fachmarktzentrum Hoffmannstraße resultieren städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand in den Zentren sowie auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren – gerade vor dem Hintergrund der bestehenden Planungen für zwei weitere Drogeriefachmärkte im Hauptzentrum Schötmar.
- Drogeriefachmärkte sind als wichtige Frequenzbringer in den Zentren zu werten, zudem werden Drogerieartikel auch als Randsortiment in Lebensmittelmärkten angeboten, so dass Drogeriewaren zentren- und nahversorgungsrelevant sind.
- Die Verkaufsflächenrelation wäre aufgrund der kleinteiligen Strukturen in den Zentren als sehr unausgewogen zu bezeichnen.

Tabelle 11: Auswirkungen bei der Ansiedlung eines Sportfachmarktes mit rd. 400 – 1.000 m² VKF

Sport- und Campingartikel (rd. 400 – 1.000 m² VKF)			
Erwarteter Umsatz Vorhaben in Mio. €	1,2 – 3,0 Mio. €		
Gesamtstädtische Rahmenbedingungen und Auswirkungen			
Aktuelle Zentralität gesamtstädtisch in %	72 %*		
Angenommene Zentralitätssteigerung in %	+ 17 bis + 46 %		
Auswirkungen auf:	...Hauptzentrum Innenstadt	...Hauptzentrum Schötmar	...sonstige Lagen
Absatzwirtschaftliche Einordnung (400 – 1.000 m² VKF)**			
Bestandsumsatz in Mio. €	0,2 Mio. €	Kein Angebot	1,8 Mio. €
Umsatzumverteilung in Mio. €	< 0,1 Mio. €		0,3 – 0,9 Mio. €
Umsatzumverteilung in %	nicht darstellbar		19 – 48 %
Weitere Strukturmerkmale und Auswirkungen (400 – 1.000 m² VKF)**			
Anzahl der Betriebe	3	Kein Angebot	nicht bewertungsrelevant
Bestandsverkaufsfläche in m²	90 m²		
Durchschnittliche Betriebsgröße in m²	30 m²		
Größter Betrieb in m²	45 m²		
Kleinster Betrieb in m²	12 m²		
Verkaufsflächenrelation zum neuen Vorhaben in %	444 – 1.111 %		

Quelle: eigene Darstellung, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2011, *Sportartikel/ Fahrräder/ Camping, **bezogen auf Sport- und Campinggeschäfte (ohne Fahrradfachgeschäfte)

Im Hinblick auf die Untersuchungsfragestellung können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- Die Ansiedlung eines Sportfachmarktes am Sonderstandort Hoffmannstraße widerspricht den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes.
- Das Sortiment Sport- und Campingartikel wird aktuell in nur geringem Umfang in Bad Salzuflen angeboten, so auch im Hauptzentrum Innenstadt. Im Hauptzentrum Schötmar ist bisher kein Angebot an Sportartikeln vorhanden.
- Wenngleich aus diesem Grund keine absatzwirtschaftliche Einordnung erfolgen kann und daher keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen ermittelt werden konnten, würde die Ansiedlung eines Sportfachmarktes am Sonderstandort Fachmarktzentrum die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren, insbesondere des Hauptzentrums Innenstadt einschränken.
- Gerade Sportartikel als zentrenrelevantes Leitsortiment würde in den zentralen Versorgungsbereichen zu einer erheblichen Steigerung der Attraktivität des Angebotes und somit zu einer gemäß der Zielstellung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes Weiterentwicklung der Zentren beitragen.

3.4 Kleinteilige Nutzungen

Tabelle 12: Auswirkungen bei der Ansiedlung einer Bäckerei mit rd. 50 m² VKF

Bäckerei (rd. 50 m² VKF)			
Erwarteter Umsatz Vorhaben in Mio. €	0,5 Mio. €		
Gesamtstädtische Rahmenbedingungen und Auswirkungen			
Aktuelle Zentralität gesamtstädtisch in %	93 %*		
Angenommene Zentralitätssteigerung in %	Nicht nachweisbar		
Auswirkungen auf:	...Hauptzentrum Innenstadt	...Hauptzentrum Schötmar	...sonstige Lagen
Absatzwirtschaftliche Einordnung			
Bestandsumsatz in Mio. €	1,0 Mio. €	0,8 Mio. €	5,1 Mio. €
Umsatzumverteilung in Mio. €	< 0,1 Mio. €	< 0,1 Mio. €	~ 0,3 Mio. €
Umsatzumverteilung in %	~ 5 %	~ 7 %	~5 %
Weitere Strukturmerkmale und Auswirkungen			
Anzahl der Betriebe	5	3	nicht bewertungsrelevant
Bestandsverkaufsfläche in m²	107 m²	78 m²	
Durchschnittliche Betriebsgröße in m²	21 m²	26 m²	
Größter Betrieb in m²	30 m²	35 m²	
Kleinster Betrieb in m²	16 m²	21 m²	
Verkaufsflächenrelation zum neuen Vorhaben in %	47 %	64 %	

Quelle: eigene Darstellung, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2011, *Nahrungs- und Genussmittel

Im Hinblick auf die Untersuchungsfragestellung können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- Durch die Ansiedlung einer Bäckerei mit rd. 50 m² Verkaufsfläche wären keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand in den zentralen Versorgungsbereichen sowie der Nahversorgung zu erwarten.
- Somit ist die Ansiedlung einer Bäckerei am Sonderstandort Fachmarktzentrum Hoffmannstraße als Annexhandel als geeignete Nutzungsoption im Hinblick auf die Zentren- und Nahversorgungsentwicklungsziele zu werten, die letztlich den Anforderungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bad Salzuflen entspricht.

Tabelle 13: Auswirkungen bei der Ansiedlung einer Metzgerei mit rd. 50 m² VKF

Metzgerei (rd. 50 m² VKF)			
Erwarteter Umsatz Vorhaben in Mio. €	0,4 Mio. €		
Gesamtstädtische Rahmenbedingungen und Auswirkungen			
Aktuelle Zentralität gesamtstädtisch in %	93 %*		
Angenommene Zentralitätssteigerung in %	Nicht nachweisbar		
Auswirkungen auf:	...Hauptzentrum Innenstadt	...Hauptzentrum Schötmar	...sonstige Lagen
Absatzwirtschaftliche Einordnung			
Bestandsumsatz in Mio. € inkl. Umsatz in Lebensmittelmärkten	0,8 Mio. €	1,1 Mio. €	4,4 Mio. €
Umsatzumverteilung in Mio. €	< 0,1 Mio. €	~ 0,1 Mio. €	~ 0,2 Mio. €
Umsatzumverteilung in %	~ 6 %	~ 7 %	~ 5 %
Weitere Strukturmerkmale und Auswirkungen**			
Anzahl der Betriebe	1	3	nicht bewertungsrelevant
Bestandsverkaufsfläche in m²	30 m²	110 m²	
Durchschnittliche Betriebsgröße in m²	30 m²	37 m²	
Größter Betrieb in m²	30 m²	66 m²	
Kleinsten Betrieb in m²	30 m²	18 m²	
Verkaufsflächenrelation zum neuen Vorhaben in %	166 %	45 %	

Quelle: eigene Darstellung, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2011, *Nahrungs- und Genussmittel, **bezogen auf Fleischerei-Fachgeschäfte (ohne Fleischthecken in Lebensmittelmärkten)

Insgesamt sind zehn Metzgereien in Bad Salzuflen vorhanden, eine davon befindet sich im Hauptzentrum Innenstadt, drei im Hauptzentrum Schötmar. Zudem werden Fleischwaren und Frischfleisch auch in den bestehenden Lebensmittelmärkten (vor allem in Supermärkten, nachgeordnet auch bei Lebensmitteldiscountern, insgesamt 15 Lebensmittelmärkte) als Randsortiment angeboten. Auch diese Märkte befinden sich teilweise in den zentralen Versorgungsbereichen. Die in der vorstehenden Tabelle dargestellte Berechnung bezieht aus diesem Grund Umsatzanteile aus den großflächigen Lebensmittelmärkten für Fleischwaren, neben dem Umsatz der genannten Metzgereien, mit ein. Die Betrachtung der weiteren Strukturmerkmale bezieht sich auf die bestehenden Metzgereien (ohne Fleischthecken in Lebensmittelmärkten), da es sich hier um Betriebe mit Fleischwaren im Hauptsortiment handelt.

Im Hinblick auf die Untersuchungsfragestellung können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- Durch die Ansiedlung einer Metzgerei mit rd. 50 m² Verkaufsfläche wären keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand in den zentralen Versorgungsbereichen sowie der Nahversorgung zu erwarten.
- Somit ist die Ansiedlung einer Metzgerei am Sonderstandort Fachmarktzentrum Hoffmannstraße als Annexhandel als geeignete Nutzungsoption im Hinblick auf die Zentren- und Nahversorgungsentwicklungsziele zu werten, die letztlich den Anforderungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bad Salzuflen entspricht.

Tabelle 14: Auswirkungen bei der Ansiedlung eines Fachgeschäfts mit medizinischen/ orthopädischen Kleinartikeln mit rd. 100 m² VKF

Medizinische und orthopädische Kleingeräte/ Artikel (rd. 100 m² VKF)			
Erwarteter Umsatz Vorhaben in Mio. €	0,7 Mio. €		
Gesamtstädtische Rahmenbedingungen und Auswirkungen			
Aktuelle Zentralität gesamtstädtisch in %	108 %*		
Angenommene Zentralitätssteigerung in %	Keine, örtliche Nachfrage		
Auswirkungen auf:	...Hauptzentrum Innenstadt	...Hauptzentrum Schötmar	...sonstige Lagen
Absatzwirtschaftliche Einordnung			
Bestandsumsatz in Mio. €	1,0 Mio. €	0,2 Mio. €	0,7 Mio. €
Umsatzumverteilung in Mio. €	~ 0,2 €	< 0,1 Mio. €	~ 0,1 Mio. €
Umsatzumverteilung in %	~ 21 %	~ 26 %	~ 19 %
Weitere Strukturmerkmale und Auswirkungen**			
Anzahl der Betriebe	6	2	nicht bewertungsrelevant
Bestandsverkaufsfläche in m²	337 m²	55 m²	
Durchschnittliche Betriebsgröße in m²	56 m²	-	
Größter Betrieb in m²	100 m²	-	
Kleinster Betrieb in m²	10 m²	-	
Verkaufsflächenrelation zum neuen Vorhaben in %	30 %	200 %	

Quelle: eigene Darstellung, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2011, *Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik, **ohne Optiker

Gemäß der konkretisierten Bad Salzuflener Sortimentsliste sind medizinische und orthopädische Artikel in Klein- und Großgeräte unterteilt, dabei sind Großgeräte (z. B. Rollatoren und Rollstühle) als nicht zentrenrelevant und Kleingeräte (z. B. Bandagen und Orthesen) als zentrenrelevant klassifiziert. Die vorstehende absatzwirtschaftliche Einordnung bezieht sich somit auf die zentrenrelevanten Kleingeräte, die nicht zentrenrelevanten Großgeräte sind gemäß der

Entwicklungsempfehlungen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts am Sonderstandort Fachmarktzentrum Hoffmannstraße ohne Verkaufsflächenbegrenzung grundsätzlich anzusiedeln. Es ist davon auszugehen, dass in den bestehenden eher kleinteiligen Sanitätshäusern in den Zentren aktuell eher Kleingeräte angeboten werden, wenngleich Großgeräte nach Bestellung auch bezogen werden können.

Im Hinblick auf die Untersuchungsfragestellung können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- Die Ansiedlung eines Fachgeschäftes mit medizinischen und orthopädischen Kleinartikeln mit 100 m² VKF führt gemäß der durchgeführten absatzwirtschaftlichen Einordnung zu negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren in Bad Salzuflen.
- Somit widerspricht die Ansiedlung eines Fachgeschäftes mit medizinischen und orthopädischen Kleinartikeln als Annexhandel am Sonderstandort Fachmarktzentrum Hoffmannstraße den Zentren- und Nahversorgungsentwicklungszielen.

Tabelle 15: Auswirkungen bei der Ansiedlung einer Apotheke mit rd. 75 m² VKF

Apotheke (rd. 75 m² VKF)			
Erwarteter Umsatz Vorhaben in Mio. €	~ 0,5 Mio. €		
Gesamtstädtische Rahmenbedingungen und Auswirkungen			
Aktuelle Zentralität gesamtstädtisch in %	95 %*		
Angenommene Zentralitätssteigerung in %	Keine, örtliche Nachfrage		
Auswirkungen auf:	...Hauptzentrum Innenstadt	...Hauptzentrum Schötmar	...sonstige Lagen
Absatzwirtschaftliche Einordnung			
Bestandsumsatz in Mio. €	2,0 Mio. €	0,8 Mio. €	2,6 Mio. €
Umsatzumverteilung in Mio. €	~ 0,1 Mio. €	< 0,1 Mio. €	~ 0,2 Mio. €
Umsatzumverteilung in %	~ 7 %	~ 8 %	~ 6 %
Weitere Strukturmerkmale und Auswirkungen*			
Anzahl der Betriebe	8	3	nicht bewertungsrelevant
Bestandsverkaufsfläche in m²	349 m²	134 m²	
Durchschnittliche Betriebsgröße in m²	44 m²	45 m²	
Größter Betrieb in m²	60 m²	50 m²	
Kleinsten Betrieb in m²	30 m²	36 m²	
Verkaufsflächenrelation zum neuen Vorhaben in %	21 %	56 %	

Quelle: eigene Darstellung, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2011, *Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken

Im Hinblick auf die Untersuchungsfragestellung können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- Mit der Ansiedlung einer Apotheke mit rd. 75 m² Verkaufsfläche wären keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand in den zentralen Versorgungsbereichen sowie der Nahversorgung zu erwarten.
- Somit ist die Ansiedlung einer Apotheke am Sonderstandort Fachmarktzentrum Hoffmannstraße als Annexhandel als geeignete Nutzungsoption im Hinblick auf die Zentren- und Nahversorgungsentwicklungsziele zu werten, die letztlich den Anforderungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bad Salzuflen entspricht.

4 Fazit und Schlussfolgerungen

Die Analyseergebnisse verdeutlichen im Hinblick auf die geprüften Fachmarktvarianten, dass

- die Ansiedlung von Fachmärkten mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment für die geprüften Sortimente Bekleidung, Schuhe, Drogeriewaren sowie Sportartikel in einer Verkaufsflächengrößenklasse von 400 bis 1.000 m² mit zumindest nennenswerten, z. T. erheblichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Bad Salzuflen verbunden wären.
- die Relation der Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen mit den geprüften Entwicklungsoptionen nicht als ausgewogene Relation zu bezeichnen ist. Z. T. liegt das Verhältnis deutlich über 100 % im Vergleich mit den Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen.
- In einigen Sortimentsbereichen (z. B. Sportartikel) sind gleichwohl aufgrund des fehlenden Angebotes keine nachweisbaren städtebaulichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in den Zentren zu erwarten. Nichtsdestotrotz werden etwaige Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt. Dieser Aspekt ist gegenüber einer zu erwartenden gesamtstädtischen Versorgungsoptimierung zu gewichten und abzuwägen. Potenzielle Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollten dahingehend vor einer planerischen Festlegung z.B. für die Ermöglichung eines Sportfachmarkts im Bereich Hoffmannstr. intensiv geprüft werden.

Die geprüften kleinteiligen Annexverkäufe¹⁸ (Bäcker, Metzgerei, Apotheke, medizinische und orthopädische Kleingeräte) sind überwiegend als geeignete Nutzungsoptionen im Sinne der avisierten Zentren- und Standortentwicklung einzuordnen. Solche Betriebsansiedlungen wären neben der Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (gemäß dem bestehenden Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bad Salzuflen sowie der konkretisierten Bad Salzuflener Sortimentsliste) als kongruent zum Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bad Salzuflen zu bewerten. Eine Ausnahme bildet hier die Ansiedlung eines Fachgeschäfts für medizinische und orthopädische Kleingeräte, medizinische und orthopädische Großgeräte sind als nicht zentrenrelevante Sortimente jedoch am Standort Hoffmannstraße denkbar. Für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment ist die restriktive Handhabung zentrenrelevanter Randsortimente (< 10 % der Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente) weiterhin empfehlenswert.

Hinsichtlich der geprüften Nutzungsoptionen im Bereich Hoffmannstraße werden drei Bewertungskategorien verwendet, welche in nachstehender Tabelle zusammenfassend darstellt werden:

¹⁸ Annexhandel = Einzelhandel als zweiter Vertriebsweg, deutlich untergeordnet zum eigentlichen Hauptzweck der sonstigen gewerblichen Nutzung. (Nähere Erläuterungen hierzu vgl. S. 18 und 19).

1. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand der Zentren und auf die Nahversorgung: hier haben die Berechnungen gezeigt, dass z. T. erhebliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen vorhanden sind.
2. Negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren und der Nahversorgung: hier haben die Berechnungsergebnisse gezeigt, dass keine direkten negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand zu erwarten sind, eine Entwicklung aber dennoch den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes widerspricht. Somit würden die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren sowie der Nahversorgung, die gesichert und gestärkt werden sollen, negativ beeinflusst.¹⁹
3. Keine nennenswerten Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren und der Nahversorgung: die Berechnungsergebnisse haben gezeigt, dass es sich um geeignete Nutzungsoptionen im Hinblick auf die Zentren- und Nahversorgungsentwicklungsziele handelt.

¹⁹ Das Fachmarktzentrum Hoffmannstraße ist kein Zentrum bzw. zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Planungsrechts und verfügt heute schon über ein deutliches Standortgewicht innerhalb der Zentren- und Standortstruktur der Stadt Bad Salzufen.

Tabelle 16: Fazit und Zusammenfassung der Analyseergebnisse

Sortiment		Entwicklungen im Bereich Hoffmannstraße		
		Städtebauliche negative Auswirkungen auf den Bestand der Zentren/ Nahversorgung	Negative Auswirkungen auf Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren/ Nahversorgung	Keine nennenswerten Auswirkungen auf Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren/ Nahversorgung
		Negative Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO	Ansiedlung gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept nicht empfehlenswert	Geeignete Nutzungsoptionen im Hinblick auf Zentren- und Nahversorgungs-Entwicklungsziele
Fachmärkte...				
Bekleidung	400 m² VKF		X	
	1.000 m² VKF	X		
Schuhe	400 m² VKF	X		
	1.000 m² VKF	X		
Drogerie	400 m² VKF	X		
	1.000 m² VKF	X		
Sportartikel	400 m² VKF		X	
	1.000 m² VKF		X	
als untergeordneter Annexverkauf*...				
Bäckerei				X
Metzgerei				X
Medizinische und orthopädische Kleingeräte			X	
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)				X
Nicht zentrenrelevante Fachmärkte 400 bis 1.000 m² VKF				
Nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Bad Salzuflener Sortimentsliste 2011				X

Quelle: eigene Darstellung; *nähere Erläuterungen hierzu vgl. S. 18 und 19