



# Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Willebadessen

- Bericht-

**BBE** Standort- und  
Kommunalberatung  
Münster

Von-Esmarch-Straße 168 ■ 48149 Münster  
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19

Internet: [www.bbe-standort.de](http://www.bbe-standort.de)

E-Mail: [info@bbe-muenster.de](mailto:info@bbe-muenster.de)

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader  
Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch

Münster, im Februar 2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....	1
1.2 Rechtliche Einordnung des Einzelhandelskonzeptes .....	3
1.3 Methodische Vorgehensweise .....	5
<b>2 Herausforderungen im Einzelhandel</b> .....	<b>8</b>
2.1 Fokus: Sicherung der Grund- und Nahversorgung .....	9
2.2 Fokus: Online-Handel .....	11
2.3 Fokus: Demografischer Wandel .....	14
<b>3 Analyse der Angebotsstrukturen &amp; nachfrageseitigen Rahmenbedingungen</b> .....	<b>16</b>
3.1 Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen .....	16
3.1.1 Räumliche Lage und verkehrliche Erreichbarkeit.....	16
3.1.2 Zentralörtliche Bedeutung & Stellung in der Region .....	17
3.1.3 Siedlungsstruktur und Bevölkerung.....	19
3.2 Analyse der quantitativen Angebotsstrukturen.....	22
3.2.1 Betriebe und Sortimente .....	24
3.2.2 Verkaufsflächen .....	26
3.3 Analyse der räumlichen Strukturen .....	29
3.3.1 Räumliche Strukturen des Ortskerns Willebadessen.....	30
3.3.1 Räumliche Strukturen des Ortskerns Peckelsheim.....	32
3.3.2 Räumliche Strukturen des Standortbereiches Am Sportplatz.....	33
3.3.1 Räumliche Strukturen des Standortbereiches Lange Torstraße.....	35
3.3.2 Nahversorgungssituation in Willebadessen .....	36
3.4 Analyse der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen .....	40
3.4.1 Kaufkraftpotenzial in Willebadessen.....	40
3.4.2 Kaufkraftbindungsquoten.....	44
3.5 Fazit: Stärken und Schwächen des Einzelhandels in Willebadessen.....	46

<b>4 Leitlinien und Ziele für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung .....</b>	<b>48</b>
<b>5 Zentren- und Sortimentskonzept .....</b>	<b>51</b>
5.1 Rechtliche Rahmenbedingungen .....	51
5.2 Standortstruktur & Zentrenhierarchie .....	53
5.3 Zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelsstandorte .....	56
5.3.1 Hauptzentren „Ortskerne“ .....	58
5.3.2 Standorte der Nahversorgung .....	63
5.3.3 Prüfstandort Heckerweg / Lützer Straße .....	66
5.3.4 Zusammenfassung: Zentren- und Standortstruktur im Überblick .....	67
5.4 Sortimentsliste .....	68
5.4.1 Einordnung und Herleitung einer örtlichen Sortimentsliste .....	68
5.4.2 Willebadessener Sortimentsliste .....	72
5.5 Grundsätze zur räumlich-funktionalen Einzelhandelsentwicklung .....	78
5.5.1 Exkurs: Steuerung des nicht großflächigen Handels .....	79
5.5.2 Ansiedlungsregeln des zentrenrelevanten Einzelhandels .....	80
5.5.3 Ansiedlungsregeln des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels .....	85
5.5.4 Ansiedlungsregeln des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels .....	88
5.5.5 Zusammenfassung: Ansiedlungsregeln im Überblick .....	91
<b>6 Strategien und Empfehlungen für die Stadt Willebadessen .....</b>	<b>93</b>
<b>7 Schlusswort .....</b>	<b>98</b>
<b>8 Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>100</b>
<b>9 Beschluss .....</b>	<b>102</b>

Der Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Der Auftraggeber kann den vorliegenden Bericht innerhalb sowie außerhalb seiner Organisation unter Angabe der Quelle, d. h. Nennung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster als Urheber, verwenden und verbreiten, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist die Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Ähnliches insbesondere auch durch andere als den Auftraggeber (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Urhebers gestattet. Sämtliche Rechte verbleiben bei der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster.

# 1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

## 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

In der Stadt Willebadessen (Kreis Höxter) liegen Planungen zur Errichtung bzw. Verlagerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor. Daneben haben sich aber auch die rechtlichen Rahmenbedingungen insbesondere zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels verändert, so dass die Stadt Willebadessen dies zum Anlass genommen hat, ein aktuelles Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufzustellen.

---

Großflächige Planungen

Die Einzelhandelsentwicklung in Deutschland wird seit Jahren durch anhaltende strukturelle Veränderungsprozesse geprägt. Sowohl die konzeptionelle Ausrichtung und das Erscheinungsbild als auch die räumliche Struktur dieses Wirtschaftssektors haben sich in den vergangenen Jahrzehnten nachhaltig gewandelt. Aufgrund veränderter Standort- und Objektanforderungen sind zahlreiche Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Zentren entstanden, wodurch die Innenstädte in ihrer Funktionalität und Attraktivität oftmals an Bedeutung eingebüßt haben. Auch ist die Zielvorstellung einer wohnortnahen und dezentralen Grundversorgung der Bevölkerung aufgrund der Konzentrationsprozesse im Einzelhandel zunehmend schwieriger zu erhalten bzw. zu realisieren.

---

Strukturelle Veränderungen im deutschen Einzelhandel

Für die Funktionalität sowie Attraktivität gewachsener Zentren mit ihrem vielfältigen Angebot an Versorgungsstrukturen, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen Einrichtungen kommt dem Einzelhandel eine zentrale Bedeutung zu. Die Zentren sind oftmals nicht nur Versorgungsschwerpunkt einer Gemeinde, sondern auch Kommunikations- und Identifikationspunkt für viele Bürger. Es besteht daher ein öffentliches sowie privates Interesse am Erhalt sowie der Förderung der Funktionsfähigkeit und der Nutzungsvielfalt der Zentren mit ihren örtlichen Besonderheiten. Dies bedeutet, dass städtebauliche Fehlentwicklungen wie Leerstände, Trading-down-Prozesse oder Mindernutzungen und damit einhergehend ein Attraktivitätsverlust der Zentren vermieden werden sollen. Die Einzelhandelsentwicklung ist daher auf geeignete Standortbereiche zu lenken, ohne zugleich über Gebühr in den marktwirtschaftlichen Standortwettbewerb eingreifen zu wollen.

---

Öffentliches Interesse zur Steuerung

Städtebauliche Zielvorstellungen und wirtschaftliche Rahmenbedingungen sind somit in ein ausgewogenes und zugleich verträgliches Verhältnis zu stellen. Der räumlichen Steuerung insbesondere des großflächigen Einzelhandels sowie der Sicherung und Entwicklung zukunftsfähiger Angebotsstrukturen durch die Kommunen kommt hierbei eine wesentliche

---

Ausgewogenes Verhältnis unterschiedlicher Ziele

Rolle zu. Dies geschieht letztlich vor dem Hintergrund veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen.<sup>1</sup>

Die Stadt Willebadessen sieht sich innerhalb dieses Spannungsfeldes unterschiedlicher Zielsetzungen vor der Aufgabe, eine auf die ortsspezifische Situation abgestimmte Gesamtkonzeption mit verbindlichen Aussagen zur zukünftigen räumlich-funktional ausgewogenen Steuerung der örtlichen Einzelhandelsentwicklung zu erarbeiten, um so zum Erhalt und zur Entwicklung städtebaulich schützenswerter Nutzungs- und Standortstrukturen beizutragen. Als fachlicher Beitrag zur Bauleit- und Stadtentwicklungsplanung soll das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept daher wesentliche städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung auf Basis der aktuellen gesetzlichen Grundlagen des Bundes bzw. des Landes formulieren.

Konzept für gemeinde-  
entwicklungspolitische  
Entscheidungen

Die Notwendigkeit eines solchen städtebaulichen Konzeptes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist in entsprechenden Urteilen des OVG NRW hervorgehoben worden, da „erst solche konzeptionellen Festlegungen, die dann (...) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, in aller Regel die Feststellung zulassen, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist“.<sup>2</sup>

Grundlage des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist eine aktuelle Bestandsaufnahme der örtlichen Angebotsstrukturen sowie eine Analyse der Nachfragesituation wie auch der städtebaulichen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Die Analyse bildet die Basis zur Formulierung von Leitlinien und Zielsetzungen für einzelne Standortbereiche in der Stadt Willebadessen sowie für räumlich-funktionale Steuerungsinstrumente im Hinblick auf stadtverträgliche und zugleich wirtschaftlich tragfähige Einzelhandelsentwicklungen. Bestandteile des vorliegenden Konzeptes sind:

Bestandteile des  
Konzeptes

- eine umfassende und differenzierte Analyse der städtebaulichen und einzelhandelsspezifischen Ausgangssituation,
- eine detaillierte Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation im Einzelhandel,
- die Formulierung übergeordneter Leitlinien und Zielvorstellungen zur Steuerung des Einzelhandels,

<sup>1</sup> Novellierung Baugesetzbuch, aktuelle Rechtsprechung des Bundes- / Oberverwaltungsgerichts, LEP NRW – sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“

<sup>2</sup> OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 – 7 D 8/04 NE

- die Entwicklung eines räumlichen hierarchischen Zentrenmodells mit Zuweisung von Versorgungsfunktionen für die einzelnen Standorte,
- die Herleitung und Darstellung zentraler Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer exakten räumlichen Lage und Ausdehnung (parzellenscharf) sowie ihrer Versorgungsfunktion (ggf. inkl. etwaiger Potenzialflächen),
- die Darstellung und Einordnung sonstiger Standorte und Agglomerationen des Einzelhandels,
- die Erarbeitung einer ortstypischen Sortimentsliste („Willebadessener Liste“),
- die Herleitung rechts- und planungssicherer Grundlagen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels („Ansiedlungsregeln“).

Darüber hinaus sind u. a. Aussagen zu zukünftigen, bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten, Maßnahmen zur Sicherung der Nahversorgung, Vorgaben und Empfehlungen für die Bauleitplanung sowie die Herleitung rechts- und planungssicherer Grundlagen zur Steuerung des nicht großflächigen Einzelhandels Bausteine eines Konzeptes.

Für die Projektbearbeitung und -durchführung sind als Projektleiter Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader sowie Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch von der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster verantwortlich.

## 1.2 Rechtliche Einordnung des Einzelhandelskonzeptes

Die (planungsrechtliche) Steuerung des Einzelhandels ist Gegenstand der kommunalen Planungshoheit. Die öffentliche Hand kann durch das Bau- und Planungsrecht sowie die kommunale Genehmigungspraxis aktiv Einfluss auf die räumlich-funktionale Entwicklung des örtlichen Einzelhandels nehmen und bestimmte Entwicklungen auf städtebaulich gewünschte Standorte lenken. Für die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben im Zuge von Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung ist jedoch eine sorgfältig erarbeitete städtebauliche Begründung unerlässlich. Dies gilt insbesondere für mögliche Ausschlüsse, Untersagungen und Einschränkungen, welche frei von willkürlichen Festsetzungen sein müssen. Eine fundierte Untersuchung der örtlichen Verhältnisse und hierauf basierend die hinreichend konkrete Ableitung der einzelnen Planungsziele sind für eine rechtssichere Steuerung grundlegende Voraussetzung. Hierzu ist in aller Regel ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erforderlich. Die Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Grundlage der Bauleitplanung müssen sowohl hinreichend bestimmt, schlüssig und nachvollziehbar als auch auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt sein.

EHK =  
Steuerungsinstrument

Ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt ein städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Instrument zur Festlegung der künftigen Stadt- und Einzelhandelsentwicklung dar. Es ist Grundlage für eine sachgerechte Planung und Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung (großflächiger) Einzelhandelsvorhaben. Das Konzept entwickelt Rechtskraft durch einen politischen Beschluss, i. d. R. einen Ratsbeschluss und ist dann im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Grundlage für sachgerechte Abwägung

Einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept kommt als informelle städtebauliche Planung nicht die Funktion von bindenden Vorentscheidungen zu. Ein derartiges Konzept erzeugt zwar eine interne Bindungswirkung innerhalb der Verwaltung, nicht jedoch unmittelbare Rechtswirkung nach außen. Weder wird bestehendes Baurecht aufgehoben noch neu geschaffen. Ein Konzept schafft vielmehr die notwendigen Abwägungsgrundlagen und konzeptionellen Grundsätze wie Empfehlungen, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren sind. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass die Empfehlungen des Konzeptes einer konkreten Umsetzung z. B. durch geeignete Bebauungspläne bedürfen.<sup>3</sup> Bebauungspläne ohne eine entsprechende fachlich fundierte Grundlage leiden hingegen an Begründungsmängeln.

Schaffung einer städtebaulichen Begründung

Mit der Aufstellung kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte und der sich hieran anschließenden notwendigen planungsrechtlichen Umsetzung durch Bauleitpläne können die Städte und Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren unterstützen bzw. eine ausgewogene Versorgungsstruktur sicherstellen. Zentrenkonzepte sind demnach nicht nur allein auf die Sicherung des Bestandes, sondern auch auf die Konzeption einer anzustrebenden Versorgungs- und Zentrenstruktur ausgelegt. Dies schafft eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben im Sinne einer zukunftsorientierten Zentrenstruktur.

EHK = städtebauliche Begründung

Die Steuerung des örtlichen Einzelhandels im Rahmen der kommunalen Planungshoheit unterliegt dabei rechtlichen Grundlagen und Zielvorgaben des Bundes bzw. des jeweiligen Landes. So werden im Rahmen

- des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW), sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ sowie

Rechtliche Grundlagen des Konzeptes

<sup>3</sup> Der Zeitpunkt der jeweiligen Planung / Planumsetzung richtet sich nach ihrer Erforderlichkeit, d. h. die Gemeinde kann sich darauf beschränken, zunächst nur dort bauleitplanerisch aktiv zu werden, wo ein konkreter Handlungsbedarf besteht.

- der aktuellen Rechtsprechung (diverse Urteile des Bundes- und Oberverwaltungsgerichtes)

klare und eindeutige Anforderungen formuliert.

Neben einer städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels schafft ein Konzept die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit für die gewerbliche Wirtschaft. Durch eindeutige Regelungen und Festlegungen können sowohl örtliche als auch sonstige Akteure ihre Planungen und Investitionsentscheidungen vorantreiben, ohne gleichzeitig mit einem „unfairen Wettbewerb“ städtebaulich nicht geeigneter, aber oftmals wirtschaftlich interessanter Standorte rechnen zu müssen. Die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollen dabei den Wettbewerb im Einzelhandel nicht verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf städtebaulich geeignete Standortbereiche lenken, so dass sowohl bestehende Betriebe als auch Ansiedlungsvorhaben hiervon profitieren. Darüber hinaus kann das Aufzeigen wirtschaftlicher Potenziale einen Beitrag zu einer aktiven Standort- und Wirtschaftspolitik darstellen.

Planungs- und Investitionssicherheit & aktive Standortpolitik

### 1.3 Methodische Vorgehensweise

Grundlage gemeindlicher Einzelhandelskonzepte ist eine fundierte und differenzierte Untersuchung der örtlichen Gegebenheiten. Sie bildet die Basis für die hieraus abgeleiteten konzeptionellen Empfehlungen wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

Wesentliche Leistungsbausteine

Abb. 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes



Quelle: eigene Darstellung



Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept basiert auf einer umfangreichen und differenzierten städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Analyse der Angebotsstrukturen sowie der Nachfragesituation in der Stadt Willebadessen. Hierfür sind die nachfolgenden Analyseschritte vorgenommen worden, die eine funktionale (nach Sortimenten) sowie räumliche (nach Standortlagen) Differenzierung erlauben:

- Durchführung einer Bestandserhebung sämtlicher Einzelhandelsunternehmen im Stadtgebiet von Willebadessen
- Qualitative Bewertung des Angebotes des örtlichen Einzelhandels
- Städtebauliche Bewertung einzelner Lagen oder Standorte
- Analyse der örtlichen Nachfragesituation

Mit den vorgenannten methodischen Analysebausteinen erfüllt das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept die rechtlichen Anforderungen zur Verabschiedung als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Vor dem Hintergrund der verwaltungsinternen Bindungswirkung wurde für die Erarbeitung des Konzeptes ein breit angelegter und intensiv geführter Kommunikations- und Abstimmungsprozess unter Beteiligung des Rates der Stadt Willebadessen, der Verwaltung, örtlicher Akteure sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Ziel ist es, die konzeptionellen Empfehlungen auf Grundlage einer breiten Akzeptanz per Ratsbeschluss verabschieden zu können. Hierbei wurden folgende Schritte gewählt:

- Abstimmungs- und Informationsgespräche mit dem Auftraggeber sowie den Trägern öffentlicher Belange
- Einrichtung eines projektbegleitenden Arbeitskreises bestehend aus Vertretern nachfolgender Akteure und Institutionen<sup>4</sup>:
  - IHK Ostwestfalen zu Bielefeld, Zweigstelle Paderborn
  - Kreis Höxter
  - Handelsverband Ostwestfalen-Lippe e. V.
  - Vertreter der Kaufmannschaft
  - Gesellschaft für Wirtschaftsförderung im Kreis Höxter
  - Vertreter des Rates
  - Vertreter der Verwaltung

<sup>4</sup> Besonderer Dank für zahlreiche Hinweise und Vorschläge gebührt den Mitgliedern des projektbegleitenden Arbeitskreises.

- Vorstellung des Konzeptes in der Sitzung des Rates im Mai 2016
- Informationsveranstaltung für die Bürger (im August 2016 geplant)
- Öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Willebadessen; parallel hierzu Beteiligung der Nachbarkommunen sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (im September 2016)

Die auf diese Weise eingegangenen Anregungen werden im Planungsprozess berücksichtigt und entsprechend abgewogen.

## 2 Herausforderungen im Einzelhandel

Nur in wenigen Wirtschaftsbereichen haben sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten derart dynamische und grundlegende Veränderungen hinsichtlich des Erscheinungsbildes, der Funktionsweise sowie der räumlichen Ausprägungen gezeigt wie im Einzelhandel. Maßgeblich verantwortlich sind dabei insbesondere nachfolgende Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite sowie deren mögliche Bedeutung und Herausforderung für die künftige Stadtentwicklung.

Allgemeine  
Herausforderung für die  
Stadtentwicklung

**Abb. 2: Allgemeine Entwicklungen im Einzelhandel**

ENTWICKLUNGEN IM EINZELHANDEL	BEDEUTUNG FÜR DIE STADTENTWICKLUNG
Anhaltendes Flächenwachstum und rückläufige Betriebszahlen	Ausdünnen kleinteiliger Versorgungsstrukturen
Unternehmenskonzentration	Verlust der „Angebotsvielfalt“
Zunehmender Filialisierungsgrad	Gefahr der Uniformität
Marktanteilsverschiebung zugunsten von Discount- und Fachmarktbetrieben	Nachfrage- und Ansiedlungsdruck auf nicht integrierte Standortlagen wächst
Entstehung neuer Handelsformate / Einzelhandelsgroßprojekte	Handelsformate mit veränderten Standortanforderungen (z. B. autokundenorientierte Standortpräferenzen)
Bedeutungszuwachs Online-Handel	Neue Herausforderungen für den örtlichen Handel
Bedeutungsverlust innerstädtischer Kauf- und Warenhäuser	Verlust struktur- und standortprägender innerstädtischer „Flaggschiffe“
Veränderte Standortentscheidungen bei Einkaufszentren	Innerstädtische Einkaufszentren mit Chancen und Risiken
Wandel der demographischen Strukturen	Bedeutung der wohnungsnahen Versorgung wächst
Veränderung der Konsumentenbedürfnisse und der Einkaufsgewohnheiten	Ausdifferenzierung des Angebots mit differierenden räumlichen Anforderungen

Quelle: eigene Darstellung

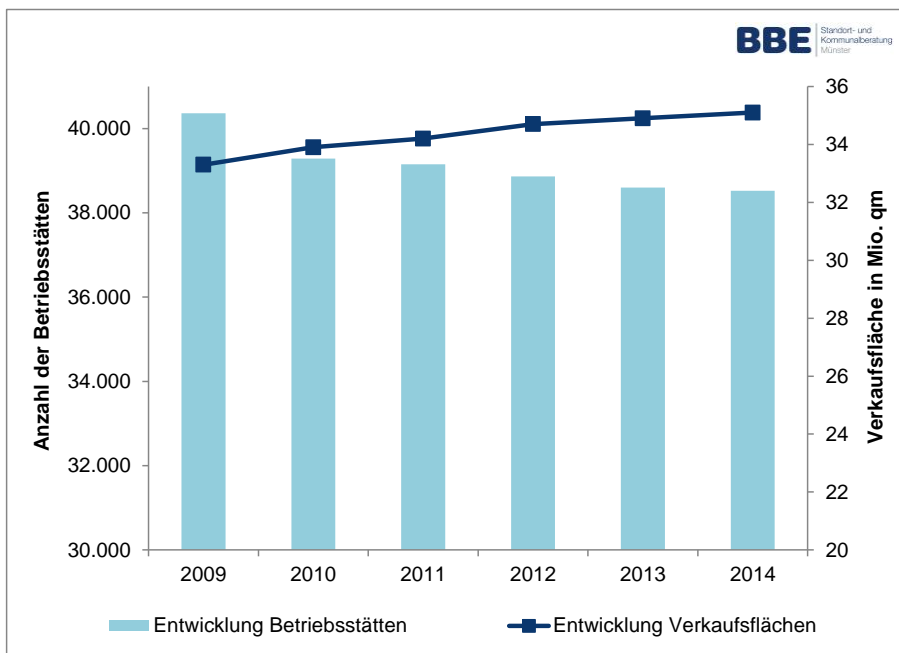
Insbesondere kleinere Städte und Gemeinden stehen vor besonderen Herausforderungen, die sich neben den allgemeinen Veränderungen aus dem Wettbewerb mit anderen Städten und Standorten ergeben. Aufgrund der Vielzahl der veränderten Parameter soll nachfolgend auf die Aspekte eingegangen werden, die für die Stadt Willebadessen die wesentlichen Rahmenbedingungen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung darstellen.

Herausforderungen für  
die Stadt Willebadessen

## 2.1 Fokus: Sicherung der Grund- und Nahversorgung

Die Entwicklung des deutschen Lebensmitteleinzelhandels ist seit vielen Jahren durch steigende Verkaufsflächengrößen der jeweiligen Betriebsstätten bei gleichzeitig sinkender Anzahl von Anbietern gekennzeichnet.

**Abb. 3: Entwicklung der Betriebsstätten**



Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2015

So liegt mittlerweile die Markteintrittsgröße je nach Betreiber bei Discountmärkten zwischen 1.000 und 1.300 qm Verkaufsfläche, bei Anbietern mit Vollsortiment bei mindestens 1.500 bis 1.800 qm Verkaufsfläche. Auch die vielerorts geplante oder realisierte Erweiterung der bestehenden Discountmärkte auf obige Dimensionierungen ist ein deutliches Zeichen der aufgezeigten Entwicklung.

Hiermit geht nicht nur ein Ausdünnen des Versorgungsnetzes vorrangig in Randlagen oder kleineren Orten mit steigenden Anforderungen an das wirtschaftliche Potenzial der Standorte bzw. des Einzugsgebietes einher. Insbesondere für kleinere Städte und Gemeinden wird es zunehmend schwerer, ein flächendeckendes und vielfältiges Angebot an Nahversorgungsleistungen für ihre Verbraucher vor Ort vorzuhalten.

Verstärkt hat sich die Entwicklung durch die Insolvenz der Drogeriekette SCHLECKER, für die oftmals kein sonstiger Drogeriefachmarkt als Ersatz nachgefolgt ist. Befragungen insbesondere in kleineren Städten und Gemeinden zeigen, dass diese Angebote von den Verbrauchern vermisst werden, wengleich die sonstigen Anbieter vor Ort oftmals ihr Angebot

Größensprung der Betriebe

Lücken bei Drogeriemärkten

ausgeweitet haben. In manchen Orten konnten sich aber auch inhabergeführte oder genossenschaftlich organisierte Anbieter etablieren, welche die Lücke haben schließen können.

Gerade in kleineren Städten und Gemeinden stellen Nahversorgungsbetriebe aber nicht nur die Versorgung der örtlichen Bevölkerung sicher, sondern sind oftmals Frequenzbringer für die gewachsenen Ortskernlagen. Angesichts der Bedeutung dieser Betriebe kommt ihnen für die Entwicklung der Zentren sowie der Sicherung der Grund- und Nahversorgung eine besondere Bedeutung zu.

---

Frequenzfunktion

Bei der Herleitung kommunaler Zielvorstellungen zur planerischen Steuerung von Nahversorgungsanbietern spielt neben der räumlichen Ausdehnung des Stadt- / Gemeindegebietes sowie der Siedlungsstrukturen die Verfügbarkeit von Flächen in den Zentren eine erhebliche Rolle. So verhindern oftmals kleinteilige Bbauungsstrukturen oder denkmalgeschützter Bestand die (gewollte) Entwicklung großflächiger Lebensmittelbetriebe in den Zentren.

---

Zielvorstellungen

Zugleich stellt die Sicherung einer möglichst umfassenden kleinmaschigen Nahversorgung ein wesentliches kommunales Ziel dar, welches einen moderaten Einsatz planungsrechtlicher Instrumente rechtfertigt. Eine funktionierende Nahversorgung zeichnet sich dadurch aus, dass sie Angebote des täglichen Bedarfs möglichst dezentral und wohnungsnah vorhält und die fußläufige Erreichbarkeit möglichst vieler Bürger sicherstellt. Hierzu können neben zentralen Versorgungsbereichen auch integrierte Nahversorgungsstandorte (Solitärstandorte) beitragen.

---

Kleinmaschige  
Nahversorgung

Es sind jedoch folgende Voraussetzungen sicherzustellen:

---

Voraussetzungen

- Standorte für Nahversorgung sind auf Wohnsiedlungsbereiche bzw. Wohnquartiere zu konzentrieren (Integration).
- Die Umsatzleistungen solcher Betriebe sind in einem angemessenen Umfang zur zu versorgenden Bevölkerung zu bemessen. Anders formuliert sollte die Nahversorgung einer Stadt oder Gemeinde nicht auf wenige leistungsstarke Betriebe konzentriert werden.
- Um den Bürgern eine mögliche Vielfalt unterschiedlicher Betriebsformen und Betreiber bieten zu können, ist die Angebotsvielfalt bei zukünftigen Entscheidungen einzubeziehen.

Bei der räumlichen Steuerung von Nahversorgungsbetrieben sind nicht nur die Betriebe oberhalb der Großflächigkeitsgrenze (> 800 qm Verkaufsfläche) einzubeziehen, sondern auch die so genannten strukturprägenden Betriebe. So ist es in der Fachpraxis unstrittig, dass beispielsweise ein Betrieb mit 799 qm Verkaufsfläche erhebliche absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen haben kann. In den planungsrechtlichen

---

Räumliche Steuerung

Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden daher auch zu diesen Betriebstypen Aussagen getroffen.

Dem Ausbau sowie der Sicherung bestehender Betriebe kommt bei der Aufrechterhaltung der Versorgungsstrukturen eine höhere Bedeutung als möglichen Neuerrichtungen zu. Etwaige freie Potenziale sind daher zunächst auf diese Betriebsstätten zu lenken, sofern sie die notwendige Integration und somit eine Nahversorgungsfunktion aufweisen.

---

Bestandssicherung vor  
Neuerrichtung

Neben den marktüblichen Formaten und Betreibern des stationären Handels können sonstige Akteure durchaus Versorgungsfunktionen übernehmen. Hierbei seien u. a. Wochenmärkte oder mobiler Handel erwähnt, die sich in vielen Fällen nicht nur durch ihre Nähe zum Verbraucher, sondern auch zum Produzenten auszeichnen.

---

Sonstige Betreiber

Angesichts der bereits heute deutlich erkennbaren Strukturbrüche und der daraus resultierenden städtebaulichen Folgen sowie vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist ein planerischer und behutsamer Umgang mit zukünftigen Entwicklungen der Nahversorgung wichtiger denn je.

## 2.2 Fokus: Online-Handel

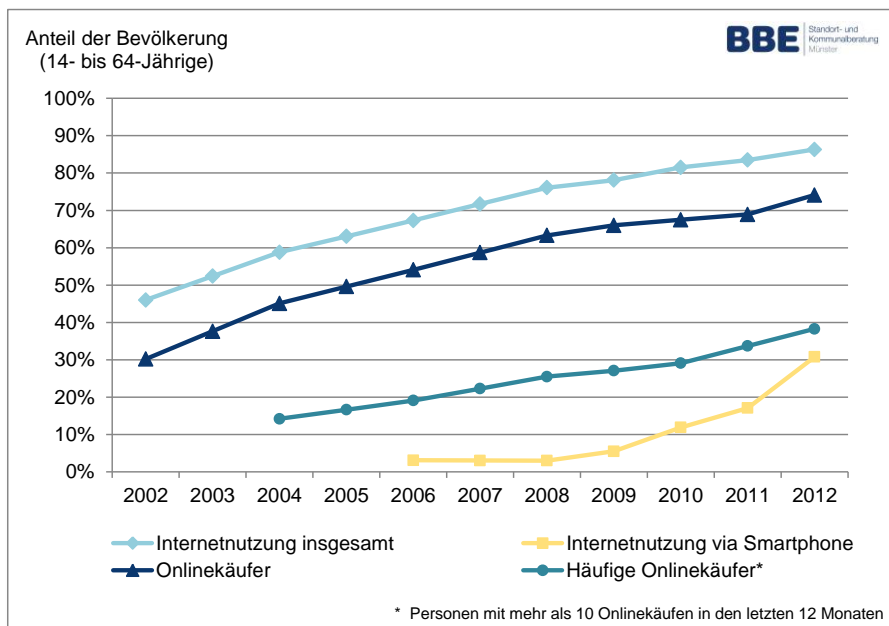
Neben den aktuellen Entwicklungen im stationären Einzelhandel mit ihren räumlichen und städtebaulichen Auswirkungen ist mit der flächendeckenden Etablierung der Internetnutzung der Online-Handel in den Fokus vieler Verbraucher gerückt. Besonderer Beliebtheit erfreuen sich entsprechende Vertriebsformen nicht mehr nur bei jüngeren Verbrauchern, sondern unabhängig von Alters- und Käuferschichten.

Im Jahr 2012 nutzten rd. 74 % der Personen zwischen 14 und 64 Jahren das Internet zum Kauf von Produkten und Dienstleistungen, was einem Anstieg von rd. 5 %-Punkten gegenüber dem Vorjahr entspricht. Etwa 38 % tätigen dabei mehr als 10 Einkäufe pro Jahr. Die Verbreitung von Smartphones hat zudem dazu geführt, dass die Kunden nicht ausschließlich an ihren heimischen Internetanschluss gebunden sind, sondern standortunabhängig Preise vergleichen oder Online-Käufe tätigen können. Diese Entwicklung führt im Sinne des Multi-Channel-Ansatzes zu einer zunehmenden Verzahnung des stationären Geschäfts mit dem Online-Handel.

---

74 % kaufen im  
Internet ein

**Abb. 4: Entwicklung von Internetnutzern / Onlinekäufern der 14- bis 64-jährigen Bevölkerung**



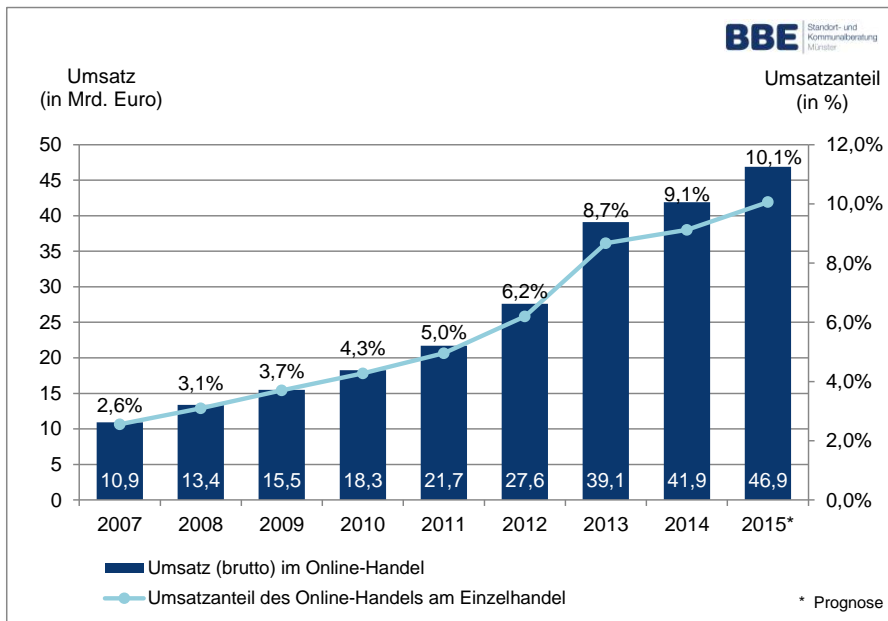
Quelle: eigene Darstellung; Institut für Demoskopie Allensbach, 2012

Der Online-Handel konnte in den vergangenen Jahren ein kontinuierliches Wachstum zwischen 15 und 30 % pro Jahr verzeichnen, sodass im Jahr 2013 ein Umsatz von 39,1 Mrd. € erreicht wurde, für das Jahr 2015 liegt die Prognose bei 46,9 Mrd. €. Dies entspricht knapp 9 % bzw. für 2015 rd. 10 % des Gesamtumsatzes im Einzelhandel. Vor dem Hintergrund stagnierender Einzelhandelsumsätze wird deutlich, dass dieser Anteil zukünftig weiter zunehmen wird.

Während der Umsatz im Online-Handel stetig wächst, sind die Umsätze der traditionellen Absatzwege des Versandhandels zunehmend rückläufig. Wurden im Jahr 2000 noch weniger als 5 % des Versandhandelsumsatzes im Internet erzielt, lag dieser Anteil 2011 bereits bei rd. 64 % und wird der Prognose nach für 2014 voraussichtlich sogar auf 88 % ansteigen. Der Online-Handel ersetzt demnach zum einen den traditionellen Versandhandel, führt aber auch zu deutlichen Kaufkraftverlusten des stationären Handels.

Etwa 9 % Anteil am Einzelhandelsumsatz

**Abb. 5: Umsatzanteil des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz**

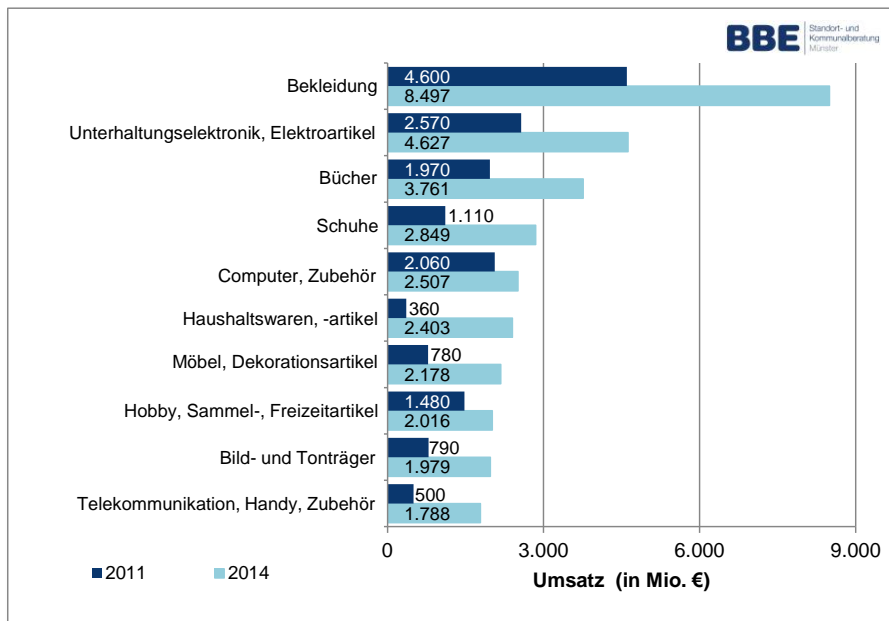


Quelle: eigene Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2015; Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh), 2015

Zwar konnten alle Branchen im Online-Handel in den vergangenen Jahren ein deutliches Umsatzwachstum verzeichnen, die Entwicklungen vollziehen sich jedoch sehr unterschiedlich. Die umsatzstärkste Branche ist mit zusammen rd. 11,4 Mrd. € der Bereich Bekleidung und Schuhe, gefolgt von der gesamten Unterhaltungselektronikbranche (UE, Elektroartikel / Computer und Zubehör / Bild- und Tonträger / Telekommunikation, Handy, Zubehör) mit insgesamt rd. 10,9 Mrd. € sowie Büchern mit rd. 3,8 Mrd. €. Sortimente wie Haushaltswaren, Möbel oder Freizeit- / Hobbyartikel befinden sich mit bereits deutlichem Abstand auf einem Umsatzniveau von etwa 2 Mrd. €. Es wird deutlich, dass insbesondere zentrenprägende Sortimentsgruppen zunehmend über das Internet gekauft werden. In einigen dieser Sortimentsgruppen werden bereits heute 15 bis 25 % der Kaufkraft im Internet ausgegeben. Dem gegenüber konnte sich der Online-Handel in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen, wie beispielsweise Nahrungs- und Genussmittel, noch nicht in gleichem Maße etablieren.

Zentrenprägende  
Sortimente



**Abb. 6: Umsatzstärkste Warengruppen im interaktiven Handel**

Quelle: eigene Darstellung; Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh), 2015

Ohne Zweifel stellt der Online-Handel den klassischen, stationären Einzelhandel vor Herausforderungen. So bedarf es kontinuierlicher Marktbeobachtungen, -anpassungen und einer entsprechenden Weiterentwicklung der Geschäftsstrategien, um sich zukünftig in diesem Wettbewerb behaupten zu können. Neben der oftmals als Bedrohung wahrgenommenen Konkurrenz des Online-Handels kann dieser für die stationären Einzelhändler gleichzeitig allerdings auch eine Chance darstellen, ihre bisherigen Vertriebskanäle auszuweiten bzw. miteinander zu vernetzen (sog. Multi-Channel-Vertrieb).

### 2.3 Fokus: Demografischer Wandel

Nahezu alle Städte und Gemeinden sehen sich erheblichen Veränderungen der Demografie ausgesetzt. Dies betrifft nicht nur die Einwohnerzahl und Altersstruktur der Bevölkerung, sondern auch hierdurch veränderte Lebens- und Einkaufsorientierungen.

Durch die älter werdende Bevölkerung ist teilweise ein Mobilitätsverlust breiter Bevölkerungsteile zu erwarten, so dass die Ansprüche an eine wohnungsnaher Versorgung deutlich steigen werden und dem Erhalt und der Entwicklung dezentraler Strukturen eine zunehmende Bedeutung zukommt.

Bedeutungszuwachs  
Nahversorgung

Erfahrungen aus unterversorgten Ortsteilen oder Quartieren haben gezeigt, dass hierdurch der Wegzug der Bürger und somit die demografische Entwicklung noch beschleunigt werden. Zum Erhalt örtlicher Strukturen wird es umso wichtiger sein, die weiteren Angebote zur Daseinsvorsorge z. B. in örtlichen Netzwerken zu organisieren und zum Verbleib in der eigenen Wohnung bzw. dem Wohnort oder Quartier beizutragen.

Erste Erfahrungen aus Modellprojekten zeigen, dass technische Assistenzsysteme einen Beitrag zu einem möglichst angenehmen und somit langen Verbleib in gewohnten Strukturen leisten können. Es wird sich zeigen müssen, inwieweit diese Systeme mit örtlichen Kommunikations-, Dienstleistungs- und Einkaufsmöglichkeiten verknüpft werden können.

Der demografische Wandel macht aber auch vor den Betreibern lokaler Geschäfte nicht halt, so dass der Erosionsprozess im inhabergeführten Einzelhandel hierdurch noch beschleunigt wird. Bestand werden im Wettbewerb um qualifizierte Kaufleute nur die Standorte haben, die über attraktive Strukturen nicht nur der angebotenen Waren, sondern auch der Rahmenbedingungen wie z. B. Barrierefreiheit oder seniorengerechte Angebote verfügen.

---

Möglichkeiten technischer Assistenzsysteme

---

Nachfolge qualifizierter Kaufleute

### 3 Analyse der Angebotsstrukturen & nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

Zur Einordnung der Stadt hinsichtlich der einzelhandelsspezifischen und städtebaulichen Ausgangssituation erfolgt zunächst eine Darstellung der wirtschaftsräumlichen und standortrelevanten Rahmenbedingungen sowie die Analyse der Angebots- sowie Nachfragestrukturen in Willebadessen als Grundlage für das Zentren- und Standortkonzept.

#### 3.1 Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen

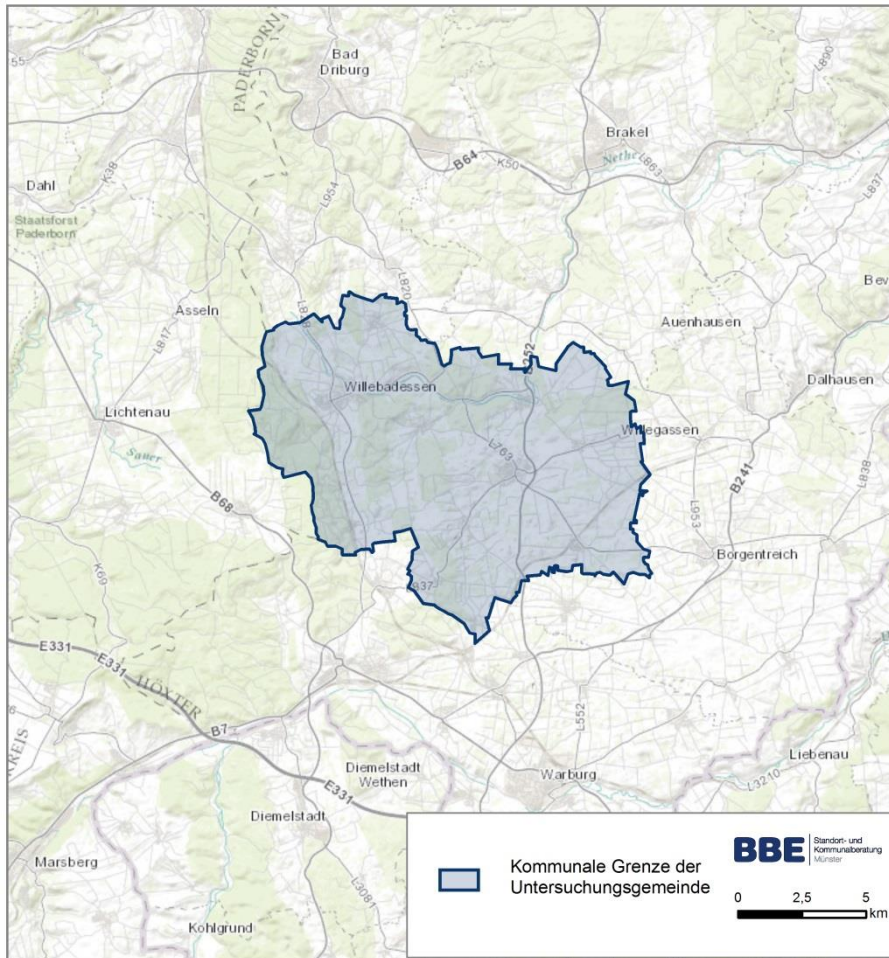
Im Nachfolgenden werden die wesentlichen Rahmenbedingungen und Standortfaktoren, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Nachfrage und das Einzelhandelsangebot in Willebadessen auswirken können, dargestellt. Hierbei werden geographische, verkehrliche sowie siedlungs- und infrastrukturelle Gegebenheiten untersucht.

##### 3.1.1 Räumliche Lage und verkehrliche Erreichbarkeit

Die Stadt Willebadessen liegt im Südosten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen im Kreis Höxter. Nachbargemeinden sind im Norden die Städte Bad Driburg und Brakel, im Osten Borgentreich, im Süden die Hansestadt Warburg und im Osten die Stadt Lichtenau.

Lage im Raum

Abb. 7: Räumliche Lage



Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © Geo-Basis-DE / BKG 2014

Die Stadt Willebadessen bzw. der Ortsteil Peckelsheim liegt an der Ostwestfalenstraße (B 252), die in ihrer südlichen Verlängerung einen Anschluss an die Stadt Warburg sowie die Bundesautobahn A 44 darstellt. Daneben ist das Stadtgebiet über die Landesstraßen L 828 sowie L 763 gut in das regionale Straßennetz eingebunden.

Über den Bahnhof in Willebadessen ist eine Einbindung in das Schienennetz der Strecke Warburg-Hamm (bzw. Münster) gegeben. Mehrere örtliche und regionale Buslinien ergänzen das ÖPNV-Angebot.

Gute Einbindung

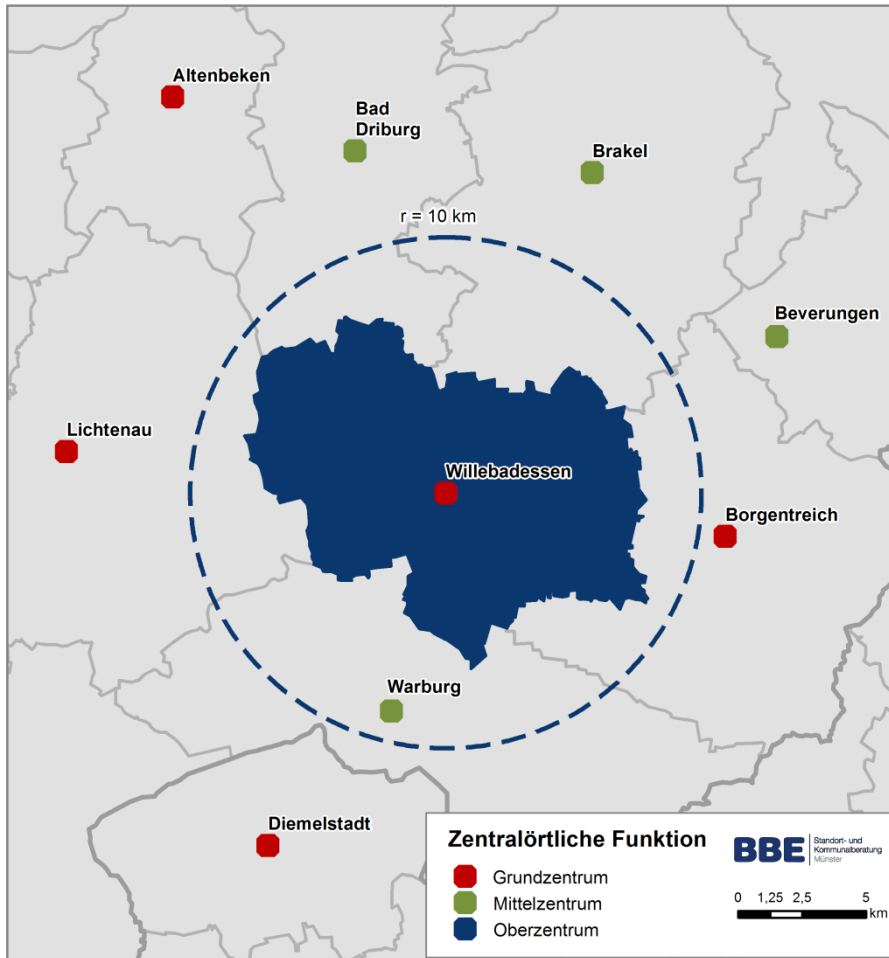
Anbindung ÖPNV

### 3.1.2 Zentralörtliche Bedeutung & Stellung in der Region

Aus Sicht der Landes- und Regionalplanung sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als kreisangehörige Stadt des Kreises Höxter wird der Stadt Willebadessen die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Grundzentrum

Abb. 8: Zentralörtliche Funktion in der Region



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

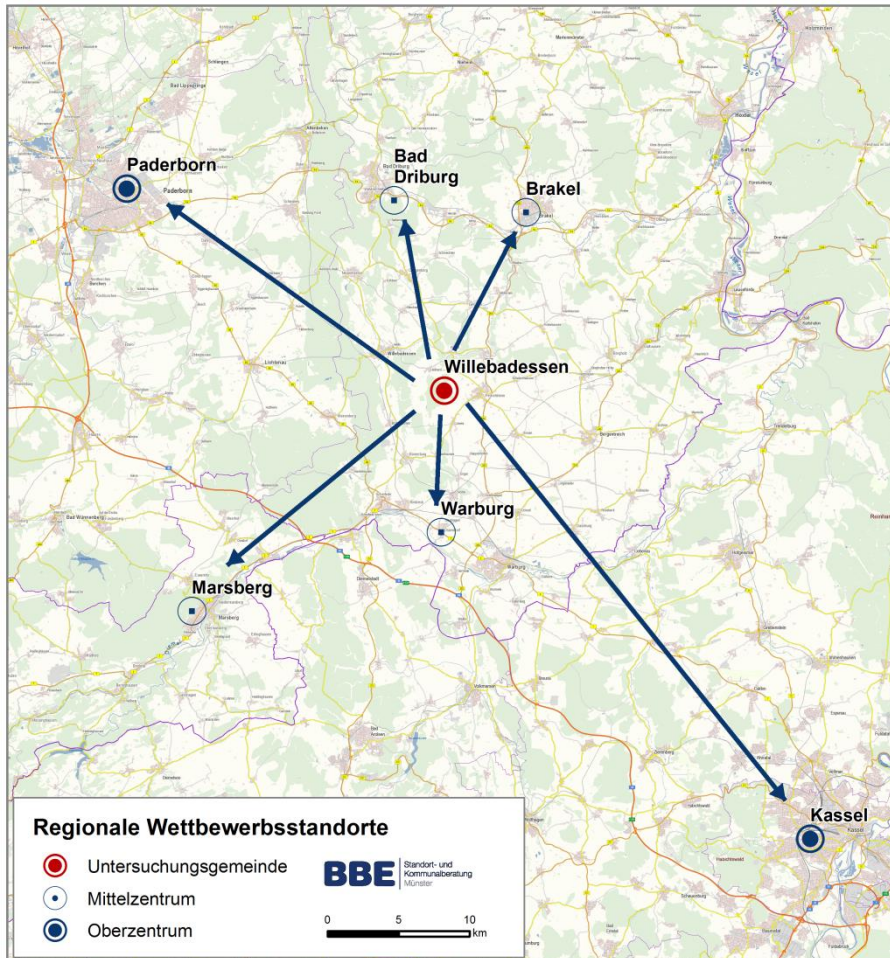
Der Einzelhandelsstandort Willebadessen ist eingebunden in ein regionales Geflecht mittelzentraler Wettbewerbsstandorte. Innerhalb des Kreises Höxter sind insbesondere die südlich gelegene Hansestadt Warburg, aber auch die nördlichen Nachbarn Brakel und Bad Driburg als unmittelbare Wettbewerber zu benennen.

Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Paderborn mit ihrem vielfältigen Einzelhandelsangebot, aber auch das hessische Oberzentrum Kassel übt sicherlich eine gewisse Anziehungskraft auf die Verbraucher in Willebadessen aus.

Bedeutung im Kreis

Oberzentren

Abb. 9: Wettbewerbsstandorte



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

### 3.1.3 Siedlungsstruktur und Bevölkerung

Das Stadtgebiet von Willebadessen ist mit seinen insgesamt 13 Ortsteilen durch eine dezentrale Siedlungsstruktur geprägt. Die beiden Siedlungsschwerpunkte bilden die Ortsteile Willebadessen mit rd. 3.050 Einwohnern und Peckelsheim mit rd. 1.860 Einwohnern. Die übrigen Ortsteile weisen allesamt weniger als 1.000 sowie teilweise weniger als 500 Einwohner auf.

Siedlungsstruktur

Abb. 10: Siedlungsstruktur der Stadt Willebadessen



Quelle: eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Höxter

Im Stadtgebiet leben insgesamt knapp 8.300 Einwohner. Bei einer Fläche von ca. 128,13 km<sup>2</sup> liegt die Einwohnerdichte in Willebadessen bei lediglich rd. 65 Einwohnern pro km<sup>2</sup>.

Rd. 8.300 Einwohner

**Abb. 11: Bevölkerungsverteilung (Hauptwohnsitz) in Willebadessen**

Stadt / Gemeinde	2015	Bev.-anteil
Willebadessen	3.047	36,9%
Peckelsheim	1.864	22,6%
Eissen	658	8,0%
Niesen	519	6,3%
Borlinghausen	413	5,0%
Altenheerse	371	4,5%
Löwen	368	4,5%
Engar	268	3,2%
Fölsen	195	2,4%
Helmern	173	2,1%
Schweckhausen	172	2,1%
Ikenhausen	158	1,9%
Willegassen	60	0,7%
<b>Gesamt</b>	<b>8.266</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: eigene Berechnung; eigene Darstellung; Stadt Willebadessen, Stichtag 13.10.2015

Prognostiziert wird für Willebadessen in der Perspektive bis 2030 eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf etwa 6.900 Einwohner und somit Rückgang von etwa 16,6 %.

Rückläufige  
Bevölkerungs-  
entwicklung

**Abb. 12: Bevölkerungsvorausberechnung<sup>5</sup>**

Jahr	Einwohner	Veränderung ggü. Basisjahr
2014 (Basisjahr)	8.243	---
2025	7.686	-6,8%
2030	6.876	-16,6%
<b>Saldo Basisjahr - 2030</b>	<b>-1.367</b>	<b>---</b>

Quelle: eigene Darstellung; IT.NRW. auf Basis Zensus 2011

Demografischer Wandel

<sup>5</sup> Hier nur Hauptwohnsitz



Hieraus allein lassen sich keine möglichen Entwicklungsspielräume für die Kaufkraftentwicklung bzw. die zukünftige Einzelhandelsentwicklung ableiten. Vielmehr entstehen neue Anforderungen an den Einzelhandel und insbesondere an seine Standortwahl. Im Zuge des demographischen Wandels wird vor allem die Alterung der Gesellschaft bzw. der örtlichen Bevölkerung in Willebadessen eine zunehmende Bedeutung erhalten.

### 3.2 Analyse der quantitativen Angebotsstrukturen

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist im November 2015 durchgeführt worden, d. h. alle Betriebsstätten des Einzelhandels und des Ladenhandwerks innerhalb des Stadtgebietes von Willebadessen wurden mittels Betriebsbegehungen hinsichtlich ihrer wesentlichen Merkmale (Name, Adresse, Kern- und Teilsortiment, Verkaufsfläche, Betriebstyp, Standortlage) durch erfahrene Gutachter der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster durch elektronische Vermessung vor Ort erfasst.<sup>6</sup>

Gemäß der nachfolgenden Warengruppensystematik wurden die Verkaufsflächen insgesamt sowie nach Teilflächen pro Warensortiment differenziert erhoben, um so – mit Blick auf die Identifizierung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente – die örtliche Sortimentsliste ableiten zu können:

Vollerhebung des Einzelhandelsbesatzes

Warengruppen-systematik

<sup>6</sup> Nicht erhoben wurden aus systematischen Gründen Betriebsstätten des atypischen Handels wie Baustoffhändler oder Autohäuser. Nicht erfasst werden können ebenfalls einige Angebotsformen wie mobiler Handel, Automatenverkauf, Hofverkauf / Wochenmärkte, Streuanbieter. Diesen Angebotsformen wird durch Einbeziehung marktüblicher Anteilswerte bei der Ermittlung freier Potenziale im Weiteren Rechnung getragen.

Abb. 13: Erhebungssystematik<sup>7</sup>

Warengruppe	Sortimentsgruppe
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)
<b>Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Optik/Akustik/Sanitätsbed.</b>	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel) Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
<b>Papier- /Büro-/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher</b>	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel Zeitschriften und Zeitungen Bücher Antiquariate
<b>Bekleidung/Wäsche</b>	Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren) Pelz- und Kürschnerwaren Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher
<b>Schuhe, Lederwaren</b>	Schuhe (ohne Sportschuhe) Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)
<b>Baummarktsortimente, Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf, Zoo-/Heimtierbedarf</b>	Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial) Fußbodenbeläge, Tapeten Rolläden, Rollos, Markisen Sicherheitssysteme (inkl. Verriegelungseinrichtungen, Tresore) Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune Herde, Öfen, Kamine Sauna Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör) Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel; ohne Tiernahrung) Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter) Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
<b>Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat</b>	keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik) Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
<b>Spielw., Sport, Fahrrad/Freizeit/Camping, Hobby/Basteln/Musikinstr.</b>	Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau; ohne Videospielekonsolen) Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte) Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung und -schuhe Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank) Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe) Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe) Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe) Boote und Zubehör Reitsportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe) Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe) Künstler- und Bastelbedarf Musikinstrumente und Musikalien Pokale, Vereinsbedarf
<b>Möbel, Wohneinrichtung, Heim-/Haustextilien</b>	Wohnmöbel (inkl. Büro- / Küchen- / Badmöbel) Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflagen) Matratzen und Lattenroste Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel) Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse Antiquitäten und antike Teppiche Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle) Bettwaren (ohne Bettwäsche) Vorhänge und Gardinen

<sup>7</sup> Die Zuordnung der Sortimente und Betriebe erfolgt nach der gleichen Systematik wie bei der Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraft, um letztendlich eine vergleichbare Zuordnung zu ermöglichen.

<b>Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten</b>	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
	elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
<b>Unterhaltungselektronik, Musik, PC/-zubehör, Kommunikation, Foto/Video</b>	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
	Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen)
	bespielte Ton- und Bildträger
<b>Uhren/Schmuck</b>	Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
	Uhren und Schmuck
<b>Sonstiges</b>	Kinderwagen
	Sammlerbriefmarken, -münzen
	Erotikartikel

Quelle: eigene Darstellung

Im Rahmen der Betriebsstättenbegehungen wurden die Verkaufsflächen der örtlichen Anbieter sowohl differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche<sup>8</sup> als auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage<sup>9</sup> detailliert erfasst. Auf Basis dieser Flächenerhebungen und unter Verwendung aktueller branchenbezogener Flächenproduktivitäten<sup>10</sup>, qualitativer Faktoren wie Erscheinungsbild, Marktauftritt oder Sortimentsgenre der einzelnen Betriebsstätten wurde für das Jahr 2015 eine Umsatzprognose für den gesamten Einzelhandel in Willebadessen vorgenommen.<sup>11</sup>

Intensivbegehungen der Ortskerne sowie der sonstigen Standorte wurden zur Analyse der Detailstrukturen und Identifizierung möglicher Entwicklungspotenziale durchgeführt. Zusätzlich berücksichtigt wurden zur Einschätzung wesentlicher Einkaufs- und Wettbewerbsverflechtungen überörtlich bedeutsame Wettbewerbsstandorte außerhalb von Willebadessen.

### 3.2.1 Betriebe und Sortimente

Im Stadtgebiet von Willebadessen sind insgesamt 31 Einzelhandelsbetriebe mit Ladenlokal ansässig. Betriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln nehmen dabei erwartungsgemäß den größten Anteil ein.

Differenzierte Erhebung  
des Einzelhandels

31 Einzelhandels-  
betriebe

<sup>8</sup> Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 (BVerwG, Urteil 4 C 10.04) findet Anwendung. Bei der Ermittlung und Berechnung der Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich bzw. die Fläche, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang steht, d. h. einschließlich Kassenzonen, Kassenvorraum, Windfang, Pfandrücknahmerraum, Schaufenster etc. (siehe Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008).

<sup>9</sup> Differenzierung nach schützenswerten Lagen (zentrale Versorgungsbereiche wie Hauptgeschäftsbereich, Stadtteilzentrum, Nahversorgungszentrum), integrierte Standortlagen, nicht integrierte Standortlagen

<sup>10</sup> EHI Retail Institute, Köln 2014

<sup>11</sup> Die Ergebnisse dieser Berechnungen weisen gegenüber sekundärstatistischen Verfahren wie z. B. der Zentralitätskennziffer der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) Abweichungen auf. Ursachen liegen in der Methodik der Ermittlung (Fortschreibung der GfK-Daten auf Basis der Handels- und Gaststättenzählung aus dem Jahr 1993; Problematik der Zuordnung bei Filialbetrieben, da diese in aller Regel ihre Umsatzsteuer nicht am Ort ihrer Betriebsstätten, sondern am Unternehmenssitz melden).

Bei den Teilsortimenten konnten insgesamt 91 Sortimente (Fachabteilungen) festgestellt werden. Somit sind auf Abteilungsebene die meisten Angebotsstrukturen mehrfach besetzt.

91 Teilsortimente

**Abb. 14: Betriebe und Sortimente**

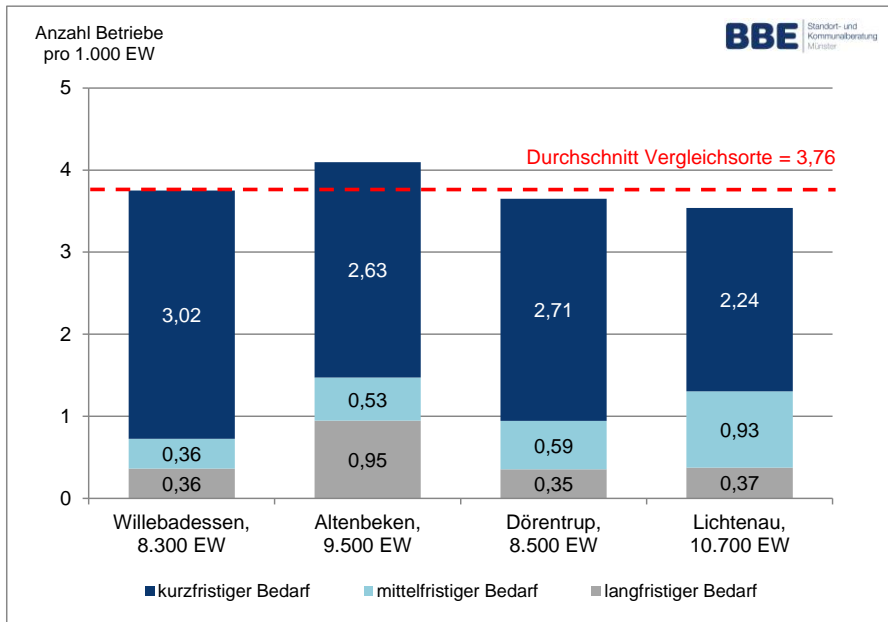
Warengruppe	Betriebe	Sortimente	Willebadessen	Peckelsheim
	nach Kernsortimenten	nach Teilsortimenten	nach Kernsortimenten	nach Kernsortimenten
Nahrungs- und Genussmittel	19	21	8	9
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Optik/Akustik/Sanitätsbed.	4	13	2	2
Papier- /Büro- /Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2	9	1	1
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>25</b>	<b>43</b>	<b>11</b>	<b>12</b>
Bekleidung/Wäsche	0	4	0	0
Schuhe, Lederwaren	0	1	0	0
Baumarktsortimente, Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf, Zoo-/Heimtierbedarf	1	11	0	1
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat	1	5	1	0
Spielw., Sport, Fahrrad/Freizeit/Camping, Hobby/Basteln/Musikinstr.	1	5	1	0
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>3</b>	<b>26</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
Möbel, Wohneinrichtung, Heim-/Haustextilien	1	7	0	1
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	0	9	0	0
Unterhaltungselektronik, Musik, PC/-zubehör, Kommunikation, Foto/Video	1	5	1	0
Uhren/Schmuck	0	0	0	0
Sonstiges	1	1	0	1
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>3</b>	<b>22</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Gesamt (ohne Leerstände)</b>	<b>31</b>	<b>91</b>	<b>14</b>	<b>15</b>

Quelle: eigene Erhebung

Im Verhältnis zu ähnlich gelagerten Städten und Gemeinden in der Region liegt die Angebotsdichte insgesamt – gemessen in Betriebsstätten je 1.000 Einwohner – mit 3,7 Betriebsstätten auf einem vergleichbaren Niveau. Allerdings handelt es sich hierbei zunächst um eine rein quantitative Betrachtung, die keine Aussage zur Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels beinhaltet.

 Betriebsstätten  
dichte

Abb. 15: Betriebsstätdichte im Vergleich



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; Konzepte der Städte

### 3.2.2 Verkaufsflächen

Zum Erhebungszeitpunkt summiert sich die Gesamtfläche des Einzelhandels auf etwa 6.200 qm Verkaufsfläche. Bei der Bewertung des Verkaufsflächenbestandes fällt auch hier entsprechend der landesplanerischen Funktion als Grundzentrum der hohe Besatz bei Nahrungs- und Genussmitteln auf. Darüber hinaus ist eine hohe Flächenausstattung auch bei Möbeln / Einrichtung gegeben. Letzteres ist auf die Präsenz eines örtlichen Möbelhauses zurückzuführen.

Rd. 6.200 qm  
Verkaufsfläche

**Abb. 16: Verkaufsflächen in Willebadessen**

Warengruppe	Verkaufsfläche	Flächen- ausstattung
	in qm	in qm je Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel	3.454	0,42
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Optik/Akustik/Sanitätsbed.	353	0,04
Papier- /Büro- /Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	142	0,02
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>3.949</b>	<b>0,48</b>
Bekleidung/Wäsche	---	0,00
Schuhe, Lederwaren	---	0,00
Baumarktsortimente, Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf, Zoo-/Heimtierbedarf	225	0,03
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat	199	0,02
Spielw., Sport, Fahrrad/Freizeit/Camping, Hobby/Basteln/Musikinstr.	40	0,00
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>499</b>	<b>0,05</b>
Möbel, Wohneinrichtung, Heim-/Haustextilien	1.621	0,20
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	82	0,01
Unterhaltungselektronik, Musik, PC/-zubehör, Kommunikation, Foto/Video	30	0,00
Uhren/Schmuck	0	0,00
Sonstiges	---	0,00
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>1.747</b>	<b>0,21</b>
<b>Gesamt (ohne Leerstände)</b>	<b>6.195</b>	<b>0,74</b>

\* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Ausweisung

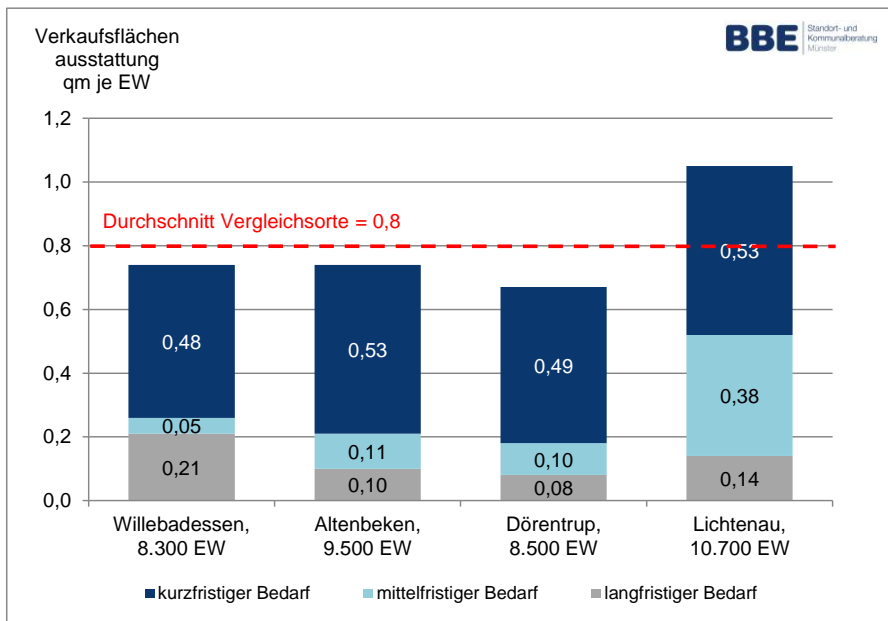
Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

Der Verkaufsflächenbesatz im Verhältnis zur Einwohnerzahl entspricht einer Flächenausstattung von 0,74 qm Verkaufsfläche je Einwohner. Damit liegt die quantitative Flächenausstattung unterhalb des Bundesdurchschnitts, der sich in etwa auf 1,45 qm Verkaufsfläche je Einwohner bzw. bei Grundzentren auf etwa 1 qm Verkaufsfläche je Einwohner beläuft. Zurückzuführen ist dies sicherlich auf die disperse Siedlungsstruktur.

Dies zeigt auch der Vergleich mit siedlungsstrukturell ähnlich gelagerten Kommunen in der Region.

Verkaufsflächenausstattung: 0,74 qm / EW

Abb. 17: Verkaufsflächenausstattung im Vergleich



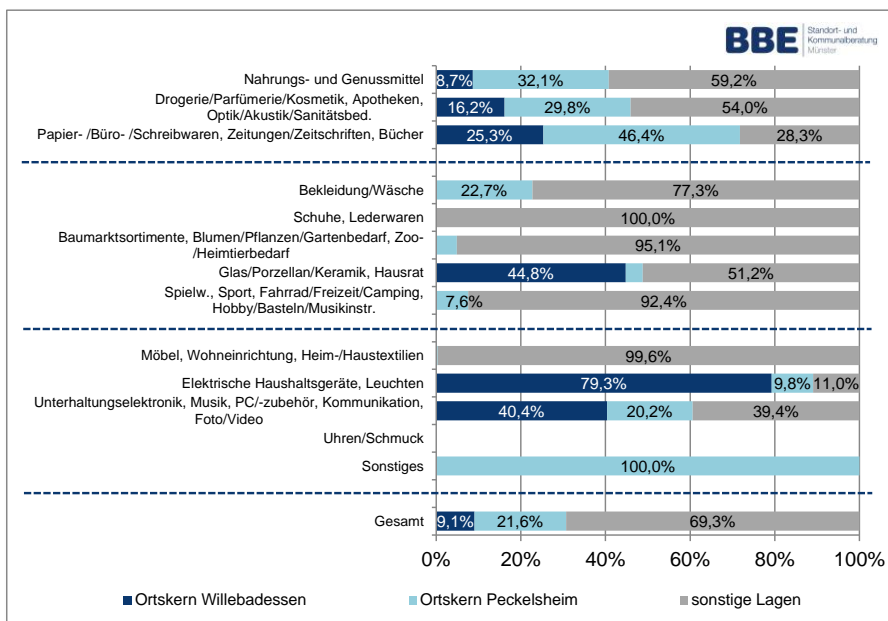
Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; Konzepte der Städte

Innerhalb der beiden gewachsenen Ortskerne von Willebadessen und Pockelsheim finden sich etwa 1.900 qm Verkaufsfläche und somit etwa 31 % des örtlichen Bestandes.

Einen hohen Anteil nehmen hierbei die Flächen des kurzfristigen Bedarfs ein, deren Bedeutung als Magnetbetriebe für die Ortskerne so deutlich wird.

Verkaufsflächen  
nach Lagen

Abb. 18: Verkaufsflächenausstattung nach Standortlagen



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

### 3.3 Analyse der räumlichen Strukturen

Neben quantitativen Betrachtungen, wie Anzahl der Betriebsstätten oder Verkaufsflächenausstattungen, spielt die räumliche Verteilung dieser Flächen eine erhebliche Rolle bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes.

Die Siedlungsstruktur der Stadt Willebadessen konzentriert sich, wie bereits angeführt, fast ausschließlich auf die beiden Siedlungsschwerpunkte. In den sonstigen Ortsteilen sind lediglich kleinteilige Strukturen der Grundversorgung anzutreffen.

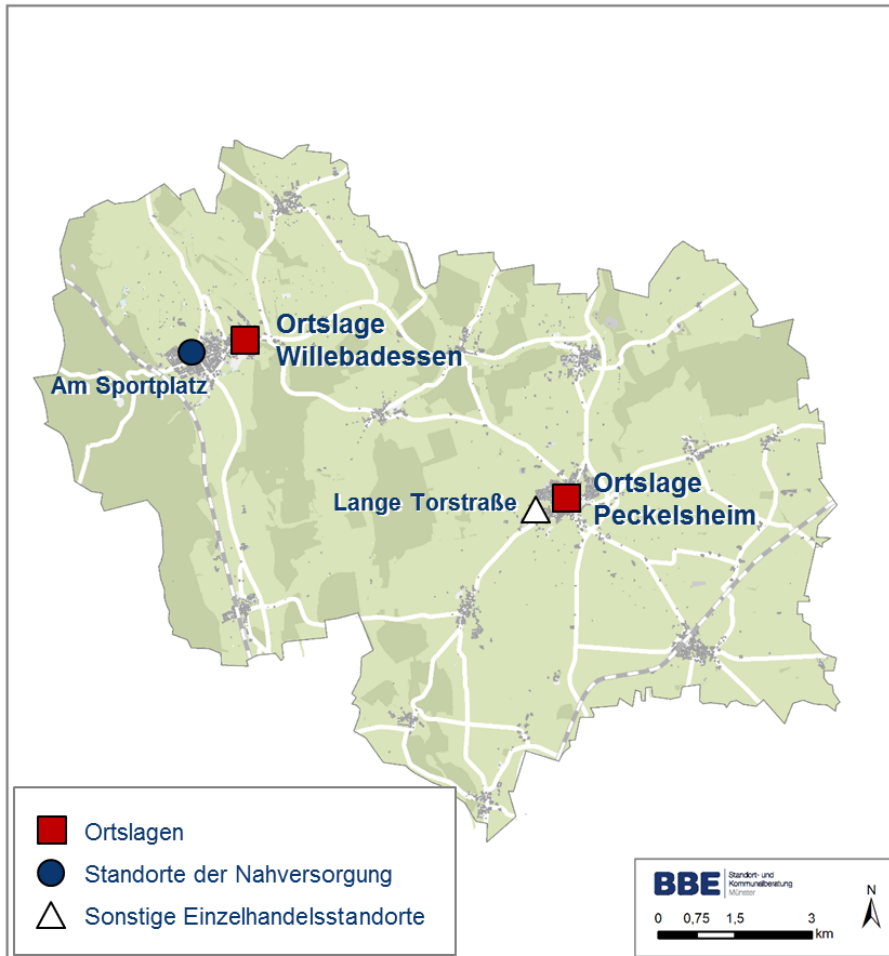
Neben den beiden Ortskernen befindet sich im Ortsteil Willebadessen eine Fachagglomeration am Sportplatz, dem eine zentrale Bedeutung für die Versorgung der örtlichen Bevölkerung zukommt. In Peckelsheim hat sich neben dem Ortskern an der Langen Torstraße ein örtliches Möbelhaus etabliert.

Räumliche Verteilung

Versorgungsschwerpunkte



Abb. 19: Übersicht Versorgungsschwerpunkte



Quelle: eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Höxter

### 3.3.1 Räumliche Strukturen des Ortskerns Willebadessen

Im Ortskern Willebadessen findet sich die größte Nutzungsverdichtung entlang der Bahnhofstraße und Lange Straße zwischen der Bachstraße und Zur Vituskapelle. Die Bebauungsstrukturen werden durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung der Wohn- und Geschäftshäuser geprägt, teilweise auch mit einem Erneuerungsbedarf der Objekte.

Entlang des Straßenzugs ist ein aufgelockerter, straßenbegleitender Einzelhandelsbesatz durchmischt mit einzelnen ergänzenden Nutzungen wie Dienstleistern, Gastronomie und Gemeinbedarfseinrichtungen erkennbar, es sind allerdings auch einige Friktionen durch Wohnnutzungen oder auch Leerstände zu identifizieren. Die Einzelhandelsstruktur ist ausschließlich inhabergeführt und kleinteilig geprägt, der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Räumliche Lage

Nutzungsstruktur und Einzelhandelsbesatz

Abb. 20: Fotos Ortskern Willebadessen

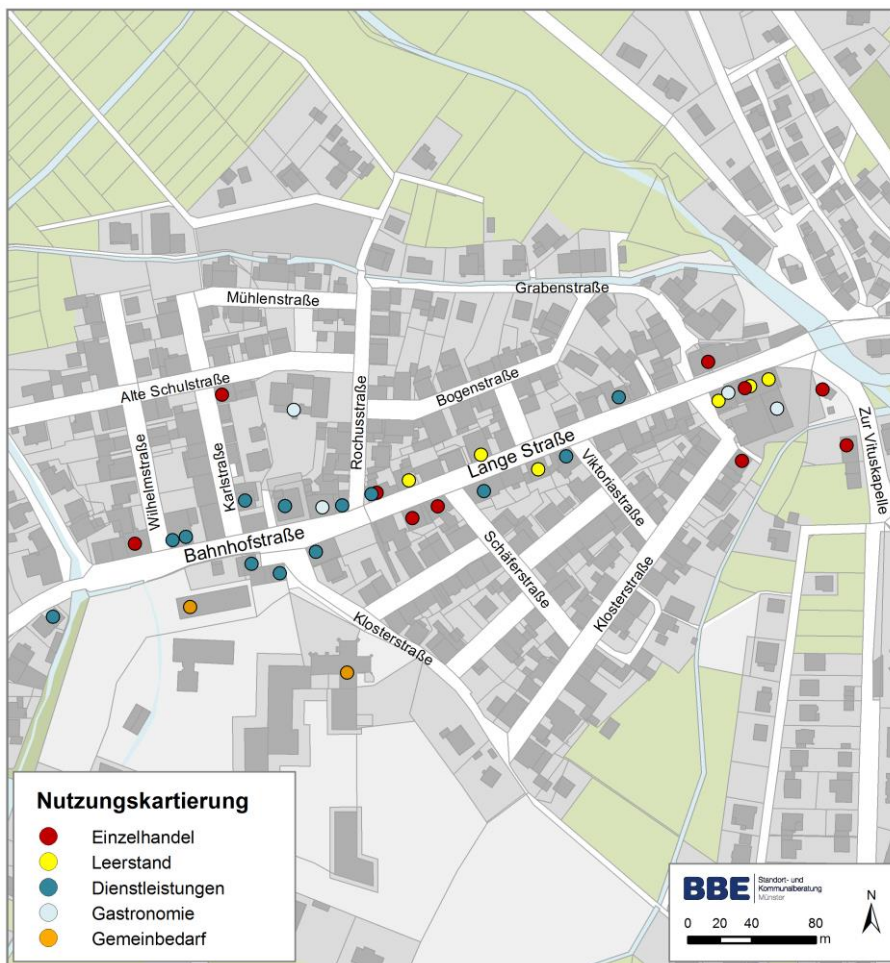


Quelle: eigene Fotos

Es ergibt sich eine aus städtebaulicher Sicht eher bandartige Struktur, die aufgrund der geringen Angebotsdichte einen nur geringen Ortskerncharakter aufweist.

Geringer  
Zentrencharakter

Abb. 21: Nutzungsmischung Ortskern Willebadessen



Quelle: eigenen Erhebung, eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Höxter

Die Aufenthalts- und Verweilqualität innerhalb des Ortskerns ist bedingt durch den Durchgangsverkehr sowie die zahlreichen Friktionen im Besatz insgesamt als schwach zu bezeichnen.

Geringe Aufenthalts- und Verweilqualität

Im Ortskern sind zum Zeitpunkt der Erhebung lediglich 10 Einzelhandelsbetriebe mit etwa 560 qm Verkaufsfläche vertreten, so dass die Ausstattung im Ortskern auch eingedenk der geringen Einwohnergröße eher schwach ist. Größere Magnetbetriebe mit Frequenzwirkung sind im Ortskern nicht anzutreffen. Aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstrukturen sind allerdings auch Entwicklungsflächen für größere Ansiedlungen nicht erkennbar.

10 Betriebe;  
560 qm VKF

### 3.3.1 Räumliche Strukturen des Ortskerns Peckelsheim

Im Ortskern Peckelsheim findet sich die größte Nutzungsdichte im Kreuzungsbereich von Lützer Straße, Burgstraße, Am Markt und Langer Torstraße, der gleichzeitig den städtebaulichen Ortsmittelpunkt bildet. Die Bebauung besteht auch hier aus einer überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern, allerdings auch durchsetzt mit einigen Leerständen.

Räumliche Lage

Abb. 22: Fotos Ortskern Peckelsheim



Quelle: eigene Fotos

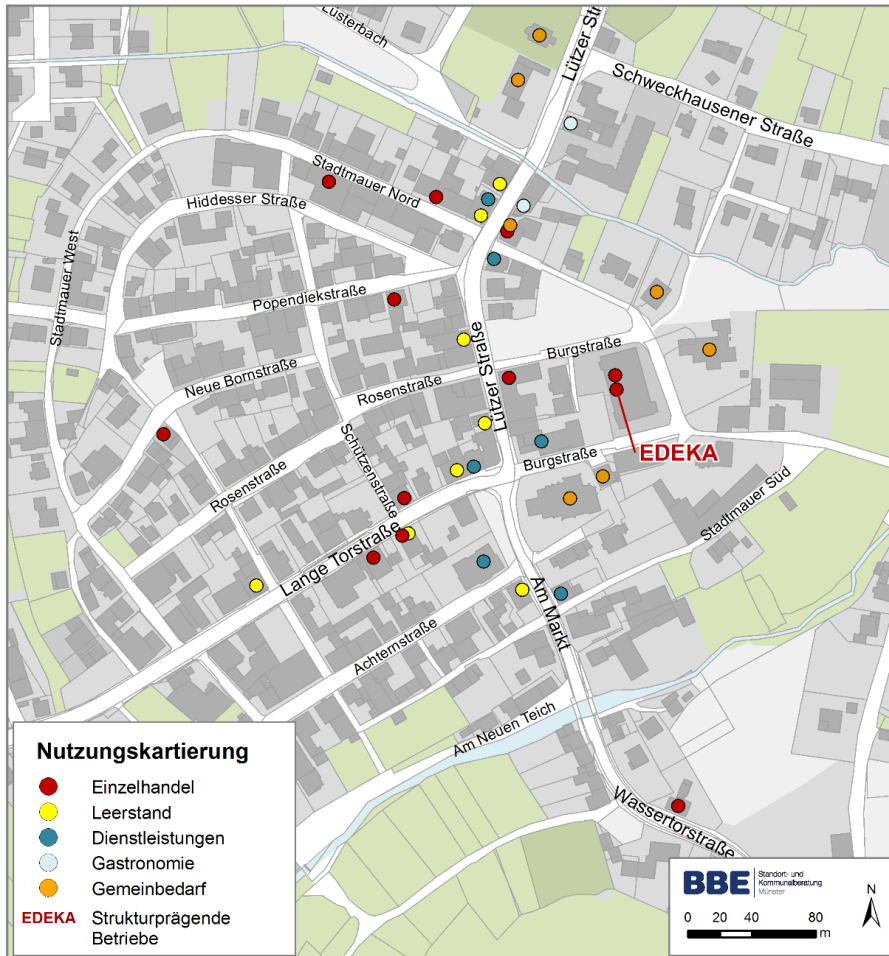
Größter Anbieter innerhalb des Ortskerns Peckelsheim ist der EDEKA-Markt mit einem baulich separat liegenden Getränkemarkt an der Burgstraße. Dieser örtliche Nahversorger wird ergänzt durch einen aufgelockerten Besatz weiterer kleinteiliger und inhabergeführter Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereiches insbesondere entlang der Lützer Straße und Langen Torstraße sowie auch einige Dienstleister und Gemeinbedarfseinrichtungen.

Nutzungsstruktur und Einzelhandelsbesatz

Durch die Kreuzungssituation rund um die Kirche ist zumindest ein gewisser Ortskerncharakter gegeben, wenngleich sich eine höhere Verweilqualität nicht einstellt.

Eingeschränkte Aufenthalts- und Verweilqualität

Abb. 23: Nutzungsmischung Ortskern Peckelsheim



Quelle: eigenen Erhebung, eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Höx-  
ter

Im Ortskern sind zum Zeitpunkt der Erhebung 12 Einzelhandelsbetriebe mit etwa 1.400 qm Verkaufsfläche vertreten, so dass die Ausstattung im Ortskern im Vergleich zum Ortskern Willebadessen als relativ gut bezeichnet werden kann.

Maßgeblichen Anteil an der Ausstattung hat der örtliche Supermarkt EDEKA nebst Getränkemarkt, dem somit eine maßgebliche Magnetfunktion für den Ortskern zukommt.

12 Betriebe;  
1.400 qm VKF

Magnetbetrieb EDEKA

### 3.3.2 Räumliche Strukturen des Standortbereiches Am Sportplatz

Westlich des Ortskerns von Willebadessen hat sich am Sportplatz ein großflächiger Fachmarktstandort etabliert, der eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil selbst aber auch für die Stadt insgesamt übernimmt.

Städtische Versorgungs-  
funktion

Abb. 24: Nutzungskartierung Standortbereich Am Sportplatz



Quelle: eigenen Erhebung, eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Höxter

Es handelt sich hierbei um den Verbundstandort eines Verbrauchermarktes REWE (inkl. Getränkemarkt) nebst Backshop und Poststelle in der Vorkassenzone sowie eines Lebensmitteldiscountmarktes des Betreibers ALDI. Mit rund 2.300 qm Verkaufsfläche befindet sich hier gut ein Drittel des gesamten Verkaufsflächenbesatzes und ist so größter zusammenhängender Handelsstandort in der Stadt.

Verbundstandort

Abb. 25: Fotos Standortbereich Am Sportplatz



Quelle: eigene Fotos

Bedingt durch die räumliche Lage abgerückt vom gewachsenen Ortskern findet kein funktionaler Austausch zwischen den beiden Standorten statt.

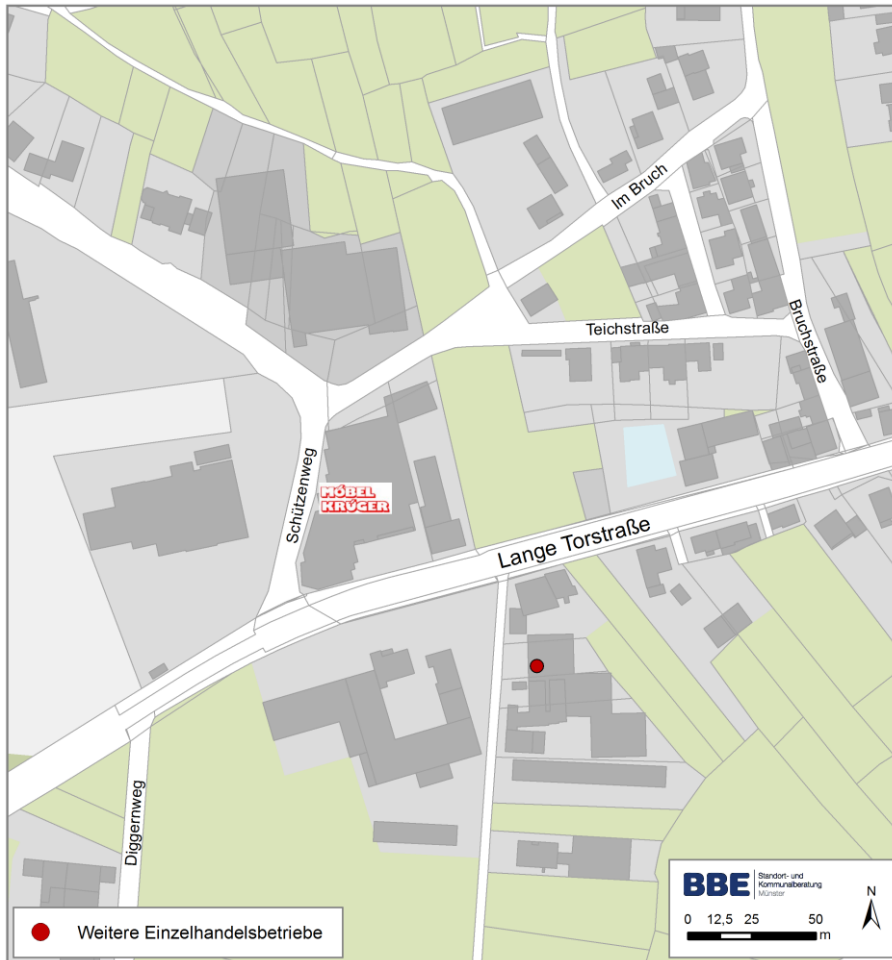
Kein Austausch mit Ortskern

### 3.3.1 Räumliche Strukturen des Standortbereiches Lange Torstraße

Im Ortsteil Peckelsheim hat sich außerhalb des gewachsenen Ortskerns am südwestlichen Ortsausgang ein großflächiger Angebotsstandort etabliert mit einem örtlichen Möbelhaus sowie einem Blumenfachgeschäft in räumlicher Nähe.

Örtliches Möbelhaus

Abb. 26: Nutzungskartierung Standortbereich Lange Torstraße



Quelle: eigenen Erhebung, eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Höxter

### 3.3.2 Nahversorgungssituation in Willebadessen

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge nimmt die Grund- bzw. Nahversorgung ein. Unter Nahversorgung oder wohnungsnaher Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden, die sich in räumlicher Nähe zum Wohnstandort des Bürgers befindet. Zu den Gütern der kurzfristigen Bedarfsdeckung zählen die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie / Parfümerie / Kosmetik.

Insgesamt stellt sich die quantitative Verkaufsflächenausstattung der Stadt Willebadessen mit 0,46 qm Verkaufsfläche je Einwohner für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie / Parfümerie / Kosmetik angesichts der Siedlungsstruktur als gut dar. Das Angebot ist durch zwei Su-

Definition

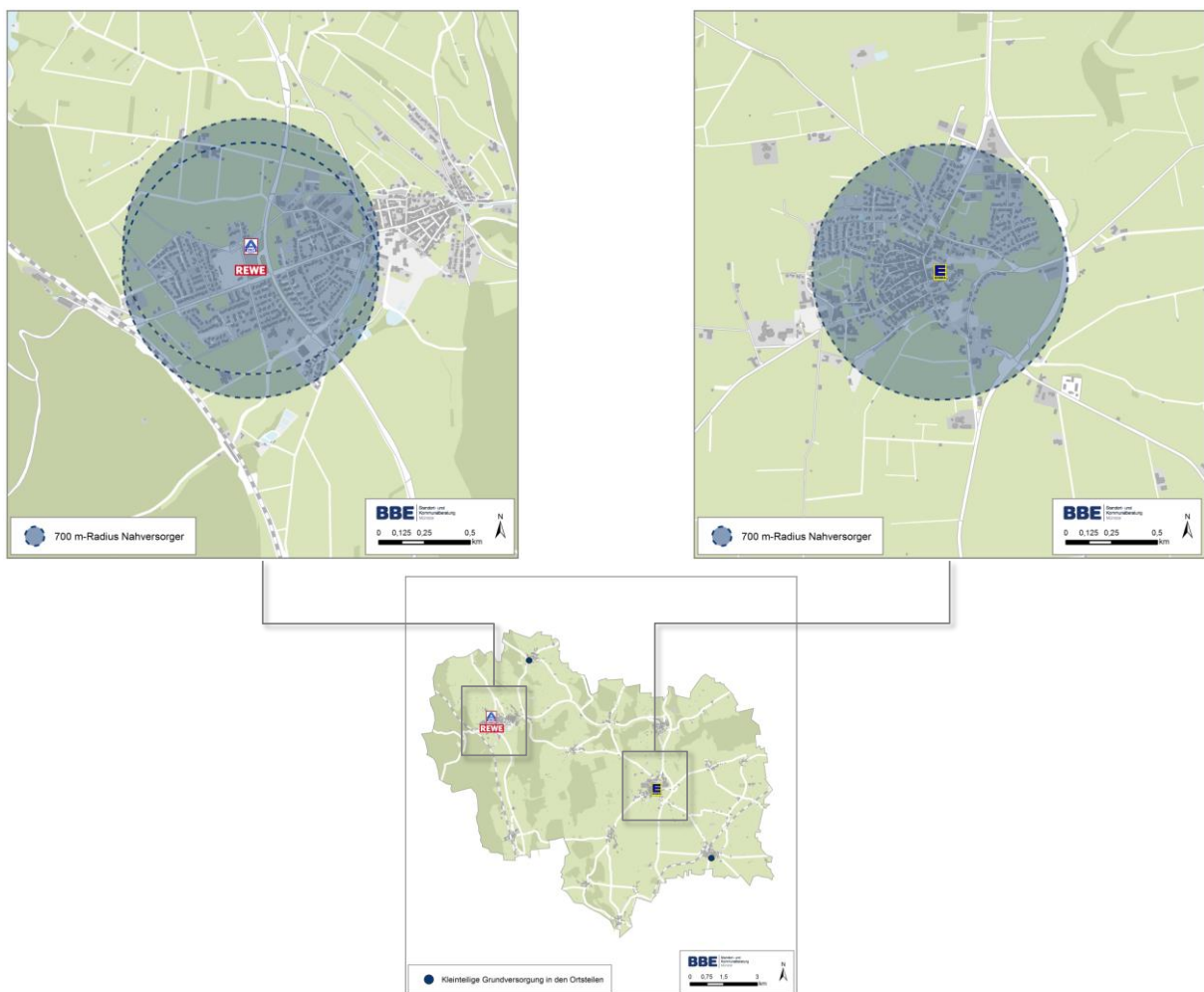
Gute quantitative  
Ausstattung

permärkte unterschiedlicher Betreiber sowie eine Discountfiliale gekennzeichnet. Darüber hinaus sind weitere Angebote bei kleineren Anbietern, Ladenhandwerkern und Fachgeschäften etc. zu finden.

Neben der quantitativen Bewertung ist insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit im Sinne einer dezentralen Versorgung der Wohnquartiere ein wesentliches Merkmal der Qualität des Nahversorgungsangebotes. Der nachfolgenden Abbildung kann die räumliche Verteilung der wesentlichen Angebotsstätten der Nahversorgung entnommen werden. Um die einzelnen Standorte ist jeweils ein 700 m-Radius<sup>12</sup> gezogen worden.

Qualitative Ausstattung

**Abb. 27: Nahversorgungssituation in Willebadessen**



Quelle: eigenen Erhebung, eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Höxter

<sup>12</sup> Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von max. 700 m.



Für die Verbraucher innerhalb der farblich dargestellten Radien ist eine ausreichende Nahversorgung gegeben. Aufgrund der räumlichen Lage der größeren Anbieter ist eine weitestgehend flächendeckende Versorgung der Bevölkerung in den Siedlungsschwerpunkten mit Gütern des täglichen Bedarfs gegeben. Lediglich im östlichen Randbereich des Ortsteils Willebadessen ist eine räumliche Versorgungslücke auszumachen.

Gute räumliche Abdeckung

Grundsätzlich besteht eine gute und flächendeckende Versorgung, wenn gleich sich die örtlichen Angebotsstätten hinsichtlich ihrer Standort- und Lagequalität und der damit einhergehenden Versorgungsfunktion unterscheiden. Nachfolgend sollen die Standorte der Nahversorgung anhand aufgeführter Kriterien differenziert und den Standortkategorien des künftigen räumlich-funktionalen Zentrenmodells zugeordnet werden.

Fehlende Tragfähigkeit in den Ortschaften  
Unterschiedliche Standortqualitäten

Abb. 28: Kriterien zur Standortbewertung

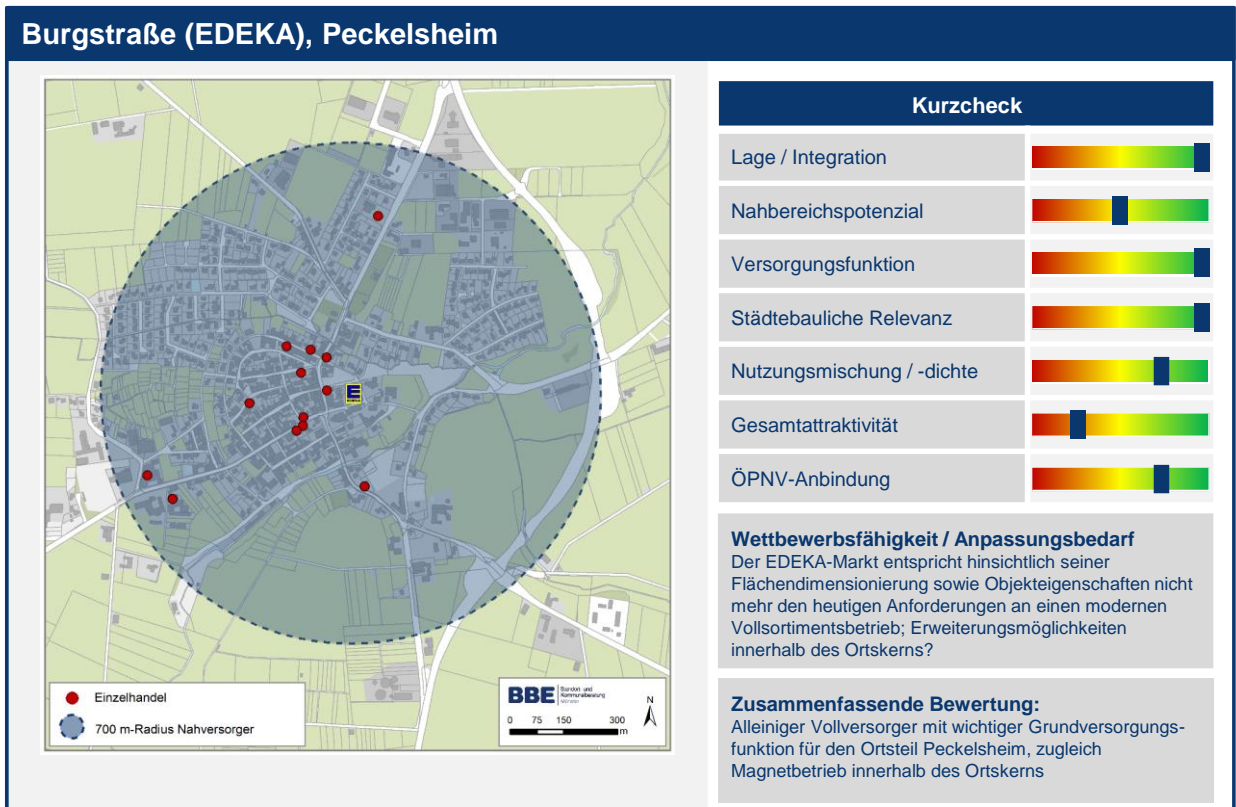
Kriterien	Bewertungsaspekte (Spannbreiten)	
Lage / Integration	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht integrierte, zumeist verkehrsorientierte Lage mit vorrangig gewerblicher Nutzung im Standortumfeld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zentrale Lage innerhalb eines schützenswerten Bereichs bzw. integrierte Lage mit unmittelbarem Wohnbezug</li> </ul>
Nahbereichspotenzial (700 m-Radius)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geringes Einwohnerpotenzial; fußläufige Erreichbarkeit aufgrund räumlicher Zäsuren eingeschränkt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sehr hohes Einwohnerpotenzial; Umfeld durch verdichtete Wohnbebauung geprägt</li> </ul>
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorrangig Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr bei einem erweiterten Einzugsbereich bzw. eingeschränkte wohnortnahe Versorgungsfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Magnetfunktion für seinen Standortbereich</li> <li>Grundversorgung der unmittelbar umliegenden Wohngebiete / des Ortsteils = Funktion für die wohnortnahe Versorgung</li> </ul>
Städtebauliche Versorgungsrelevanz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standort mit nur begrenzten städtebaulichen Qualitäten sowie ggf. mit Überschneidungen mit den Nahbereichen weiterer Anbieter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alleiniger Anbieter für seinen Versorgungsbereich bzw. nur geringfügige Überschneidungen mit den Nahbereichen weiterer Anbieter</li> <li>Behebung einer Versorgungslücke</li> </ul>
Nutzungsmischung / -dichte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine bzw. nur vereinzelte ergänzende handelsaffine Nutzungsverdichtungen (Dienstleistung, Gemeinbedarf etc.); ohne städtebaulichen Zentrencharakter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Weitere (kleinteilige) Einzelhandelsnutzungen</li> <li>Weitere zentrenergänzende Nutzungen (Dienstleistung, Gemeinbedarf etc.)</li> </ul>
Gesamtattraktivität / Wettbewerbsfähigkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fehlende Wettbewerbsfähigkeit aufgrund von Mängeln bei den Objekteigenschaften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zeitgemäße Objekteigenschaften (insb. hinsichtlich der Flächendimensionierung)</li> </ul>
ÖPNV-Einbindung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine bzw. nur sehr begrenzte Anbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anbindung durch mehrere Buslinien</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung

Nachfolgende Standorte mit einem wesentlichen Angebot an Sortimenten der Nahversorgung sollen anhand der o. g. Bewertungskriterien näher untersucht werden.

Der EDEKA-Markt im Ortsteil Peckelsheim mit seinem separaten Getränkemarkt liegt in zentraler Lage innerhalb des Ortskerns und ist somit nicht nur Träger der Nahversorgung, sondern auch der einzige Frequenzbringer im Ortskern.

Abb. 29: Kurzprofil EDEKA Peckelsheim

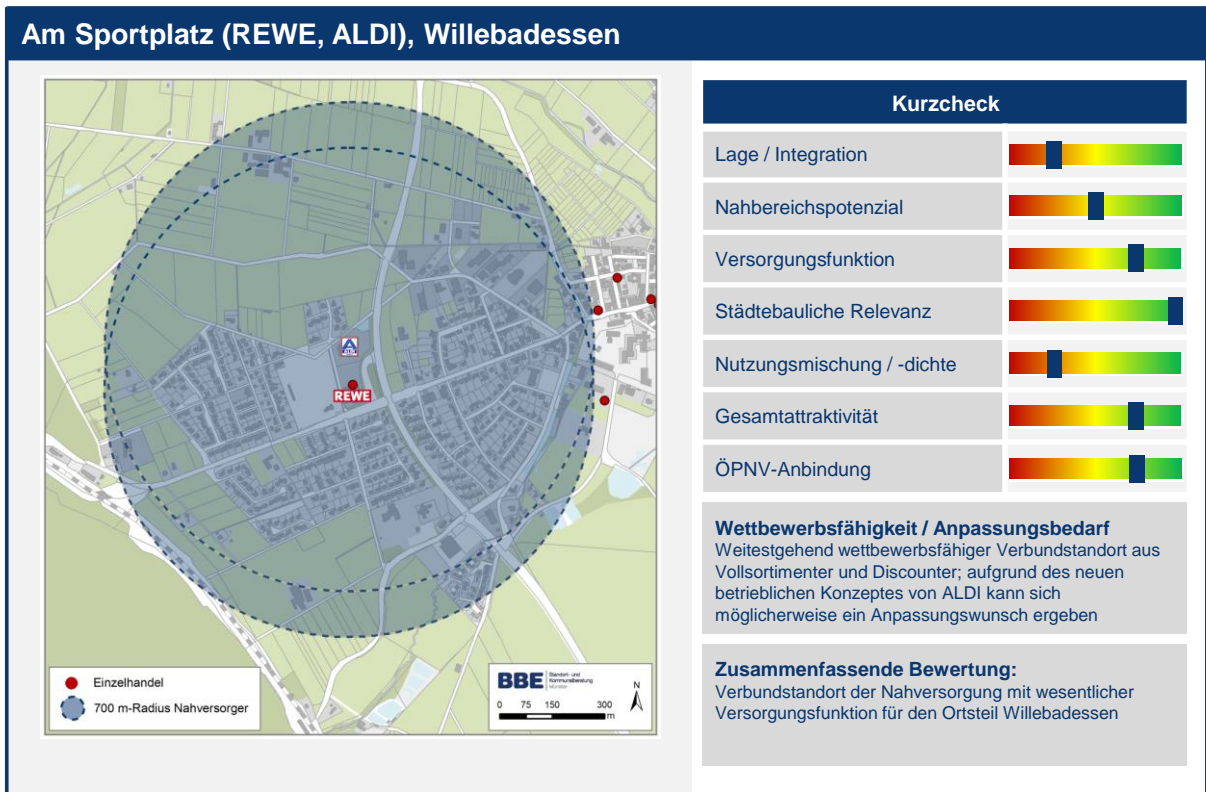


Quelle: eigenes Foto; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten; Kreis Höxter

Im Ortsteil Willebadessen übernimmt der Verbundstandort außerhalb des Ortskerns am Sportplatz nicht nur Versorgungsfunktionen für den Ortsteil, sondern auch darüber hinaus.

Verbundstandort Am Sportplatz

Abb. 30: Kurzprofil Verbundstandort Willebadessen



Quelle: eigenes Foto; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Höxter

Für die obigen Standorte der Nahversorgung sind gemäß den einzelnen Bewertungskriterien im Rahmen der konzeptionellen Überlegungen angepasste Standortkategorien abzuleiten.

### 3.4 Analyse der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

Für die Analyse der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen wird auf sekundärstatische Verfahren zurückgegriffen. Als Ergebnis werden die Kaufkraftpotenziale und -bindungen innerhalb der kommunalen Grenzen der Stadt Willebadessen ermittelt.

#### 3.4.1 Kaufkraftpotenzial in Willebadessen

Die Analyse der örtlichen Nachfragesituation wird auf Basis sekundärstatischer Verfahren wie dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau,

den Verbrauchsausgaben sowie der Elastizität der Nachfrage in den jeweiligen Sortimenten bzw. Warengruppen vorgenommen.

Die Daten und Statistiken der nachfolgenden Institute stellen hierfür die Grundlagen dar:

- IFH Retail Consultants, Köln 2015
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf 2015

Für die Ermittlung des Kaufkraftpotenziales im Stadtgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (= Bedarfsträger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben hinzugezogen.<sup>13</sup> Grundlage sind die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants aus dem Jahre 2015. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind insgesamt 6.246 € einzelhandelsrelevant.<sup>14</sup>

Die Verbrauchsausgaben werden zudem mit einem Faktor gewichtet, der einen Index für die Ausgabefähigkeit im örtlichen Einzelhandel darstellt. Dieser Faktor wird bei der Gewichtung der Verbrauchsausgaben mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer einbezogen. Die IFH Retail Consultants Köln, weisen in der Stadt Willebadessen eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 89,98 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen somit um 10,02 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt.

Das Kaufkraftniveau der Stadt Willebadessen ist vergleichbar mit der Region, wie der nachfolgenden Karte zu entnehmen ist.

Auswertung sekundär-  
statistischer Quellen

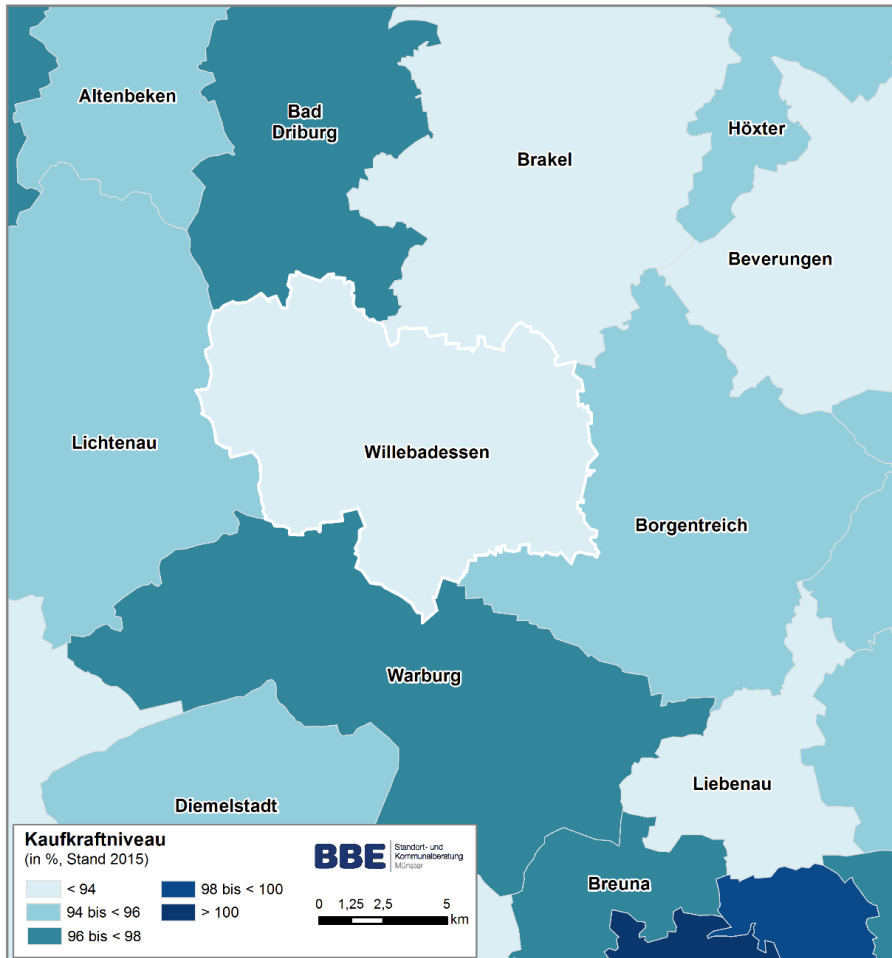
Verbrauchsausgaben

Kaufkraftkennziffer:  
89,98 %

<sup>13</sup> Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt. Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft (= Summe aller Nettoeinkünfte aus selbstständiger und nicht selbstständiger Arbeit einschließlich Kapitaleinkünften und staatlichen Transferzahlungen, wie Arbeitslosengeld, Kindergeld und Renten), die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für u. a. Dienstleistungen, Versicherungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben u. a. auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

<sup>14</sup> Inkl. Versandhandel und e-Commerce

Abb. 31: Kaufkraft in der Region



Quelle: eigene Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2015; © GeoBasis-DE / BKG 2015

Die Verbrauchsausgaben werden mit der Elastizität der Nachfrage gewichtet, da die Ausgabenbereitschaft für einzelne Sortimente durchaus differieren kann. Dies bedeutet, dass bei einem höheren Kaufkraftniveau die Ausgabenbereitschaft beispielsweise bei Gütern des mittelfristigen Bedarfes nicht im gleichen Verhältnis wie z. B. bei Gütern des langfristigen Bedarfes ansteigt.

Hieraus ergibt sich für die Stadt Willebadessen eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf in Höhe von 5.419 €<sup>15</sup> im Jahr.

Elastizitätsfaktor

<sup>15</sup> Verbrauchsausgaben korrigiert um die Ausgaben, die im Baumarktsegment über das Handwerk abgedeckt werden.

Abb. 32: Kaufkraftpotenzial in Willebadessen<sup>16</sup>

Warengruppe		Ausgaben je Warengruppe pro Kopf der Bevölkerung		Einzelhandels-Kaufkraftpotenziale je Warengruppe
	<b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau:</b>	<b>89,98</b>	im Bundesdurchschnitt	im Gebiet
	<b>Einwohner:</b>	<b>8.266</b>	in € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in T€ zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.
Nahrungs- und Genussmittel			2.303	17.239
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Optik/Akustik/Sanitätsbed.			978	7.617
Papier- /Büro- /Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher			186	1.309
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>			<b>3.466</b>	<b>26.164</b>
Bekleidung/Wäsche			541	3.772
Schuhe, Lederwaren			145	1.021
Baumarktsortimente*, Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf, Zoo-/Heimtierbedarf			680	3.827
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat			69	478
Spielw., Sport, Fahrrad/Freizeit/Camping, Hobby/Basteln/Musikinstr.			229	1.606
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>			<b>1.664</b>	<b>10.704</b>
Möbel, Wohneinrichtung, Heim-/Haustextilien			427	3.011
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten			166	1.169
Unterhaltungselektronik, Musik, PC/-zubehör, Kommunikation, Foto/Video			413	3.004
Uhren/Schmuck			76	498
Sonstiges			35	247
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>			<b>1.116</b>	<b>7.929</b>
<b>Gesamt</b>			<b>6.246</b>	<b>44.797</b>

\* Verbrauchsausgaben im Baumarktsegment abzüglich der Ausgaben, die über das Handwerk abgedeckt werden

Quelle: eigene Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2015

Gewichtet mit der Einwohnerzahl lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von insgesamt rd. 44,8 Mio. € für das Jahr 2015 ermitteln.

Kaufkraftpotenzial:  
rd. 44,8 Mio. €

Neben dem einzelhandelsspezifischen Kaufkraftpotenzial, das sich aus der ortsansässigen Bevölkerung ableiten lässt, sind weitere touristische Potenziale vorhanden. Diese resultieren aus den Übernachtungen in der örtlichen Hotellerie, Ferienhäusern und -wohnungen sowie privaten Pensionen im Stadtgebiet. Statistisch schwierig zu erfassen ist jedoch das Ausgabeverhalten im Tourismussegment, zumal das Ausgabeverhalten der Gäste auch mit der Verweildauer am Ort (Tages- vs. Übernachtungstouristen) sowie der Art der Übernachtung (Selbstversorger vs. Hotelgäste) zusammenhängt. Über die Höhe des touristischen Potenzials kann somit mangels eindeutiger Zahlen keine verlässliche Aussage getroffen werden.

Touristisches Potenzial

<sup>16</sup> Es sind ausschließlich Einwohner mit gemeldetem Erstwohnsitz (ohne Zweit- / Nebenwohnsitz) berücksichtigt worden.

### 3.4.2 Kaufkraftbindungsquoten

Auf Grundlage der Betriebsstättenerhebungen sowie der Kaufkraftdaten wird eine Analyse der örtlichen Kaufkraftbindungsquoten vorgenommen. Hierbei werden die vor Ort gebundenen Umsätze der sortimentspezifischen Kaufkraft gegenübergestellt.<sup>17</sup> Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt eine Kenngröße für die Versorgungssituation innerhalb der Warengruppen eines Teilraumes dar.

Umsatz-Kaufkraft-  
Relation

Liegt der Wert unter 100 %, so sind die Abflüsse (im Saldo) stärker als die Zuflüsse, bei einem Wert über 100 % erwirtschaftet der Einzelhandel mehr als Kaufkraft vor Ort vorhanden ist. Die vollständige Kaufkraftbindung von 100 % ist allerdings zunächst eine rechnerische Größe, die in den einzelnen Sortimenten teilweise deutlich nach oben oder nach unten abweichen kann, weil die Bindungsfähigkeit einer Stadt oder eines Standortes auch mit der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Betriebe oder Betriebsformen des Handels in Verbindung steht.

Zur Ermittlung der Umsätze werden aktuelle branchenbezogene und betriebsspezifische Flächenproduktivitäten<sup>18</sup>, d. h. sortimentspezifische Umsätze je qm Verkaufsfläche differenziert für einzelne Vertriebsformen, angesetzt, die hinsichtlich der standortbezogenen und betrieblichen Qualitäten der Einzelhandelsbetriebe angepasst werden. Bezogen auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die einzelnen Warengruppen die branchenspezifischen Umsätze.

In der Stadt Willebadessen wird zum Erhebungszeitpunkt ein einzelhandelsrelevanter Umsatz von rd. 21,6 Mio. € realisiert. In Relation zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft vor Ort besteht für die Stadt Willebadessen so insgesamt eine Kaufkraftbindung von 48,3 % über alle Sortimente.

Einzelhandelsumsatz  
ca. 21,6 Mio. €

<sup>17</sup> = Umsatz-Kaufkraft-Relationen (Relation zwischen örtlichem einzelhandelsrelevanten Umsatz zu lokalem einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzial)

<sup>18</sup> EHI Retail Institute, Köln 2015

Abb. 33: Bindungsquoten

Warengruppe	erzielte Umsätze	einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Umsatz-Kaufkraft-Relation
	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in Prozent zur Kaufkraft
Nahrungs- und Genussmittel	14.040	17.239	81,4%
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Optik/Akustik/Sanitätsbed.	4.056	7.617	53,3%
Papier- /Büro- /Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	516	1.309	39,4%
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>18.612</b>	<b>26.164</b>	<b>71,1%</b>
Bekleidung/Wäsche	---	3.772	---
Schuhe, Lederwaren	---	1.021	---
Baumarktsortimente, Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf, Zoo-/Heimtierbedarf	687	3.827	18,0%
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat	334	478	69,9%
Spielw., Sport, Fahrrad/Freizeit/Camping, Hobby/Basteln/Musikinstr.	187	1.606	11,6%
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1.360</b>	<b>10.704</b>	<b>12,7%</b>
Möbel, Wohneinrichtung, Heim-/Haustextilien	1.099	3.011	36,5%
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	269	1.169	23,0%
Unterhaltungselektronik, Musik, PC/-zubehör, Kommunikation, Foto/Video	194	3.004	6,4%
Uhren/Schmuck	0	498	0,0%
Sonstiges	---	247	---
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>1.631</b>	<b>7.929</b>	<b>20,3%</b>
<b>Gesamt (ohne Leerstände)</b>	<b>21.603</b>	<b>44.797</b>	<b>48,3%</b>

\* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Ausweisung

Quelle: eigene Berechnung; eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2015

Hervorzuheben sind die hohen Bindungswerte für Waren des kurzfristigen Bedarfes (Nahrungs- und Genussmittel sowie für GPK und Hausrat, wenngleich bei sehr geringen Verbrauchsausgaben in den letztgenannten Sortimenten). Die Versorgungssituation in den Sortimenten ist wie folgt zu bewerten:

- Die quantitative Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln ist angesichts der dispersen Siedlungsstrukturen und somit eingeschränkter wirtschaftlicher Potenziale als gut anzusehen.
- Deutliche Abflüsse sind bei Drogerieartikeln festzustellen, was auch auf das Fehlen eines entsprechenden Fachmarktes zurückzuführen ist.
- In nahezu allen anderen Sortimenten sind deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen.

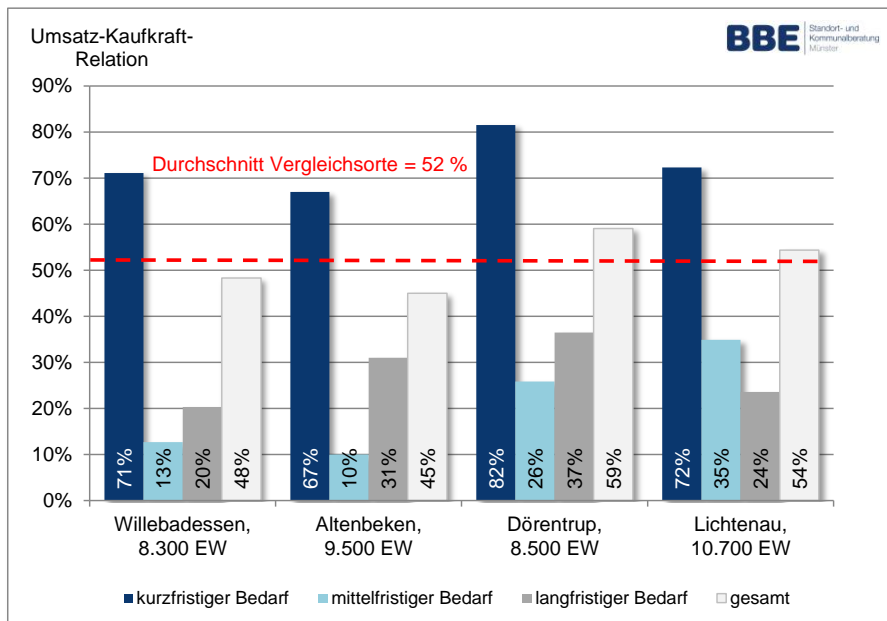
Versorgungssituation

Die Bindungsfähigkeit in den Bedarfsdeckungsstufen entspricht denen vergleichbarer Städte, was der nachfolgende interkommunale Vergleich in der Region verdeutlicht.

Bindungsquoten  
im Vergleich



Abb. 34: Bindungsquoten im Vergleich



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; Konzepte der Städte

### 3.5 Fazit: Stärken und Schwächen des Einzelhandels in Willebadessen

Der Einzelhandelsstandort Willebadessen weist in der Struktur seines Angebotes spezifische Stärken und Unverwechselbarkeiten auf. Als Stärken können folgende Punkte benannt werden, die es zukünftig weiter auszubauen und zu entwickeln gilt:

Stärken

- eine insgesamt gute versorgungsstrukturelle Ausgangssituation bei Nahversorgung,
- eine gute räumliche Abdeckung bei Nahversorgung in den beiden Siedlungsschwerpunkten Willebadessen und Peckelsheim,
- die gute Einbindung eines Magnetbetriebes in den Ortskern Peckelsheim,
- vereinzelte Grundversorgungsangebote in den Ortsteilen,
- eine vergleichsweise hohe Ausstattung im Möbelsegment durch einen örtlichen Anbieter.

Neben den obigen Stärken gibt es aber auch einige wenige Schwächen.  
Dies sind:

Schwächen

- hohe Kaufkraftabflüsse in nahezu allen Sortimenten außer Nahrungs- und Genussmitteln, die für ein Grundzentrum und angesichts der Siedlungsstruktur allerdings als typisch erachtet werden können,
- insgesamt geringer Einzelhandelsbesatz in den Ortskernen und damit eher schwacher Zentrencharakter
- das Fehlen eines frequenzerzeugenden Magnetbetriebes im Ortskern Willebadessen,
- fehlende Entwicklungsflächen im Ortskern Willebadessen.
- die fehlende funktionale Anbindung des Standortes Am Sportplatz an den Ortskern von Willebadessen.

Die Schwächen gilt es im Rahmen der Stärkung der örtlichen Einzelhandelsstrukturen, wenn möglich, zumindest zu verringern.

## 4 Leitlinien und Ziele für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung

Die Situationsanalyse stellt die Grundlage für Handlungsempfehlungen zur räumlich-funktionalen Steuerung des Einzelhandels und damit für eine positive, zukunftsorientierte Stadtentwicklung dar. Neben dem Vorrang der Innenentwicklung, der Vermeidung eines unnötigen Verbrauches vorhandener Ressourcen und der besseren Auslastung vorhandener Infrastrukturen ist die Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Willebadessen übergeordnetes Ziel. Dabei gilt es, die Angebotsstrukturen insbesondere in den Ortskernen zu sichern und zu entwickeln, eine möglichst flächendeckende Grundversorgung zu gewährleisten bzw. auszubauen. Voraussetzung hierfür ist ein abgestuftes und aufeinander abgestimmtes Zielsystem, auch um etwaige Zielkonflikte oder entgegenlaufende Planungen des Einzelhandels zu vermeiden.

Zielsystem

Mit Hilfe nachfolgender Leitlinien, Zielsetzungen und Grundsätze wird ein Rahmen definiert, an dem sich künftige Entscheidungen zu einzelhandelsrelevanten Fragestellungen orientieren. Dabei sind unterschiedliche Maßstäbe für die Entwicklung unterschiedlicher Standortkategorien anzusetzen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept muss für jede Standortkategorie und damit letztlich für jeden Standort des Einzelhandels innerhalb der Stadt Willebadessen Ziele und Handlungsanweisungen enthalten. Den rechtlichen Rahmen bilden hierzu die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die Aussagen des BauGB sowie der BauNVO zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben und Einkaufszentren.

Es soll nochmals darauf hingewiesen werden, dass es bei der Formulierung nachfolgender Ziele und Maßnahmen nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu reglementieren, sondern mögliche Einzelhandelsentwicklungen auf städtebaulich geeignete Standorte zu fokussieren.

Keine Reglementierung  
des Handels

Die Leitlinien und Ziele für die Stadt Willebadessen lassen sich wie folgt zusammenfassen.

Ziele der Stadt Willeba-  
dessen

Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion der Stadt Willebadessen

Eine wesentliche Zielsetzung für die Einzelhandelsentwicklung ist die Erhaltung und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Willebadessen als Grundzentrum. Hiermit gehen die Sicherung sowie der Ausbau eines attraktiven und vielfältigen Einzelhandelsangebotes einher,

welches durch die Quantität des Angebotes (Anzahl und Größe der Betriebsstätten) und seine qualitative Zusammensetzung (Branchenvielfalt, Sortimentstiefe und -breite, Betriebsformen und -konzepte etc.) bestimmt wird.

#### Stärkung und Weiterentwicklung der Ortskerne

Die Ortskerne Willebadessen und Peckelsheim stellen die städtebaulich bedeutsamsten Einzelhandelsstandorte der Stadt dar. Das derzeitige als auch das zukünftige Einzelhandelsangebot ist maßgeblich für die Attraktivität der Ortskerne. Ziel muss daher die Sicherung und Entwicklung eines attraktiven und vielfältigen Einzelhandelsangebotes sein.<sup>19</sup> Der Fokus zukünftiger Entwicklungen (insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten) ist somit auf die Ortskerne zu legen. Diese genießen als schützenswerte Bereiche oberste Priorität innerhalb der örtlichen Zentrenstruktur.

#### Sicherung und Förderung der flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung

Ziel muss es sein, dauerhaft tragfähige, stadtverträgliche und räumlich wie funktional ausgewogene Strukturen zu schaffen, welche die flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung nachhaltig sicherstellen. Bestehende integrierte Nahversorgungseinrichtungen müssen erhalten und stabilisiert werden. Zusätzlich noch bindungsfähiges Kaufkraftpotenzial sollte primär zur Verbesserung der Nahversorgung in den Ortskernen verwendet werden.

#### Schaffung rechts- und planungssicherer Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch außerhalb schützenswerter Lagen

In den sonstigen Standortlagen außerhalb der schützenswerten Bereiche soll eine Steuerung des Einzelhandels erfolgen. Betriebsstätten, die nicht strukturprägend sind<sup>20</sup>, können hier zugelassen werden. Bereits bestehende Betriebe, die sich außerhalb der schützenswerten Lagen befinden,

<sup>19</sup> Die Attraktivität eines Einkaufsstandortes wird dabei im entscheidenden Maße durch das Zusammenspiel aus quantitativer Ausstattung des Einzelhandelsangebotes (Anzahl der Betriebsstätten, Verkaufsflächenausstattung etc.) sowie der qualitativen Zusammensetzung (Branchenvielfalt, Betriebsformen, Sortimentstiefe etc.) einschließlich seiner Funktions- / Nutzungsvielfalt (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie etc.) bestimmt.

<sup>20</sup> In Orientierung an den örtlichen Gegebenheiten unterhalb einer Größenordnung von etwa 200 qm („Willebadessener Laden“), vgl. Herleitung S. 84

genießen Bestandsschutz. Hierdurch erhalten sowohl die Immobilienwirtschaft als auch Betreiber verlässliche Aussagen zu Entwicklungsflächen und Standorten (Investitionssicherheit).

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Diese Gebiete sollen für ihre originären Bestimmungen vorgehalten und eine unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden.

Die Zielvorstellungen zur örtlichen Einzelhandelsentwicklung lassen sich je nach den örtlichen Ausgangsbedingungen nicht immer vollständig miteinander vereinbaren. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit ist etwaig entstehenden Zielkonflikten durch eine sachgerechte Abwägung der einzelnen Zielvorstellungen unter Berücksichtigung des räumlich-funktionalen Zentrensystems bzw. der Zentrenhierarchie zu begegnen.

Für die je nach Sortimentsstruktur<sup>21</sup> unterschiedlichen Zielsetzungen wird ein aufeinander abgestimmtes Steuerungsinstrumentarium auf Grundlage einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung mit nachfolgenden Bausteinen angewendet:

- Standortstruktur & Zentrenhierarchie
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche (räumlich)
- Ortsspezifische Sortimentsliste (funktional)
- Ansiedlungsgrundsätze und -regeln

Sachgerechte  
Abwägung ortsspezifischer Zielkonflikte

Steuerungselemente des  
Konzeptes

**Abb. 35: Steuerungselemente des Konzeptes**



Quelle: eigene Darstellung

<sup>21</sup> Zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant, nicht zentrenrelevant

## 5 Zentren- und Sortimentskonzept

Die nachfolgenden konzeptionellen Empfehlungen basieren sowohl auf den Untersuchungen und Analysen als auch den räumlichen Leitlinien und Entwicklungszielen und wurden u. a. gemeinsam mit den Mitgliedern des projektbegleitenden Arbeitskreises erörtert und weiterentwickelt.

Abstimmung  
mit Arbeitskreis

### 5.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ ist von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen worden. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013 erfolgt. Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ am 13. Juli 2013 in Kraft getreten. Dieser stellt mit den nachfolgend dargestellten Regelungen konkrete Anforderungen bezüglich der Standortwahl des großflächigen Einzelhandels.

Sachlicher Teilplan  
„Großflächiger Einzelhandel“ (LEP NRW)

Gemäß Ziel 1 sind Kern- oder Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben nur im regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zulässig.

Ziel 1: Lage im ASB

Gemäß Ziel 2 sind Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten<sup>22</sup> nur in zentralen Versorgungsbereichen möglich. Hinsichtlich der Lage großflächiger Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt stellt der sachliche Teilplan zum großflächigen Einzelhandel allerdings auch fest, dass diese ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich sind, sofern

Ziel 2: Lage in ZVB

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist,
- das Vorhaben der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient,
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt sind.

Ausnahmeregelungen für Betriebsstätten nahversorgungsrelevanter Kernsortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind gemäß Ziel 2 bei fehlenden Ansiedlungsstandorten innerhalb des Zentrums zu prüfen.

<sup>22</sup> Entsprechend den Leitsortimenten bzw. der ortstypischen Sortimentsliste

Zur Sicherung und Entwicklung einer wohnortnahen Versorgung insbesondere unterversorgter Bereiche können nach Auffassung der Gutachter auch siedlungsintegrierte Solitärstandorte ohne Einbindung in zentrale Versorgungsbereiche einen wichtigen Beitrag zur Erreichung dieser Zielvorstellung darstellen, zumal der EHE NRW dies ausdrücklich vorsieht.

Gemäß Beeinträchtigungsverbot aus Ziel 3 dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

---

Ziel 3: Beeinträchtigungsverbot

Etwaige Auswirkungen neuer großflächiger Einzelhandelsvorhaben auf die schützenswerten Standorte in Willebadessen selbst sowie auf schützenswerte Bereiche in betroffenen Nachbarkommunen wären in diesem Zusammenhang im Sinne einer Untersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Für Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO darf der zu erwartende Gesamtumsatz der geplanten Sortimentsgruppen die jeweilige sortimentspezifische Kaufkraft der Gemeinde nicht überschreiten.

---

Grundsatz 4:  
Kongruenz

Bei großflächigen Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zudem sicherzustellen, dass, sofern sie außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden, der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und dass es sich um Randsortimente (funktionaler Zusammenhang) handelt.

---

Grundsatz 6:  
Anteil Randsortimente

Im Rahmen von Ziel 7 dürfen vorhandene Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Hierbei sind Verkaufsflächen allerdings in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise können jedoch geringfügige Erweiterungen der Verkaufsflächen in Betracht kommen, sofern hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

---

Ziel 7: Überplanung vorhandener Standorte

Gemäß Ziel 8 ist dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung sowohl bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche als auch bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.

---

Ziel 8: Einzelhandelsagglomerationen

## 5.2 Standortstruktur & Zentrenhierarchie

Die Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Willebadessen hängt von der Anwendung des städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums ab. Hierfür spielen die kommunalen Vorstellungen der Stadtentwicklung sowie der politische Wille zur Umsetzung eine zentrale Rolle.

Auf Grundlage der Situationsanalyse sowie der Leitlinien und Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Willebadessen wird ein Zentrenkonzept im Sinne einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ angewendet. In diesem sind die räumlichen Versorgungsschwerpunkte in ein hierarchisches Zentrenmodell gegliedert und den Einzelhandelsstandorten räumlich-funktionale Versorgungsfunktionen zugewiesen worden. In Willebadessen ist dies ein hierarchisch abgestuftes Standortsystem, bestehend aus den Hauptzentren sowie den integrierten Nahversorgungsstandorten.

Maßgebliches Kriterium für die Einstufung und Abgrenzung eines Einzelhandelsstandortes im Rahmen der Zentrenhierarchie ist die Einzelhandelsdichte sowie die Durchmischung mit weiteren Nutzungen. Hierbei sind u. a. die Anzahl und Dichte der Einzelhandelsbetriebe, die Sortimentschwerpunkte, die Verkaufsfläche und die städtebauliche Integration in die Beurteilung einzubeziehen.

Neben der Orientierung am Bestand sind mögliche Entwicklungsperspektiven und geeignete Flächen zu berücksichtigen.

Auf Grundlage dieser Bewertungskriterien lassen sich die Einzelhandelsstandorte der Stadt Willebadessen folgendermaßen idealtypisch definieren:

---

Räumlich-funktionale  
Arbeitsteilung

---

Kriterien zur Festlegung  
der zentralen Versorgungs-  
bereiche

---

Entwicklungs-  
perspektiven



**Abb. 36: Kriterien zur Festlegung schützenswerter Bereiche in der Stadt Willebadessen**

Kriterien für die Abgrenzung	Hauptzentrum	Nahversorgungsstandort
Versorgungsfunktion	gesamtes Stadtgebiet	unmittelbar umliegende Wohngebiete
Einzugsbereich	gesamtes Stadtgebiet	Naheinzugsbereich (fußläufig)
Dichte von Einzelhandelsbetrieben	Angebote für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf	wenige, einzelne Betriebe im kurzfristigen Bedarf
Dichte von handelsaffinen Nutzungen	umfangreiches ergänzendes Angebot an Dienstleistungen und Gastronomie	i. d. R. kein oder nur geringes Angebot
Integration	baulich verdichteter Siedlungszusammenhang / städtischer Verdichtungsraum	im Siedlungszusammenhang
Lage	Haupteinkaufslage	Grundversorgungslage innerhalb von Wohngebieten

Quelle: eigene Darstellung

#### ▪ Hauptzentren

Die städtebaulich wichtigsten Standorte sind die beiden Ortskerne mit ihrem Einzelhandelsangebot sowie den ergänzenden Nutzungen aus Dienstleistungen, Gastronomie und Gemeinbedarfseinrichtungen. Diese übernehmen eine Versorgungsfunktion für den jeweiligen Ortsteil, aber auch für die Gesamtstadt.

Hauptzentren

#### ▪ Nahversorgungsstandorte

Die Nahversorgungsstandorte zeichnen sich durch größere Lebensmittelbetriebe im Voll- und / oder Discountsortiment, ergänzt in der Regel um kleinteilige Ladenhandwerker und / oder Dienstleistungen (häufig in der Vorkassenzone), aus. Städtebaulich sind sie aufgrund fehlender Angebotsdichte und -vielfalt nicht als zentrale Versorgungsbereiche, sondern als solitäre Versorgungsstandorte einzuordnen. Ihnen obliegt die Nahversorgungsfunktion insbesondere für Wohnge-

Nahversorgungsstandorte

bierte innerhalb eines (möglichst barrierefrei angebundenen) fußläufigen Einzugsbereiches. Die Standorte weisen eine integrierte Lage innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches auf.

- Sonstige Standortlagen

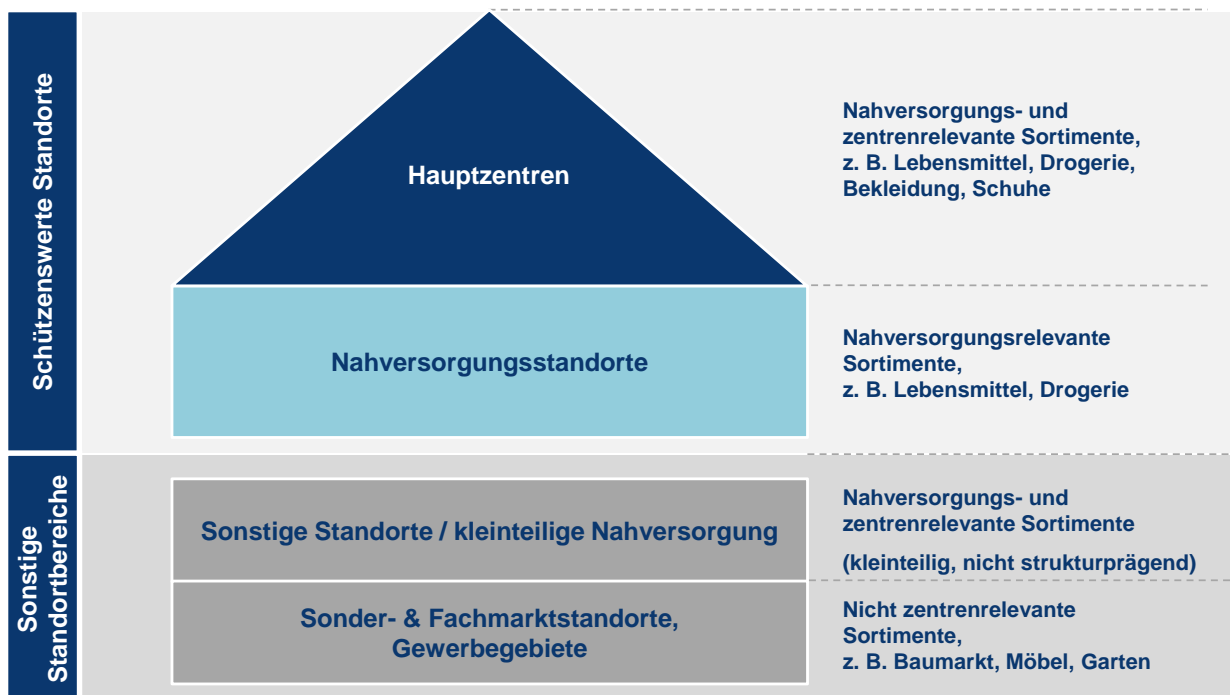
Neben den angesprochenen Standorten finden sich weitere nicht großflächige Angebotsstrukturen, die teilweise durch ihre räumliche Lage innerhalb von Wohnsiedlungsbereichen, umgeben von angrenzender Mantelbevölkerung, die Funktion einer wohnungsnahen Versorgung wahrnehmen können, aber aufgrund der nicht vorliegenden Nutzungsvielfalt keine Zentrenfunktion ausüben.

Sonstige Standortlagen

Ausgehend von dieser Typisierung und Definition der einzelnen Kriterien ergibt sich unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielvorstellungen für die Stadt Willebadessen nachfolgende Zentrenhierarchie:

Zentrenhierarchie

**Abb. 37: Zentrenhierarchie der Stadt Willebadessen**



Quelle: eigene Darstellung

Gemäß den anzuwendenden Rechtsgrundlagen<sup>23</sup> sind die Hauptzentren sowie die Nahversorgungsstandorte<sup>24</sup> als schützenswerte und zu entwickelnde Bereiche einzustufen.

<sup>23</sup> u. a. i. S. V. § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB

<sup>24</sup> Die Einordnung solitärer Nahversorgungsstandorte basiert auf der Einordnung wohnortnaher Versorgungsstrukturen als Schutzgüter im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, wenngleich sie keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen.

### 5.3 Zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelsstandorte

Die zentralen Versorgungsbereiche stellen die zukünftig zu schützenden und zu entwickelnden Bereiche insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Zentrengefüges dar. Die Ortskerne sowie die Nahversorgungsstandorte sind städtebaurechtlich und landesplanerisch schützenswert im Sinne des BauGB, der BauNVO sowie der Landesplanung.<sup>25</sup> Deren räumliche Abgrenzung sowie funktionale Zuordnung ist die wesentliche Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels in der Bauleitplanung.

Dabei können sich zentrale Versorgungsbereiche insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ergeben. Sie können aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen abgeleitet werden, nicht zuletzt aus den örtlichen Verhältnissen.<sup>26</sup>

Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung ist unter Einbeziehung funktionaler und städtebaulicher Kriterien vorzunehmen und erfolgt auf der Grundlage der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Willebadessen sowie der Standortstruktur und Zentrenhierarchie.

Festlegung durch die  
Stadt Willebadessen

Als Kriterien für die Festlegung bzw. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche lassen sich u. a. anführen:

Kriterien ZVB

- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Gemeindegebiets,
- Struktur und Ausdehnung der Einzelhandelslagen,
- ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels,
- die Lage der strukturprägenden Magnetbetriebe, räumliche Verteilung und Besatzdichte weiterer Angebotsstrukturen sowie Branchenmix,
- eine funktionale oder in sich geschlossene, kompakte städtebauliche Einheit / Bebauungsstruktur,

<sup>25</sup> Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist Bestandteil der planungs-rechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO), der bundesrechtlichen Leitsätze zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB), der planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3 BauGB) sowie der zu berücksichtigenden Belange der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Zudem berechtigt das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche die Aufstellung vereinfachter Bebauungspläne (§ 9 Abs. 2a BauGB).

<sup>26</sup> Begründung des Regierungsentwurfs zum Europarechtsanpassungsgesetz, BT-Drs. 15/2250

- die Gestaltung des öffentlichen Raumes,
- die Einkaufsatmosphäre und Aufenthaltsqualität,
- die Gestaltung, Einbindung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur,
- die verkehrliche Erreichbarkeit und Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz,
- mögliche Barrieren und Zäsuren, z. B. Verkehrsstraßen und Bahn-  
gleise sowie
- die Passantenfrequenzen und –ströme.

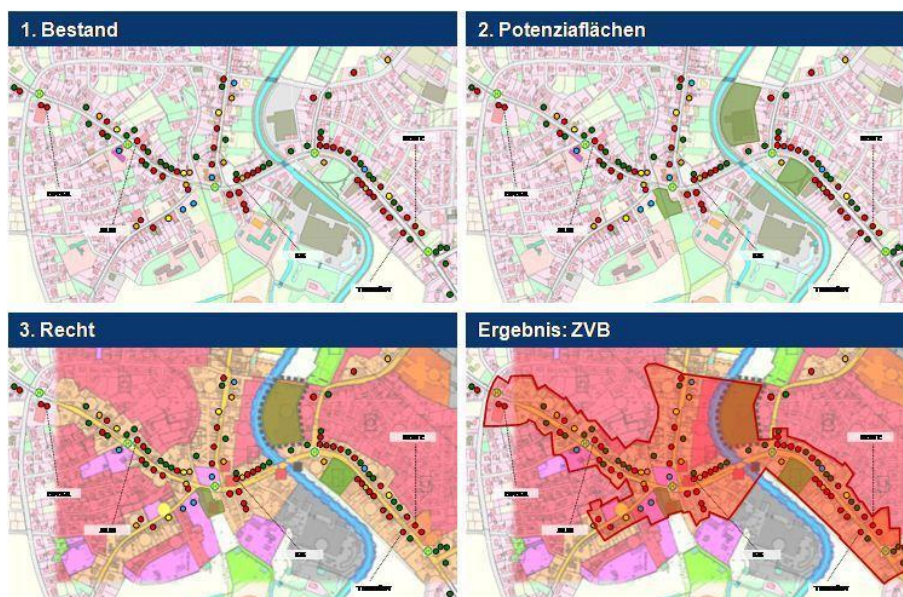
Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt mehrstufig. Auf Grundlage der örtlichen Situationsanalyse sowie obiger Kriterien wird zunächst eine parzellenscharfe Abgrenzung des tatsächlichen Bestandes von öffentlichen und privaten Einrichtungen vorgenommen.

Methodik zur  
Abgrenzung zentraler  
Versorgungsbereiche

Da künftige Entwicklungsperspektiven (brachliegende Flächen; leer stehende Objekte etc.) zu berücksichtigen sind, ist neben dem tatsächlichen Bestand die Einbeziehung geeigneter Flächen geboten.

Letztlich soll eine Orientierung an den planungsrechtlichen Vorgaben erfolgen (z. B. Regionalplan, Flächennutzungsplan), wengleich ein zentraler Versorgungsbereich nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen muss.

**Abb. 38: Methodik zur Abgrenzung (Beispiel)**



Quelle: eigene Darstellung

### 5.3.1 Hauptzentren „Ortskerne“

Entsprechend der Siedlungs- und Versorgungsstruktur der Stadt Willebadessen wird die Funktion der Hauptzentren von den zentralen Versorgungsbereichen in den Ortskernen von Willebadessen und Peckelsheim übernommen. Diese sind somit für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowohl zentren- als auch nahversorgungsrelevanter Kernsortimente geeignet.

Großflächiger Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen

Der in den Hauptzentren ansässige Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten dient der gesamtstädtischen Versorgung. Zum Schutz und zur Stärkung der Versorgungsfunktionen sind zukünftige zentrenrelevante Entwicklungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren.

Für die Hauptzentren werden folgende Zielvorstellungen definiert:

Zielvorstellungen

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung der Versorgungsfunktion der Hauptzentren gemäß den Zielvorstellungen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes,
- Konzentration und Bündelung insbesondere von zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (klein- / großflächig) auf diese Bereiche.

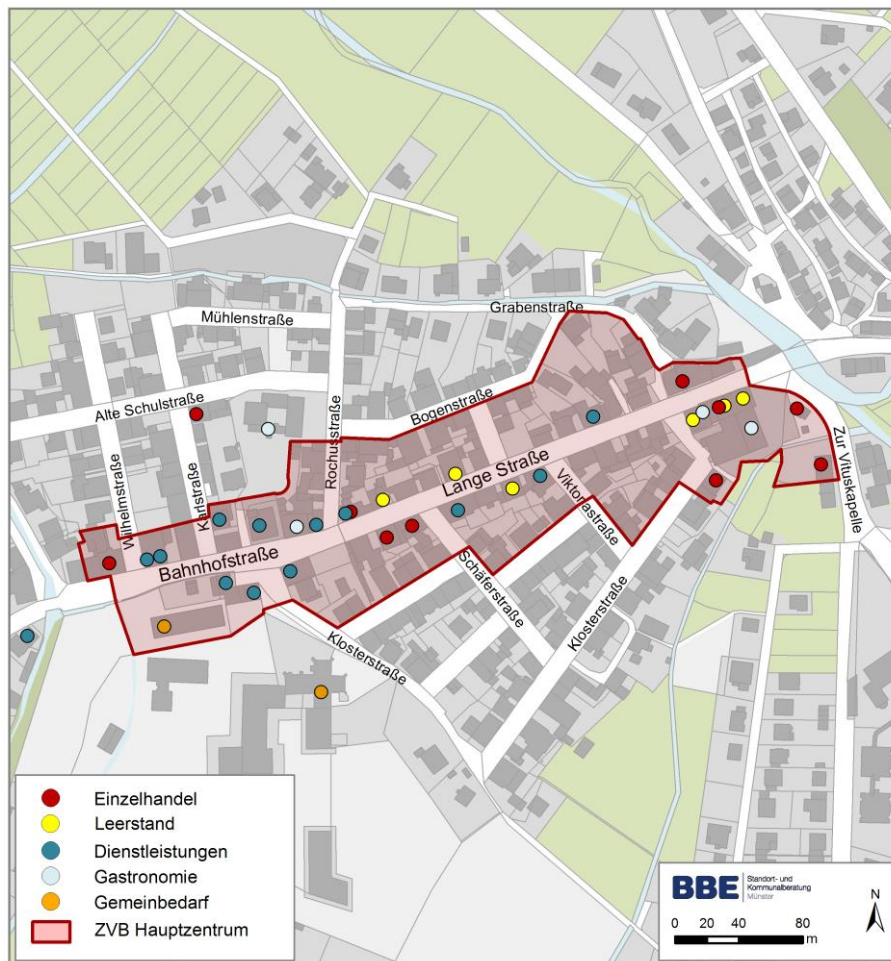
Die planerisch festgelegten Bereiche genießen neben ihrer Eignung als Standorte auch des großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels eine besondere Schutzwürdigkeit.

Auf Grundlage der genannten städtebaulichen Kriterien lassen sich die zentralen Versorgungsbereiche „Ortskerne“ der Stadt Willebadessen parzellenscharf abgrenzen. Die Abgrenzung konzentriert sich hierbei auf die gewachsenen Kernbereiche.

Im Ortsteil Willebadessen erstreckt sich die Abgrenzung etwa von der Einmündung der Bachstraße entlang der Bahnhofstraße sowie der Langen Straße bis Zur Vituskapelle im Osten.

Ortskern Willebadessen

Abb. 39: ZVB Ortskern Willebadessen



Quelle: eigenen Erhebung, eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Höxter

Aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstrukturen in Willebadessen sind innerhalb des Ortskerns keine zusätzlichen Entwicklungsflächen für größere Ansiedlungen erkennbar. Etwaige Entwicklungen müssten damit innerhalb des Bestands stattfinden.

Auch im Ortsteil Peckelsheim orientiert sich die Abgrenzung zunächst an den bestehenden Strukturen rund um den Kreuzungsbereich von Lützer Straße, Burgstraße, Am Markt und Langer Torstraße.

Angesichts der Objekt- und Standorteigenschaften des EDEKA-Marktes ist davon auszugehen, dass dieser sich mittelfristig marktfähig aufstellen will, um seine wirtschaftliche Grundlage auch zukünftig sicherzustellen. Aus städtebaulicher Sicht ist dem Fortbestand des einzigen Magnetbetriebes innerhalb des Ortskerns höchste Priorität einzuordnen. Die Neupositionierung am derzeitigen Standort unter Einbeziehung der nördlich der

Entwicklungen  
im Bestand

Ortskern Peckelsheim

EDEKA-Standort im Bestand

Burgstraße liegenden, derzeit als Parkplatz genutzten Fläche stellt somit eine aus städtebaulicher Sicht optimale Option dar.

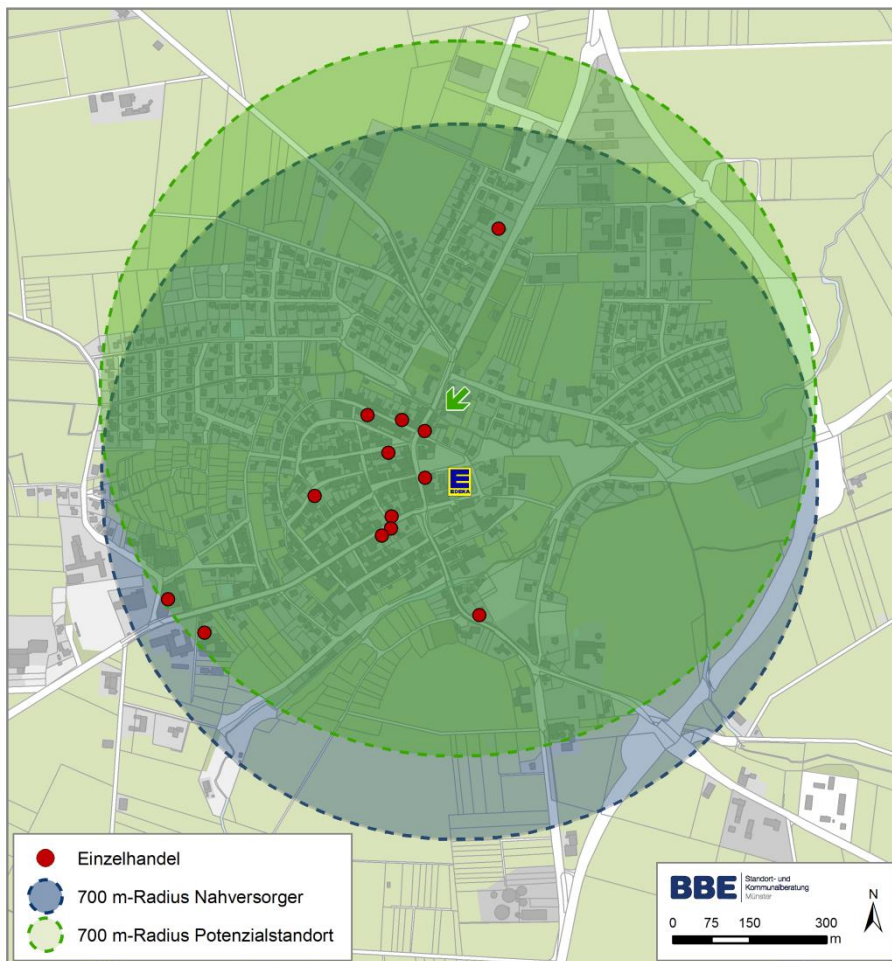
Neben dieser Option zur Sicherung des Ortskerns sollen aber auch unmittelbar angrenzende Entwicklungsbereiche in Ortskernnähe einbezogen werden. Angesichts vorhandener Bebauungsstrukturen konnten hierfür die Flächen rund um das ehemalige Postamt identifiziert werden. Auf dem Gelände ergibt sich hier ein für einen modernen Lebensmittelmarkt grundsätzlich ausreichendes Flächenpotenzial von rd. 5.500 qm. Der Standort schließt sich nördlich an den vorhandenen Besatz des Ortskerns an. Hinsichtlich der Abdeckung des Nahbereiches ergeben sich zum Altstandort entsprechend der Darstellung in der nachfolgenden Abbildung nur geringe Abweichungen, so dass sich auch bei einer Verlagerung keine wesentliche Veränderung des fußläufigen Versorgungsradius ergeben würde, wenngleich sich der Altstandort noch zentraler in die Bestandsstrukturen einfügt.

Fläche „Postamt“

Im Rahmen der konzeptionellen Überlegungen ist somit eine zeitliche Priorisierung des Bestandsstandortes durchaus zu rechtfertigen, um somit den Entwicklungsdruck zunächst auf den Altstandort zu lenken. Zugleich ist dies aber keine konzeptionelle Notwendigkeit.

Priorisierung?

Abb. 40: Nahbereichsradius Potenzialfläche „Postamt“



Quelle: eigenen Erhebung, eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Höxter

Unter Einbeziehung der Potenzialfläche ergibt sich die Möglichkeit, großflächige Einzelhandelsbetriebe innerhalb des ansonsten durch kleinteilige Bestandsstrukturen geprägten Ortskerns anzusiedeln zu können oder aber den Bestandsbetrieb am vorhandenen Standort zu sichern oder zu entwickeln.

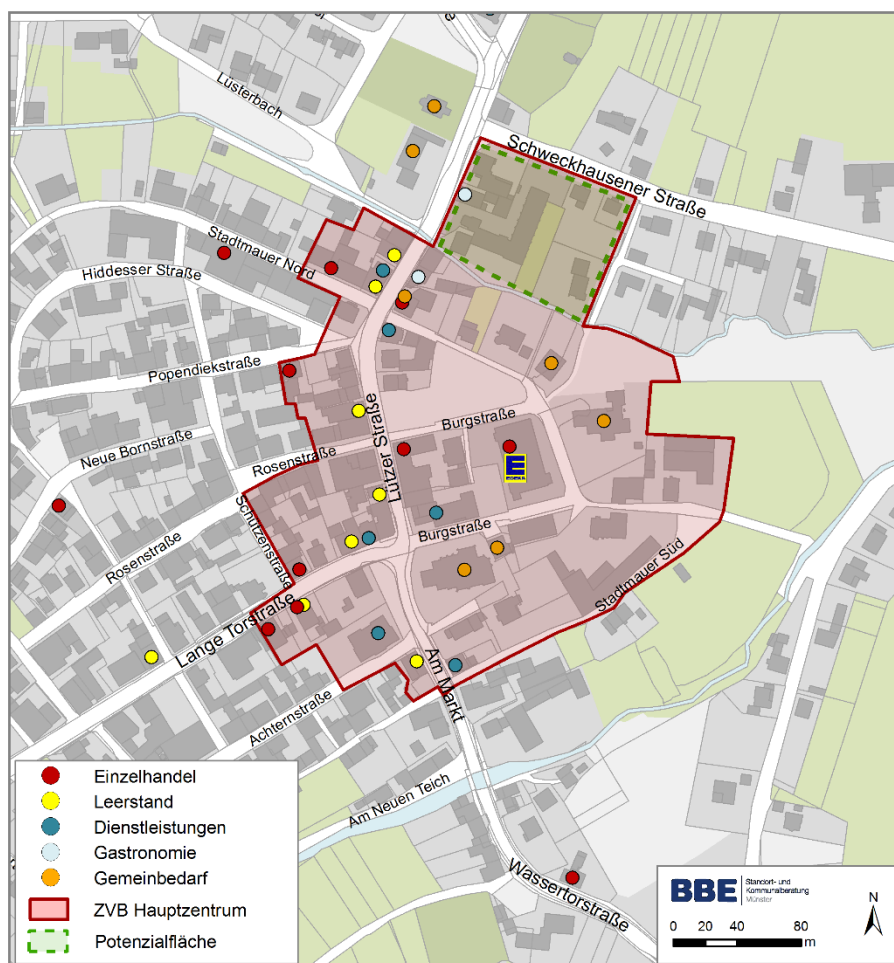
Durch die räumliche Nähe zum bestehenden Einzelhandels- und sonstigen Nutzungsbesatz könnten großflächige Entwicklungen in ihrer Frequenzwirkung auch für die sonstigen bestehenden Angebotsstrukturen nutzbar gemacht werden, wengleich über konkrete Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung entschieden werden müsste.

Unter Einbeziehung der genannten Potenzialflächen stellt sich der zentrale Versorgungsbereich wie nachfolgend dar.

Einbeziehung  
Potenzialflächen



Abb. 41: ZVB Ortskern Peckelsheim



Quelle: eigenen Erhebung, eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Höxter

Schützenswerter Bereich im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches ist der jeweils gesamte rot umrandete Raum. Betriebe aller Branchen und Größenordnungen sind innerhalb dieses Bereichs zulässig, d. h. neben der Konzentration strukturprägender Magnetbetriebe ist eine gezielte Neuansiedlung (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe insbesondere nahversorgungs- und zentrenrelevanter Art anzustreben.

Eine Überschreitung der Abgrenzung zum zentralen Versorgungsbereich ist im Regelfall nicht zulässig. Ob und inwieweit Abweichungen unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes möglich sind, kann nur einzelfallbezogen unter Nachweis städtebaulicher Gründe erfolgen.

Aus der dargestellten Abgrenzung und Differenzierung ergeben sich nachfolgende Konsequenzen:

Kernbereich

Konsequenzen aus der Abgrenzung

- Bestehendes Baurecht wird durch das Konzept zunächst nicht berührt.
- Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche schafft die städtebauliche Grundlage für eine gezielte und nach Lagequalitäten differenzierte Entwicklung des Einzelhandels und zur planerischen Steuerung insbesondere des großflächigen Einzelhandels. Über die mögliche Zulässigkeit einzelner Planungen ist im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen zu entscheiden.
- Die abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche „Ortskerne“ stellen den Bereich der Stadt Willebadessen mit der höchsten Schutzwürdigkeit dar und ist wie auch die weiteren zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen möglicher Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchungen als wesentlicher städtebaulicher Belang bei der Bewertung von (großflächigen) Vorhaben im Bereich der Stadt Willebadessen selbst oder auch bei (großflächigen) Vorhaben oder Planungen benachbarter Gemeinden zu beachten (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 34 Abs. 3 BauGB).

### 5.3.2 Standorte der Nahversorgung

Die Sicherung und Entwicklung wohnortnaher und dezentraler Nahversorgungsstrukturen ist nicht nur ein wesentlicher Beitrag zur Daseinsvorsorge, sondern auch wesentlicher Aspekt der Wohn- und Lebensqualität. Um eine Angebotsvielfalt gewährleisten zu können, sollten mögliche Entwicklungspotenziale nicht auf einzelne Anbieter oder Betriebsstätten gebündelt werden.

Die Errichtung und Erweiterung großflächiger Nahversorgungsbetriebe ist innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich. Außerhalb dieser Bereiche sind ausnahmsweise Errichtungen auch großflächiger Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt möglich, sofern sie die Voraussetzungen u. a. des LEP NRW - Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ erfüllen:

- Eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen ist aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich.
- Das Vorhaben muss der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung dienen.
- Das Vorhaben darf zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen.

---

Ziele der Landesplanung

---

Kriterien / Standortanforderungen

Daneben empfiehlt sich aus städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gründen eine Neuerrichtung insbesondere dort, wo Versorgungsdefizite vorliegen. Auch sollte eine dem Versorgungsbereich angemessene und maßstabsgerechte Dimensionierung gewahrt bleiben. Wünschenswert ist zudem eine Einbindung in das ÖPNV-Netz.

Dies dient der Sicherstellung einer möglichst flächendeckenden, dezentralen und wohnungsnahen Nahversorgung, so dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst alle Bewohner der Stadt möglich ist. Neben Standortlagen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind somit auch integrierte Solitärstandorte der Nahversorgung möglich, sofern von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf Zentren- oder Versorgungsstrukturen ausgehen (Einzelfallprüfung).<sup>27</sup>

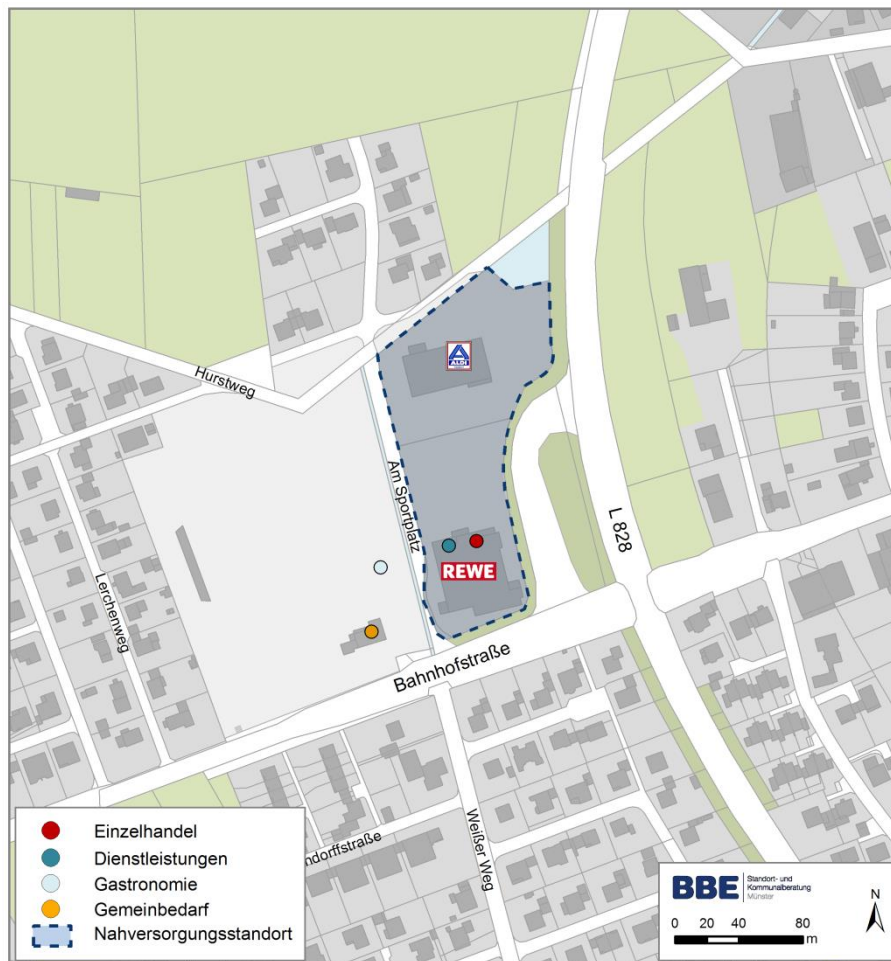
Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist im Ortsteil Willebadesen am Sportplatz mit dem Verbundstandort von REWE und ALDI ein zusätzlicher Nahversorgungsstandort zu finden. Aufgrund der Lage als Solitärstandorte der Nahversorgung, der fehlenden Durchmischung bzw. Anbindung an andere Nutzungen oder den Ortskern und damit des fehlenden Zentrencharakters erfüllt dieser Standortbereich nicht die Voraussetzungen zur Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich. Gleichwohl stellt er einen wichtigen Bestandteil des Versorgungsnetzes innerhalb der Stadt dar und übernimmt neben den zentralen Versorgungsbereichen als ergänzender Nahversorgungsstandort eine schützenswerte Versorgungsfunktion im Rahmen der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung.

Nahversorgungs-stand-  
ort

Der Nahversorgungsstandort Am Sportplatz ist folgendermaßen räumlich abgegrenzt worden.

<sup>27</sup> Allerdings würde die mögliche Frequenzwirkung eines solchen Betriebes nicht mehr als Magnetfunktion für den Ortskern genutzt werden können.

Abb. 42: Nahversorgungsstandort Am Sportplatz



Quelle: eigenen Erhebung, eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Höxter

Unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes werden für diesen Nahversorgungsstandort nachfolgende Ziele definiert:

Ziele der Nahversorgungsstandorte

- Sicherung des bestehenden Nahversorgungsangebotes
- Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Anbieter im Rahmen der planungsrechtlich genehmigten Bestände
- Weitere Ansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten auch kleinteiliger Art sind zum Schutz des Ortskerns auszuschließen.
- Steuerung etwaiger Verlagerungsabsichten auf integrierte Standortlagen

Etwaige neue Standorte (z. B. durch eine Verlagerung) der wohnungsnahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs sollten sich auf die Siedlungsräume konzentrieren, die bisher nicht in einer Gehzeit von 10 Minuten (= ca. 700 m) einen Lebensmittelanbieter erreichen können.

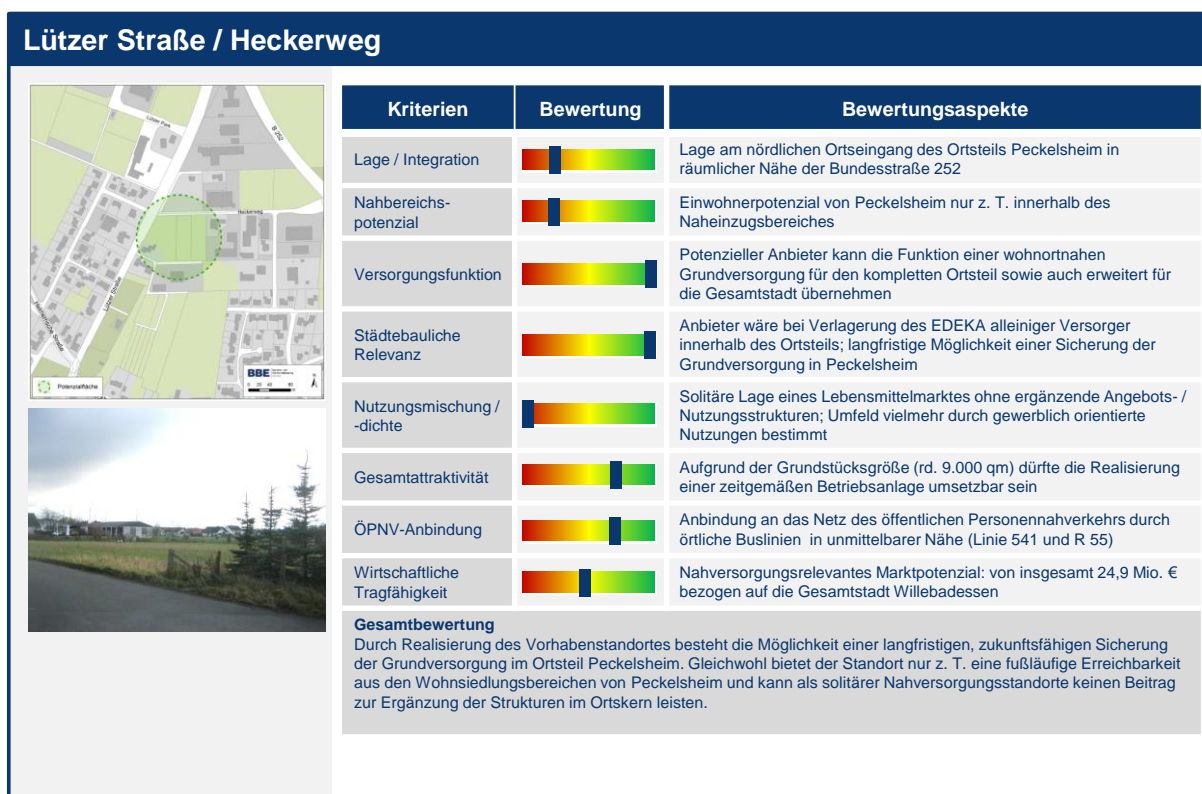
### 5.3.3 Prüfstandort Heckerweg / Lützer Straße

In diesem Zusammenhang bestehen im Ortsteil Peckelsheim Ansiedlungsanfragen für den Standort Lützer Straße / Heckerweg. Daher soll dieser anhand nachgenannter Kriterien (Lage / Integration, Nahbereichspotenzial, Versorgungsfunktion, städtebauliche Relevanz, Nutzungsmischung / -dichte, Gesamtattraktivität, ÖPNV-Anbindung und wirtschaftliche Tragfähigkeit) analysiert und bewertet werden.

Der Prüfstandort Lützer Straße / Heckerweg befindet sich am nördlichen Ortsteingang von Peckelsheim in räumlicher Nähe zur B 252 mit einer sehr eingeschränkten fußläufigen Erreichbarkeit aus den Wohnsiedlungsbereichen des Ortes.

Nähe zur B 252

Abb. 43: Kurzprofil Prüfstandort Lützer Straße / Heckerweg



Quelle: eigenes Foto; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Höxter

Der Prüfstandort befindet sich im Regionalplan innerhalb eines Gewerblich Industriellen Bereiches (GIB) und ist somit als Standort des großflächigen Handels gemäß Ziel 1 des LEP NRW nicht geeignet.

Aufgrund der fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie der nicht gegebenen Integration des Standortes ist eine Eignung als Nahversorgungsstandort nicht gegeben.

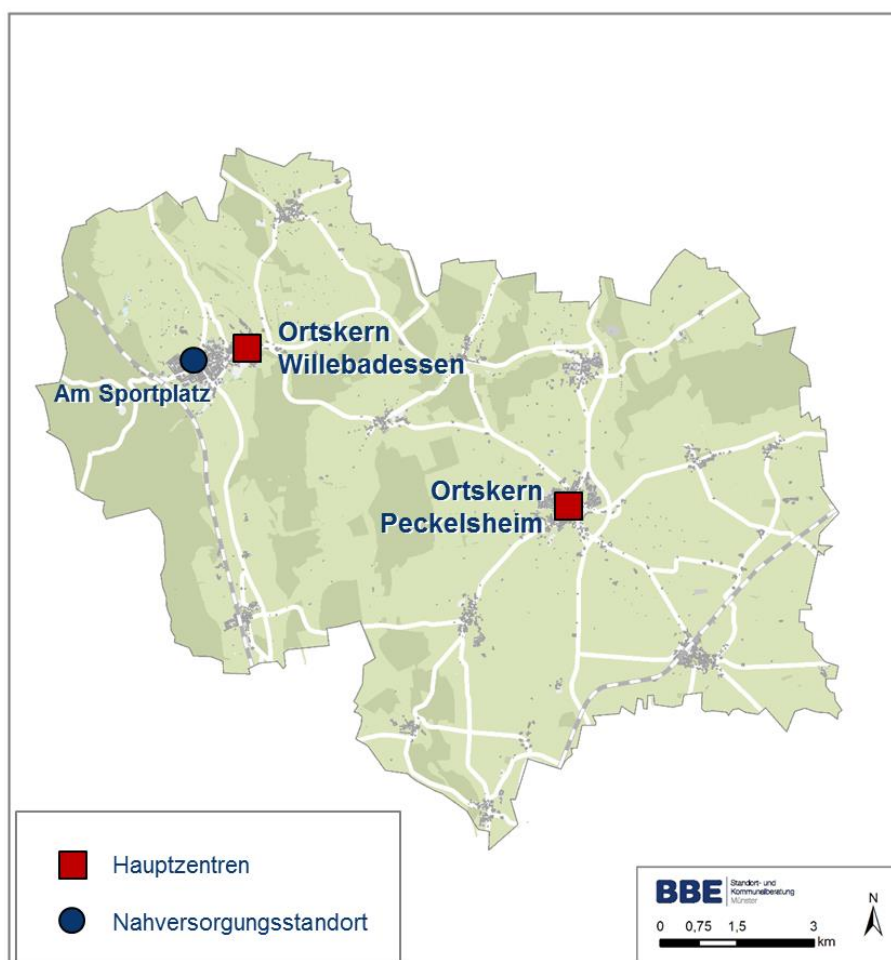
nicht geeignet

### 5.3.4 Zusammenfassung: Zentren- und Standortstruktur im Überblick

Basierend auf der Zentrenhierarchie sowie der räumlichen Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche und sonstiger Standortbereiche lassen sich nachfolgende Standorte für die Stadt Willebadessen definieren und räumlich verorten:

Zentren- und Standortstruktur in Willebadessen

Abb. 44: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Willebadessen



Quelle: eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Höxter

## 5.4 Sortimentsliste

Neben der Standortstruktur und Zentrenhierarchie sowie der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche stellt die Willebadessener Sortimentsliste ein unverzichtbares Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung dar. In der Bauleitplanung ist die örtliche Sortimentsliste für Bindungen des Sortiments bei der Festsetzung von SO-Gebieten für den großflächigen Einzelhandel sowie bei der Zulässigkeit bzw. dem Ausschluss von Einzelhandel in den einzelnen Baugebieten der BauNVO (§§ 1 – 11) maßgeblich.

### 5.4.1 Einordnung und Herleitung einer örtlichen Sortimentsliste

Die Städte und Gemeinden sind aufgefordert, eine örtliche Sortimentsliste auf Grundlage der örtlichen Verhältnisse zu definieren. Eine allgemeingültige Aufstellung oder Übernahme sonstiger Listen z. B. anderer Kommunen ist nicht zulässig und keine rechtssichere Grundlage für die Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Diesbezüglich urteilte das Oberverwaltungsgericht Münster, dass eine allgemeine Liste rechtswidrig sei und zu Abwägungsfehlern führe.<sup>28</sup> In dem Urteil wird u. a. ausgeführt, dass es keine Legaldefinition für die Einordnung eines nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimentes gibt. Sollen vielmehr zum Schutz sowie zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden, muss die Liste den örtlichen Gegebenheiten entsprechen und im gesamtstädtischen Kontext entstehen.

Notwendigkeit einer örtlichen Liste

Zur Einordnung der Sortimentstypen im Rahmen einer örtlichen Sortimentsliste erfolgt eine Differenzierung nach ihrer Relevanz, d. h. eine Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Die Zuordnung der Sortimente hinsichtlich ihrer Relevanz kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden, wobei zunächst zwischen typischem und atypischem Handel unterschieden werden muss. Während beim typischen Einzelhandel der Verkauf von Waren und Produkten an den Endverbraucher erfolgt, steht der atypische Handel in Beziehung zu einer gewerblichen Nutzung bzw. handwerklichen Dienstleistung (z. B. Baustoffe, Kfz-Handel mit Werkstatt, Brennstoffe).

<sup>28</sup> OVG Münster (22.04.2004); Az: 7a D 142/02.NE

Abb. 45: Sortimente hinsichtlich ihrer Relevanz



Quelle: eigene Darstellung

Die Einordnung und Differenzierung der Sortimente nach ihrer Relevanz erfolgt u. a. anhand ihrer Warenbeschaffenheit, ihres Flächenanspruchs, ihrer Transportbedürftigkeit und anhand ihres Beitrags zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebots und somit der Belebung und Attraktivierung der Innenstädte.

Die zentrenrelevanten Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot eines zentralen Versorgungsbereiches prägend und für eine starke und intakte Zentrenbildung bedeutsam sind:

- Sie ziehen viele Kunden an.
- Sie besitzen eine hohe Flächenintensität.
- Sie erzielen eine große Verbundwirkung mit anderen Sortimenten oder Dienstleistungen.
- Sie verfügen über eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind).

Bei der Erstellung der ortstypischen Sortimentsliste für die Stadt Willebadessen sind die zentrenrelevanten Leitsortimente als Ziel der Landesplanung zwingend zu beachten. Diese Leitsortimente prägen in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte. In ihrem Zusammenspiel leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des inner-

Merkmale zentrenrelevanter Sortimente

Leitsortimente in NRW



städtischen Einzelhandelsangebotes. Nicht zuletzt aufgrund ihrer Magnetfunktion tragen sie wesentlich zur Belebung sowie Attraktivität der Innenstädte bei.<sup>29</sup>

**Abb. 46: Liste der Leitsortimente in NRW**

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

Quelle: eigene Darstellung; LEP NRW – sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“

Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen vorrangig einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Zugleich sind sie insbesondere in kleineren Standortkategorien nicht nur Träger der Nahversorgung, sondern wesentliche Frequenzbringer für die weiteren Nutzungen auch in zentralen Versorgungsbereichen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem typischerweise Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränken sowie Drogerieartikeln.

Für nahversorgungsrelevante Sortimente treffen die Merkmale zentrenrelevanter Sortimente zu. Da allerdings eine Ansiedlung oder Erweiterung von Nahversorgungsbetrieben für eine wohnortnahe Versorgung wünschenswert sein kann, sind nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche unter bestimmten Anforderungen<sup>30</sup> ausnahmsweise möglich.

Nicht zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie nur in einem geringen Umfang in Zentren und Ortskernen vertreten sind und für das zentrentypische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z. B. hoher Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) nur selten in die oftmals eher kleinteiligen

Nahversorgungs-relevante Sortimente

Nicht zentrenrelevante Sortimente

<sup>29</sup> Siehe Erläuterungen zum LEP NRW – sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“

<sup>30</sup> Siehe Ziel 2 des LEP NRW – sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“

und historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen zentraler Versorgungsbereiche integriert werden.

Bei der Erarbeitung einer örtlichen Sortimentsliste empfiehlt sich folgende Vorgehensweise<sup>31</sup>:

Vorgehensweise örtliche  
Sortimentsliste

- Zunächst sind die Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten zu ermitteln, die durch Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen (Kriterium: Bestand). Diese Sortimente sind dann im Weiteren in die örtliche zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimentsliste zu übertragen, auch wenn diese darüber hinaus an städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten werden.
- Darüber hinaus können solche Sortimente in die Liste aufgenommen werden, die sich heute gar nicht oder nur in einem geringen Umfang in den schützenswerten Standorten wiederfinden (Kriterium: Entwicklungsperspektive). So können „zentrenbildende“ Nutzungsarten, die in den Zentren nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel ausgeschlossen werden, um mögliche Neuansiedlungen zur Attraktivitätssteigerung im Zentrum zu nutzen.
- Die landesplanerischen Vorgaben und Zielsetzungen für die Einordnung der Sortimentsgruppen sind zwingend zu berücksichtigen.

Bei der Zuordnung der örtlichen Sortimentsliste in Willebadessen wird darüber hinaus eine detaillierte Differenzierung der gängigen Sortimentsgruppen vorgenommen, wie die nachfolgende Gliederung des Sortiments „Elektrogeräte“ beispielhaft verdeutlichen soll. So ist beim genannten Beispiel „Elektrogeräte“ eine Ausdifferenzierung u. a. in nachfolgende Untergruppen möglich:

- elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
- elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
- ...

Die genannten Sortimentsuntergruppen können je nach den örtlichen Gegebenheiten der jeweiligen Gemeinde dann sowohl als zentren- als auch als nicht zentrenrelevant eingeordnet werden. Ein besonderes Augenmerk ist gemäß aktueller Rechtsprechungen des Oberverwaltungsgerichts Münster allerdings darauf zu legen, dass die differenzierten Untergruppen hinreichend bestimmt sind.<sup>32</sup>

<sup>31</sup> U. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007

<sup>32</sup> OVG Münster (15.03.2013); Az: 10 D 9/11.NE

Im Ergebnis kann eine örtliche Sortimentsliste durchaus mit einer allgemeinen Auflistung übereinstimmen, es kann allerdings auch zu Abweichungen kommen. Entscheidend ist letztendlich, dass die Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestellt wird.

Herleitung aufgrund örtlicher Verhältnisse

### 5.4.2 Willebadessener Sortimentsliste

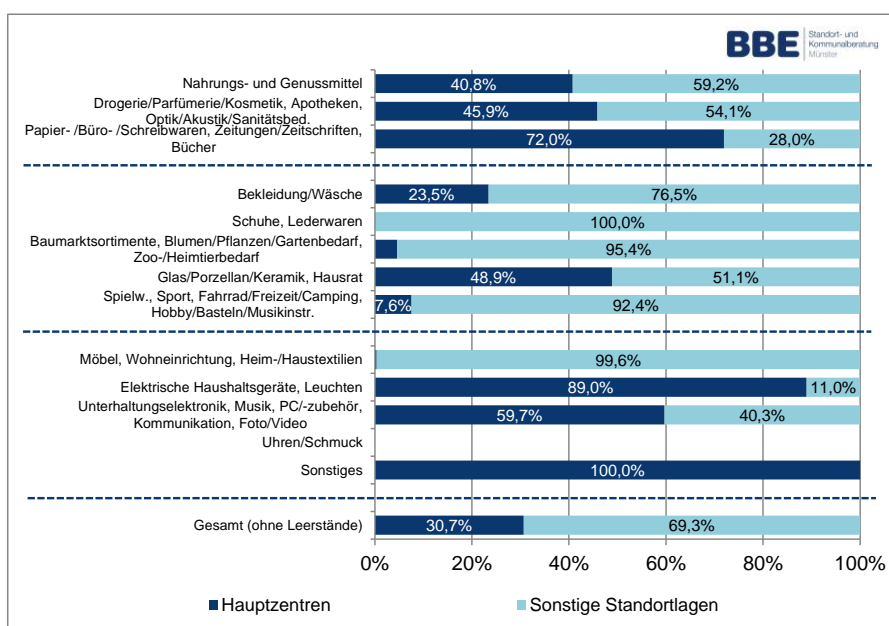
Bei der Herleitung der Willebadessener Sortimentsliste sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente anhand der örtlichen Gegebenheiten (Kriterien: Bestand, städtebauliche Zielvorstellung / Entwicklungsperspektiven) festzulegen.

Festlegung durch die Stadt

Die nachfolgende Abbildung gibt die Verteilung der Sortimentsgruppen im zentralen Versorgungsbereich bzw. in sonstigen Standortlagen der Stadt Willebadessen wieder:

Bestandssituation der Sortimentsgruppen

Abb. 47: Verkaufsflächenanteile nach Standortlagen



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

Unter Beachtung der zentrenrelevanten Leitsortimente<sup>33</sup> als Ziel der Landesplanung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bestandssituation innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches werden diejenigen Sortimente identifiziert, die einen wesentlichen Beitrag zum Zentrencharakter leisten und deren Bestand in den Zentren es damit zu sichern gilt.

<sup>33</sup> Die im sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ festgelegten Leitsortimente werden unabhängig von ihrem tatsächlichen Bestand in den Hauptzentren der Stadt Willebadessen per se als zentrenrelevant eingeordnet.

Bei einigen Sortimenten kann eine Differenzierung einzelner Sortimente abweichend von der Bestandssituation in den Zentren erfolgen, wie am Beispiel für Elektrogeräte aufgezeigt worden ist. Abweichende Einordnungen einzelner Sortimente werden im Folgenden einer vertiefenden ortspezifischen Betrachtung unterzogen.

Zur Sicherung und Entwicklung einer wohnortnahen Grundversorgung können nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel etc.) auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche unter o. g. Anforderungen ausnahmsweise möglich sein, so dass diese unabhängig von ihrem innerstädtischen Flächenanteil bzw. Anteil in sonstigen Standortlagen entsprechend eingeordnet werden.

Trotz einer nur untergeordneten Bestandssituation innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches erfolgt in der Willebadessener Sortimentsliste zudem eine Einordnung des nachfolgenden Sortiments als zentren- bzw. als nahversorgungsrelevant.

- Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)

Dieses Sortiment wird als typisches Randsortiment in Lebensmittelmärkten angeboten und dient damit neben einem möglichen Angebot in einem Fachmarkt auch der wohnortnahen Versorgung.

Trotz eines zum heutigen Zeitpunkt nur geringen bzw. nicht vorhandenen Bestands innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt in der Willebadessener Sortimentsliste eine Einordnung der nachfolgend genannten Sortimente als zentrenrelevant.

- Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)
- Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
- Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel; ohne Tiernahrung)
- Künstler- und Bastelbedarf
- Musikinstrumente und Musikalien
- Pokale, Vereinsbedarf
- Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)

Nahversorgungs-relevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente

- Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer
- Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
- Antiquitäten und antike Teppiche
- Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
- Bettwaren (ohne Bettwäsche)
- Vorhänge und Gardinen
- Sammlerbriefmarken, -münzen

Deren Flächenanteile liegen aktuell zwar, sofern überhaupt vorhanden, größtenteils außerhalb der Ortskerne, stellen aber gemäß der städtebaulichen Zielvorstellung einer möglichst vielfältigen Angebotsmischung in den Ortskernen (künftig) zentrenprägende Sortimente dar.

Die nachfolgenden Sortimente als Teilsortimente der im sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ definierten Leitsortimente sollen aufgrund der örtlichen Strukturen sowie nicht erkennbarer Entwicklungschancen innerhalb der Zentren in der Willebadessener Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant eingeordnet werden:

- Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte)
- Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)
- elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
- elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)

Abweichend von der örtlichen Bestandssituation in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. des (derzeit) nicht vorhandenen Bestandes erfolgt in der Willebadessener Sortimentsliste zudem eine Einordnung der nachfolgend genannten Sortimente als nicht zentrenrelevant.

- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)

Ausdifferenzierte  
Leitsortimente =  
nicht zentrenrelevant

Weitere nicht zentren-relevante Sortimente

- Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Boote und Zubehör
- Reitsportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Kinderwagen
- Erotikartikel

Aufgrund ihres Sortimentscharakters (Warenbeschaffenheit, Flächenanspruch, Transportbedürftigkeit) und dem damit geringen bzw. fehlenden Beitrag zum Zentrencharakter können die vorgenannten ausdifferenzierten Leitsortimente sowie die sonstigen Sortimente als nicht zentrenprägend für Willebadessen eingeordnet werden.

Weitere, nicht explizit aufgeführte Sortimentsgruppen können aufgrund ihres tatsächlichen Angebotsschwerpunktes an Standorten außerhalb der Zentren und ihrer dementsprechenden Eigenschaften ebenfalls als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.

Zusammenfassend ergeben sich aufgrund vorgenannter Ausführungen folgende Einordnungen der einzelnen Sortimentsgruppen. Die Bezeichnung der Warengruppen in der nachfolgenden Auflistung stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige<sup>34</sup>:

**Abb. 48: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente**

Sortimentsgruppe
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)
kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Tiernahrung (nur Heim- und Kleintierfutter)

Quelle: eigene Darstellung; Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008

<sup>34</sup> Grundlage der Willebadessener Sortimentsliste ist die Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes.

**Abb. 49: Liste der zentrenrelevanten Sortimente**

Sortimentsgruppe
Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf
medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel
Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)
Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
Zeitschriften und Zeitungen
Bücher
Antiquariate
Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren)
Pelz- und Kürschnerwaren
Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher
Schuhe (ohne Sportschuhe)
Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)
Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik
zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel; ohne Tiernahrung)
keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)
Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau; ohne Videospielekonsolen)
Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Sportbekleidung und -schuhe
Künstler- und Bastelbedarf
Musikinstrumente und Musikalien
Pokale, Vereinsbedarf
Wohnenrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer
Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
Antiquitäten und antike Teppiche
Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
Bettwaren (ohne Bettwäsche)
Vorhänge und Gardinen
elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen)
bespielte Ton- und Bildträger
Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
Uhren und Schmuck
Sammlerbriefmarken, -münzen

Quelle: eigene Darstellung; Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008

Die beiden zuvor aufgeführten Sortimentslisten legen fest, welche Sortimente den nahversorgungsrelevanten bzw. zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Hierbei verbleiben alle in den Listen nicht aufgeführten Sortimente als nicht zentrenrelevant. Allerdings kann eine nicht zentrenrelevante Sortimentsliste nicht abschließend oder vollständig sein. Die nachfolgende Auflistung gibt somit die wesentlichen bzw. gebräuchlichsten Sortimente wieder.

Nicht zentrenrelevante  
Sortimentsliste =  
nicht abschließend

**Abb. 50: Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente (Beispiele)**

Sortimentsgruppe
Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)
Fußbodenbeläge, Tapeten
Rolläden, Rollos, Markisen
Sicherheitssysteme (inkl. Verriegelungseinrichtungen, Tresore)
Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune
Herde, Öfen, Kamine
Sauna
Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße
Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör)
Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte)
Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)
Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
Boote und Zubehör
Reitsportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
Wohnmöbel (inkl. Büro- / Küchen- / Badmöbel)
Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflagen)
Matratzen und Lattenroste
elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
Kinderwagen
Erotikartikel

Quelle: eigene Darstellung; Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008



## 5.5 Grundsätze zur räumlich-funktionalen Einzelhandelsentwicklung

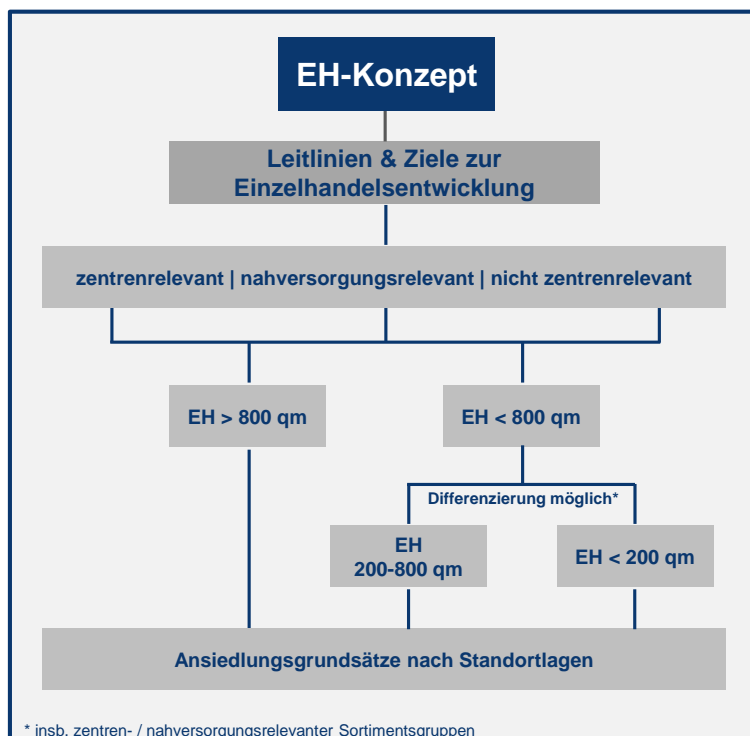
Zur Umsetzung der Leitlinien und Ziele sind Ansiedlungsregeln und Grundsätze für die künftige räumliche Entwicklung der Versorgungsstrukturen und die Steuerung des Einzelhandels auf städtebaulich gewünschte Standorte erforderlich. Die Ansiedlungsregeln und Grundsätze konkretisieren die Ziele und bilden die Grundlage für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als Einzelhandelsstandort im Rahmen bauleitplanerischer Abwägungen.

Aus städtebaulicher Sicht sind Neuansiedlungen oder Erweiterungen sinnvoll, wenn sie zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche, zur Sicherung wohnortnaher Versorgung sowie zur räumlichen Konzentration des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels beitragen. Die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfordert letztlich einen maßvollen Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums.

Im Folgenden werden Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen. Die Grundstruktur der Steuerungsregeln kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Grundstruktur der Einzelhandelssteuerung

Abb. 51: Grundstruktur der Einzelhandelssteuerung in Willebadessen



Quelle: eigene Darstellung

Die Leitlinien und Grundsätze differenzieren Einzelhandelsnutzungen nach ihrer Sortimentsrelevanz (zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant, nicht zentrenrelevant), nach Haupt- und Randsortimenten, ihrem Verkaufsflächenumfang sowie ihrer städtebaulichen Lage.

Die nachfolgenden Ansiedlungsregeln und Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen, wobei für die Zulässigkeit von Vorhaben die jeweilige bauplanungsrechtliche Situation maßgebend ist. Bestehende Baurechte bleiben hinsichtlich des genehmigten Bestandes von den formulierten Regeln unberührt (Bestandsschutz).

Bauplanungsrechtliche  
Situation maßgeblich

Allerdings ergibt sich nicht nur für den großflächigen Einzelhandel, sondern auch für Einzelhandelsbetriebe mit Betriebsstätten unterhalb der Großflächigkeit ein Steuerungserfordernis, dem die Empfehlungen Rechnung tragen sollen.

### 5.5.1 Exkurs: Steuerung des nicht großflächigen Handels

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte dienen zunächst der räumlich-funktionalen Steuerung des großflächigen Handels (> 800 qm Verkaufsfläche). Diese orientieren sich zudem an den landesplanerischen und baurechtlichen Vorgaben (LEP NRW, BauGB, BauNVO etc.), die hierzu differenzierte und teilweise auch dezidierte Vorgaben liefern. In der Fachpraxis ist jedoch unstrittig, dass auch Vorhaben unterhalb der Großflächigkeitsgrenze insbesondere im Zusammenhang mehrerer Nutzungen (Agglomerationen) durchaus städtebauliche Auswirkungen generieren und der Zielvorstellung einer Stärkung der Zentren zuwiderlaufen können.<sup>35</sup>

Auswirkungen auch unterhalb der  
Großflächigkeit

Unterhalb dieser Schwelle sieht jedoch der Gesetzgeber mit Ausnahme der Regelvermutung nach § 34 Abs. 3 BauGB keinen Prüf- und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf, wengleich z. B. ein Lebensmitteldiscountmarkt mit 799 qm Verkaufsfläche möglicherweise höhere Umsätze und auch potenzielle städtebauliche Auswirkungen generiert als ein großflächiger Supermarkt mit Vollsortiment. Ähnliches gilt im Besonderen für zentrenprägende Leitsortimente wie Bekleidung oder Schuhe, da z. B. ein Textilfachmarkt mit 500 qm Größe relativ schnell hohe Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zum örtlichen Besatz in den zentralen Lagen erreichen kann. Zugleich ist ein vollständiger Ausschluss außerhalb ausgewiesener Zentren weder gewünscht noch städtebaulich begründbar und lediglich in definierten Tabubereichen wie z. B. Gewerbe- oder Industriegebieten planerische Praxis.

Rechtliche Grundlagen

<sup>35</sup> Siehe z. B. BVerwG, Urteil vom 10.11.2011 – 4 CN 9.10 (Agglomerationsregelungen in Raumordnungsplänen); diesem Sachverhalt trägt auch der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ im LEP NRW Rechnung, der als Ziel dem Entstehen oder der Verfestigung und Erweiterung zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen entgegenwirken soll.

Da sich zugleich ein allgemeingültiger Anlagentyp auf Grundlage der Sortimentsstruktur sowie der Verkaufsfläche nicht rechtssicher definieren lässt, erfordert dies eine Orientierung an den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, d. h. es bedarf einer Herleitung und Begründung, warum der definierte Anlagentyp prägend für die örtliche Situation ist (Ortstypik).

Orientierung an örtlichen  
Gegebenheiten

Die Situationsanalyse für die Stadt Willebadessen hat einen Bestand von 31 Betrieben mit insgesamt etwa 6.195 qm Verkaufsfläche über alle Sortimente und Betriebsformen hinweg ermittelt, so dass sich hieraus eine durchschnittliche Betriebsgröße von rechnerisch 200 qm ergibt. Bei nah- und zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten, die im Fokus der Zielvorstellung einer Stärkung der Zentren stehen, liegt der Durchschnittswert mit rechnerisch rd. 157 qm sogar noch deutlich niedriger, steht allerdings in direktem Zusammenhang mit zahlreichen kleinstflächigen Betriebstypen, wie z. B. Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Kiosken. Ein Schwellenwert zur Steuerung solcher Betriebe sollte aber die im Grundsatz auch filialfähigen Betriebsformen wie Fachmärkte o. ä. sowie deren typische Markteintrittsgrößen von mind. 300 qm bis 400 qm berücksichtigen.

Angesichts der städtebaulichen Zielvorstellungen, ohne jedoch zu stark steuernd in das Marktgeschehen eingreifen zu wollen, ergibt sich hieraus eine empfohlene Größenordnung von etwa 200 qm, die den Schwellenwert darstellt, an dem aus städtebaulicher Sicht zumindest eine Bewertung oder Prüfung eines Vorhabens erfolgen sollte.

Schwellenwert 200 qm  
VKF; „Willebadessener  
Laden“

In der Konsequenz sind in der Regel keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und zentralen Versorgungsbereiche anzunehmen, sofern ein Einzelhandelsbetrieb mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten eine Größenordnung von 200 qm nicht überschreitet und der Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. im Nahbereich dient.

Städtebauliche Wirkung

### 5.5.2 Ansiedlungsregeln des zentrenrelevanten Einzelhandels<sup>36</sup>

#### ZIELE

- Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion der Stadt Willebadessen
- Stärkung und Weiterentwicklung der beiden Ortskerne Willebadessen und Peckelsheim als bedeutendste Einzelhandelsstandorte

Zielsetzung

<sup>36</sup> Ohne nahversorgungsrelevante Sortimente; siehe hierzu Kap. 5.5.3

Neben der Erhaltung und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Willebadessen als Grundzentrum ist die Sicherung und Entwicklung eines attraktiven und vielfältigen Einzelhandelsangebotes innerhalb der beiden Ortskerne Willebadessen und Peckelsheim eine wesentliche Zielvorstellung. Der Fokus zukünftiger Entwicklungen ist auf diese Bereiche zu lenken, die als schützenswerte Bereiche oberste Priorität innerhalb der örtlichen Zentrenstruktur genießen.

### GRUNDSÄTZE

- Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen innerhalb der Hauptzentren Willebadessen und Peckelsheim liegen.
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen vorrangig innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden.
- Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Agglomeration) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, von denen zentrenschädliche Auswirkungen ausgehen, ist zu vermeiden.
- In Gewerbe- und Industriegebieten soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen werden.

### AUSNAHMEN

- Ausnahmsweise können (kleinflächige) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden, sofern von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen (Atypische Fallgestaltung; Einzelfallprüfung).
- „Willebadessener Laden“: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten mit einer Verkaufsflächengröße von bis zu 200 qm sind planungsrechtlich (sofern nicht gezielt ausgeschlossen, Bsp. Gewerbegebiete) überall zulässig.
- In Gewerbegebieten können kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben („Fabrikverkauf“) oder Handwerksbetrieben zulässig sein („Handwerkerprivileg“).

Grundsätze &  
Ausnahmen

Betriebe > 800 qm

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen künftig nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Willebadessen und Peckelsheim in Abhängigkeit von der jeweiligen Versorgungsfunktion angesiedelt werden, um diese Standortbereiche zu sichern und zu entwickeln. In der Konsequenz sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen.

Auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment können gerade in kleineren Städten und Gemeinden funktionsprägend für die zentralen Versorgungsbereiche sein. Die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann in der Summe die Funktionsfähigkeit schützenswerter Standortbereiche beeinträchtigen. Daher sollen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden.

Die Errichtung von Vorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment an den Standorten der Nahversorgung soll nicht zulässig sein. Hierbei handelt es sich um Standortbereiche, die mit dem Ziel einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorgehalten werden sollen. Bei den Betrieben der Nahversorgung sind zudem die zentrenrelevanten Randsortimente zu beschränken, um so eine Gefährdung für die Sicherung und Entwicklung schützenswerter Standortbereiche zu vermeiden.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden, sofern von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen (Atypische Fallgestaltung). Städtebauliche Auswirkungen sind insbesondere dann nicht zu erwarten, sofern diese Betriebe keine zentrenprägenden Versorgungsfunktionen übernehmen. Zentrenprägende Versorgungsfunktionen sind in der Regel ab 200 qm Verkaufsfläche („Willebadessener Laden“) zu erwarten.

In diesem Sinne ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten mit einer Verkaufsflächengröße von bis zu 200 qm planungsrechtlich i. d. R. überall (sofern z.B. in Gewerbegebieten nicht gezielt ausgeschlossen) zulässig. Dies umfasst zunächst auch alle planungsrechtlich im Rahmen eines „alten“ BPlans festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete, die für Einzelhandelsnutzungen städtebaulich eigentlich nicht geeignet sind. Zulässig kann ein solches Vorhaben auch in allen nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten sein, wenn die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt werden, d. h., wenn sich das Vorhaben „einfügt“.

---

Betriebe < 800 qm

---

Standorte der Nahversorgung (Entwicklung, Bestand)

---

Ausnahme:  
Atypik,  
„Willebadessener Laden“

---

Agglomerationen

Die Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen trägt der Erkenntnis Rechnung, dass mehrere, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten bei einer räumlichen Konzentration außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu vergleichbaren negativen Auswirkungen wie großflächige Einzelhandelsbetriebe führen können. Dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung bzw. Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ist daher entgegenzuwirken.

Eine Beschränkung von bestimmten in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt beispielsweise der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt, wie das Bayerische Verwaltungsgericht bereits 1985 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens bestätigte.<sup>37</sup> In dem vorgenannten Urteil wird u. a. ausgeführt, dass der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebiets darstellt, so dass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.<sup>38</sup> Vor diesem Hintergrund sind (sofern dies nicht bereits erfolgt ist) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in Gewerbe- und Industriegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen<sup>39</sup>.

Ausschluss in  
Gewerbegebieten

Zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kann es erforderlich werden, auch in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 oder Mischgebieten nach § 6 BauNVO Regelungen zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zu treffen. Insbesondere für Mischgebiete ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Zulässigkeit eines solchen Vorhabens den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entspricht. Für Mischgebiete, die sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden, sollten aus Sicht der Gutachter diejenigen Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen werden, die aufgrund ihrer Größe und ihres Warensortiments Einzugsbereiche aufweisen, die voraussichtlich deutlich über die Nahbereichsebene hinausgehen. Dies trifft beispielsweise für spezialisierte Fachmärkte für Bekleidung oder Schuhe

Sonstige Baugebiete

<sup>37</sup> Bay VGH (23.05.1985), Az: 83 A 1490

<sup>38</sup> Es ist zu beachten, dass die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen nicht nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe begrenzt ist, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 qm der sogenannten Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Zudem ist zu beachten, dass eine Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO eine städtebauliche Begründung erfordert, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen.

<sup>39</sup> Dies betrifft nicht die Ausnahmeregelungen z.B. im Rahmen des „Handwerkerprivilegs“.

mit Verkaufsflächengrößen ab 200 qm („Willebadessener Laden“) zu. Ansonsten ist im Einzelfall zu prüfen, ob ein Ausschluss den Leitlinien und Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entspricht.

Um produzierenden Betrieben die Möglichkeit zu eröffnen, Produkte aus eigener Herstellung an Produktions- oder bedeutenden Vertriebsstandorten eines Herstellers in Gewerbegebieten zu verkaufen, können derartige Betriebe auch mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in Gewerbegebieten zulässig sein („Fabrikverkauf“). Voraussetzung ist allerdings eine räumliche Zuordnung der Ladenfläche zum Produktions- bzw. Vertriebsstandort (äußerlich angegliedert und als Bestandteil des Produktionsbetriebes erkennbar). Die Verkaufsfläche sollte eine Größe von maximal 200 qm („Willebadessener Laden“) nicht überschreiten und die Verkaufsstätte dem Produktionsbetrieb der Fläche nach deutlich untergeordnet sein<sup>40</sup>. Das Sortiment derartiger Fabrikverkaufsläden besteht üblicherweise aus Teilen des Markensortiments des Herstellers, welche zu erheblich reduzierten Preisen unter dem üblichen Ladenpreis verkauft werden (z. B. zweite Wahl, Überbestände, Retouren).

---

Ausnahme:  
Fabrikverkauf

Eine weitere Ausnahme gilt für Handwerksbetriebe. So soll der Verkauf von Produkten aus eigener Herstellung bzw. Produkten, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang<sup>41</sup> mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, auch mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in Gewerbegebieten möglich sein („Handwerkerprivileg“). Voraussetzung ist ein funktionaler und räumlicher Zusammenhang, womit das Ladenlokal dem Handwerksbetrieb räumlich zugeordnet ist, das Ladenlokal im räumlichen Zusammenhang errichtet ist, eine Größe von maximal 200 qm („Willebadessener Laden“) nicht überschritten ist<sup>42</sup> und die Verkaufsstätte dem Handwerksbetrieb von Fläche und Umsatz nach deutlich untergeordnet ist. Der Begriff „funktionaler Zusammenhang“ ist so zu verstehen, dass nicht nur im Betrieb selbst hergestellte Waren veräußert werden dürfen. Er ist im Falle des Handwerksbetriebes weiter auszulegen, dass auch mit solchen zugekauften Waren Handel getrieben werden darf, die der Kunde des jeweiligen Handwerks als branchenübliches Zubehör betrachtet und die in Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung steht. Die weiteren Kriterien bleiben von dieser erweiterten Begriffsauslegung unberührt.

---

Ausnahme:  
Handwerkerprivileg

---

<sup>40</sup> Als Richtwert wird i.d.R. ein Flächenanteil von maximal 10 % der Gesamtfläche angenommen-

<sup>41</sup> Dies umfasst nicht nur Produkte, welche selbst hergestellt werden, sondern auch solche, die dem jeweiligen Betriebstyp zugeordnet werden können.

<sup>42</sup> Wobei gemäß der konzeptionellen Handlungsempfehlungen ab einer Verkaufsflächengröße von 200 qm („Willebadessener Laden“) der Nachweis der Verträglichkeit zu erbringen ist.

### 5.5.3 Ansiedlungsregeln des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels

#### ZIELE

- Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren Wieselbadessen und Peckelsheim als bedeutende Einzelhandelsstandorte
- Stadtverträgliche Sicherung und Förderung der flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung

Zielsetzung

Ziel ist die Sicherung und Entwicklung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung durch Stärkung und Weiterentwicklung funktionsfähiger Zentren sowie durch eine stadtverträgliche Sicherung und Förderung einer wohnungsnahen Versorgung. Das bestehende Netz an integrierten Nahversorgungseinrichtungen soll unter Beachtung der hierarchisch aufgebauten Versorgungsstruktur erhalten sowie sinnvoll ergänzt werden.

#### GRUNDSÄTZE

- Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen.
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen vorrangig innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden.
- Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Agglomeration) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, von denen zentrenschädliche Auswirkungen ausgehen, ist zu vermeiden.
- In Gewerbe- und Industriegebieten soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimentschwerpunkten ausgeschlossen werden.

#### AUSNAHMEN

- Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in städtebaulich integrierter Lage außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden, so-

Grundsätze &  
Ausnahmen



fern sie der Nahversorgung dienen, Versorgungslücken geschlossen werden und von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen (Einzelfallprüfung).

- „Willebadessener Laden“: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit einer Verkaufsflächengröße von bis zu 200 qm ist planungsrechtlich (sofern nicht gezielt ausgeschlossen; Bsp. Gewerbegebiete) überall zulässig.
- In Gewerbegebieten können kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben („Fabrikverkauf“) oder Handwerksbetrieben zulässig sein („Handwerkerprivileg“).
- Im Einzelfall sind Tankstellenshops und Kioske in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen künftig innerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Gerade in kleineren Städten und Gemeinden stellen Nahversorgungsbetriebe nicht nur die Versorgung der örtlichen Bevölkerung sicher, sondern sind Frequenzbringer für gewachsene Ortskernlagen. Angesichts der Bedeutung dieser Betriebe sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume kommt ihnen für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche eine besondere Bedeutung zu.

Betriebe > 800 qm

Zudem sollen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, die aufgrund ihrer Flächendimensionierung jedoch strukturprägend sind (i. d. R. ab 200 qm, „Willebadessener Laden“) möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann in der Summe ansonsten die Funktionsfähigkeit schützenswerter Standortbereiche beeinträchtigen.

Betriebe < 800 qm

Um die Nahversorgung möglichst für alle Bevölkerungsgruppen attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es zielführend, die Entwicklung von Betrieben der Nahversorgung positiv zu steuern. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können im Sinne einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung ausnahmsweise auch an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt und erweitert werden, sofern die standortseitigen Rahmenbedingungen dies erlauben. Möglichkeiten der Stärkung können die Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an die aktuellen Marktanforderungen bzw. die Verlagerung vorhandener Betriebsstätten in den zentralen Versorgungsbereich oder in städtebaulich integrierte Standortlagen innerhalb des Siedlungsraumes sein. Neben der Standortsicherung ist

Entwicklungsstandorte  
der Nahversorgung

auch eine Neuerrichtung dort möglich, wo die Nahversorgung derzeit nicht in ausreichendem Maße gewährleistet ist.

Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels zu erreichen, wird der Stadt Willebadessen im Grundsatz empfohlen, Ausschlussregelungen für Standortbereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Standorte der Nahversorgung zu treffen. Die bestehenden Entwicklungspotenziale für nahversorgungsrelevante Sortimente sollen primär zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen verwendet werden. Der identifizierte Standort der Nahversorgung übernimmt im Zentrenkonzept zwar ebenfalls eine Versorgungsfunktion, verfügt aber bereits heute über eine ausreichend große Dimensionierung zur Gewährleistung der Nahversorgung in Willebadessen. Eine Entwicklung dieses Standortes sollte somit lediglich innerhalb des planungsrechtlich zulässigen Bestands möglich sein.

Bestandsstandorte  
der Nahversorgung

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb dieser Standortbereiche (und damit in MI-/WA-Gebieten, 34er-Gebieten) zugelassen werden, sofern von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen (Atypische Fallgestaltung). Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen lediglich in städtebaulich integrierter Lage in der Nähe zu Wohngebieten erfolgen, wo nachweisbar Versorgungsdefizite festzustellen sind sowie deren Unschädlichkeit für die Zentren dargelegt werden kann, d. h. zusätzliche Angebote dürfen die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Städtebauliche Auswirkungen sind insbesondere nicht zu erwarten, sofern diese Betriebe keine zentrenprägenden Versorgungsfunktionen übernehmen. Zentrenprägende Versorgungsfunktionen sind in der Regel ab 200 qm Verkaufsfläche („Willebadessener Laden“) zu erwarten (Einzelfallprüfung). Dem zu Folge ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und einer Verkaufsflächengröße von bis zu 200 qm planungsrechtlich i. d. R. überall (sofern nicht gezielt ausgeschlossen) zulässig. Dies kann auch Mischgebiete sowie Gebiete nach § 34 BauGB umfassen.

Ausnahme:  
Atypik,  
„Willebadessener Laden“

Da auch bei mehreren, für sich jeweils nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in räumlicher Konzentration vergleichbare negative Auswirkungen wie bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben möglich sind, soll dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung bzw. Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entgegengewirkt werden.

Agglomerationen  
außerhalb ZVB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Läden zulässig, die absehbar nur oder zumindest in einem erheblichen Umfang von den Bewohnern des umliegenden Gebiets aufgesucht werden. Dies trifft in der Regel für Ladenhandwerksbetriebe oder kleinere Einzelhandelsbetriebe zu, die vorwiegend nahversorgungsrelevante Waren anbieten. Typische Beispiele sind Bäckereien, Metzgereien sowie Obst- und Gemüsegeschäfte, sofern von ihnen keine städtebaulich negativen Auswirkungen ausgehen. Nicht zulässig sind Betriebe, die aufgrund ihrer Größe und ihres Betriebskonzeptes einen Einzugsbereich erwarten lassen, der deutlich über das umliegende Gebiet hinausgeht. Als Beispiel für eine nicht zulässige Nutzung ist die Betriebsform des Lebensmitteldiscountmarktes zu nennen, dem auch bei weniger als 800 qm der Gebietsbezug abzusprechen ist.

Kleinteilige wohnungsnahe Grundversorgung möglich, sofern die Versorgung der im Gebiet Wohnenden dient

Entsprechend den Leitlinien und Grundsätzen für Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten wird für nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen empfohlen (sofern nicht bereits erfolgt), Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen. Die o. g. Ausnahmeregelungen zu Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelten damit ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbegebieten, auch um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und sie für gewerbliche Nutzung vorzuhalten.

Ausschluss in Gewerbegebieten

Um produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre eigenen Produkte am Produktionsstandort in Gewerbegebieten zu verkaufen, können derartige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in nicht integrierten Lagen zulässig sein („Fabrikverkauf“ und „Handwerkerprivileg“). Es gelten die bereits angeführten Voraussetzungen (siehe Kap. 5.5.2).

Ausnahmen:  
Fabrikverkauf und Handwerkerprivileg

Um Kiosken und Tankstellenshops Entwicklungsperspektiven einzuräumen und damit beispielsweise die Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen zu sichern, sind sie ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig, sofern ihre Verkaufsfläche angemessen ist. Damit wird zugleich sichergestellt, dass sie die städtebauliche Zielsetzung „Schutz und Stärkung der Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche“ nicht beeinträchtigen.

Tankstellen, Kioske

#### 5.5.4 Ansiedlungsregeln des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

##### ZIELE

- Zentrenverträgliche Entwicklung der nicht zentrenrelevanten Sortimente.
- Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen, den Standorten der Nahversorgung

Zielsetzung

sowie den Standorten des Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

Vorrangiges Ziel ist die zentrenverträgliche Entwicklung des Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Auch ohne eine Bündelung von Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf bestimmte Standortbereiche soll eine zukunftsfähige Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen sowie den Standorten des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels erfolgen.

### GRUNDSÄTZE

- Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (klein- / großflächig) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten kann innerhalb zentraler Versorgungsbereiche erfolgen.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind im gesamten Gemeindegebiet zulässig, sofern diese durch die Bauleitplanung nicht ausgeschlossen werden (z. B. Ausschlüsse in Gewerbegebieten), eine Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich gegeben ist (bei großflächigen Betrieben) und von ihnen keine negativen Auswirkungen auf schützenswerte Bereiche ausgehen.
- Zentren- / nahversorgungsrelevante Randsortimente von (großflächigen) Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, einnehmen, wobei eine maximale Gesamtgröße von 2.500 qm nicht überschritten werden sollte.

### AUSNAHMEN

- In Gewerbegebieten mit Einzelhandelsausschluss können ausnahmsweise kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben („Fabrikverkauf“) oder Handwerksbetrieben zulässig sein („Handwerkerprivileg“).
- Auch der atypische Einzelhandel (z. B. Kfz-Handel, Motorradhandel, Baustoffhandel) ist in Gewerbegebieten zulässig.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (klein- / großflächig) ist innerhalb zentraler Versorgungsbereiche denkbar. Aufgrund ihrer Struktur, ihrer Warenbeschaffenheit sowie der besonderen Standortanforderungen ergeben sich gegenüber dem ortskerntypischen Angebotsspektrum jedoch nur geringe Synergieeffekte. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind

Grundsätze &  
Ausnahmen

Standortlagen des  
nicht zentrenrelevanten  
Einzelhandels

im gesamten Gemeindegebiet zulässig, sofern diese durch die Bauleitplanung nicht ausgeschlossen werden, eine Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich gegeben ist und von ihnen keine negativen Auswirkungen auf schützenswerte Bereiche ausgehen, d. h. falls städtebauliche und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen. Sofern die Stadt Willebadessen ihre Industrie- bzw. Gewerbegebiete, in denen keine Einzelhandelsvorprägung besteht, ausschließlich für Handwerk und produzierendes Gewerbe sichern will, ist es zu empfehlen in diesen einen generellen Einzelhandelsausschluss vorzunehmen. Eine Ausnahme bilden hier lediglich der „Fabrikverkauf“, das „Handwerkerprivileg“ Tankstellenshops, Kioske sowie Angebotsformen des atypischen Einzelhandels.

Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung zu beschränken, um so eine Gefährdung für die Sicherung und Entwicklung schützenswerter Standortbereiche zu vermeiden. Um unerwünschte landesplanerische und städtebauliche Auswirkungen auszuschließen und die zukünftige Flächenentwicklung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich abzusichern, werden daher Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und differenzierte Sortimentsfestsetzungen erforderlich. Dazu ist es notwendig, verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente vorzunehmen.

Beschränkung der Randsortimente

Erfahrungsgemäß sind negative städtebauliche Auswirkungen auf gewachsene Strukturen in der Regel dann auszuschließen, sofern der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche bzw. insgesamt max. 2.500 qm begrenzt wird.<sup>43</sup> Auch für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe soll eine Beschränkung der Randsortimente dahingehend gelten, dass der Charakter eines nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunktes gewahrt bleibt (Anteil > 50 %). Eine weitere Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

<sup>43</sup> In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bestehende Betriebsstätten mit Anteilen zentrenrelevanter Randsortimente > 10 % entsprechend unter dem Bestandsschutz auf die ausgeübte Nutzung bzw. auf den durch den BPlan gesicherten Bestand fallen.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente bei Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen<sup>44</sup> sollen regelmäßig ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden.

Ferner sollte festgelegt werden, dass ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment gegeben ist und dass die Flächen des Randsortimentes nicht von einem Sortiment belegt werden. Die Obergrenze städtebaulich verträglicher zentrenrelevanter Randsortimente variiert allerdings je nach Größe und Betriebsform der angestrebten Nutzung und ist im Einzelfall zu überprüfen.

---

Bezug zum  
Hauptsortiment

Bei allen großflächigen Planungen sind die entsprechenden Vorgaben der Landesplanung zu beachten, die für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt Regelungen zur Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente<sup>45</sup> treffen. Hinsichtlich großflächiger Betriebe ist zudem die Lage im Regionalplan innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches zwingende Voraussetzung.

---

Vorgaben der  
Landesplanung

### 5.5.5 Zusammenfassung: Ansiedlungsregeln im Überblick


Die nachfolgende Grafik zeigt die wesentlichen funktionalen Zuordnungen nach Standortkategorien sowie die hiermit verbundenen Leitlinien und Grundsätze für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen, wobei für die Zulässigkeit von Vorhaben zunächst die jeweilige bauplanungsrechtliche Situation maßgebend ist.

---

<sup>44</sup> Ggf. in Abhängigkeit von der jeweiligen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs

<sup>45</sup> Siehe Ziel 5 und Grundsatz 6 des LEP NRW

Abb. 52: Räumlich-funktionale Zuordnung

Zentrenmodell	Zentrenrelevante Kernsortimente	Nahversorgungsrelevante Kernsortimente	Nicht zentrenrelevante Kernsortimente
<b>Schützenswerte Standortbereiche</b>			
 <p>Hauptzentren Willebadessen und Peckelsheim</p> <p>Nahversorgungsstandort</p>	klein- / großflächig*	klein- / großflächig*	klein- / großflächig*
	---	gemäß B-Plan	---
<b>Sonstige Standortbereiche</b>			
Sonstige Standorte	„Willebadessener Laden“	„Willebadessener Laden“**	klein- / großflächig*; Randsortimente < 10 %, max. 2.500 qm
Sonder- / Fachmarktstandorte / Gewerbegebiete	nicht zulässig	nicht zulässig	klein- / großflächig*; Randsortimente < 10 %, max. 2.500 qm
<small>*ggf. Nachweis der Verträglichkeit; ** in begründeten Ausnahmefällen auch größer mit Einzelfallprüfung</small>			

Quelle: eigene Darstellung

## 6 Strategien und Empfehlungen für die Stadt Willebadessen

Zur Stärkung und Weiterentwicklung der Stadt Willebadessen als Einzelhandelsstandort sollen mögliche Strategien und Entwicklungspotenziale aufgezeigt werden. Diese betreffen sortiments- bzw. betreiberspezifische Entwicklungspotenziale sowie städtebauliche Entwicklungsansätze für die Ortskerne.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gibt den Rahmen für die zukünftige Entwicklung und sorgt für Planungs-, Rechts- und Investitionssicherheit durch ein Modell der städtebaulich-funktionalen Arbeitsteilung zwischen den unterschiedlichen Standorten. In einigen Entwicklungskonzepten werden darüber hinaus so genannte Flächenkorridore ermittelt, die auf Grundlage anzustrebender Zielzentralitäten die möglichen Flächenentwicklungen in einzelnen Sortimenten quantifizieren. Diese geben nach Einschätzung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster jedoch nur bedingt und lediglich rechnerisch die tatsächlichen Entwicklungschancen einer Stadt oder eines Standortes wieder. Wie die Entwicklungen in vielen Städten oftmals zeigen, generiert eine bereits bestehende hohe Attraktivität oder auch Zentralität zusätzliche Anziehungskraft auf weitere Betriebe und Betreiber, die sich auf diese Weise deren Frequenz zu Nutze machen. Somit stellt sich die Frage, woraus mögliche Zielzentralitäten abgeleitet werden können.

Zugleich erfordern bestimmte Anbieter oder Angebotsformen Mindestgrößen oder -formate. Neben dem Einwohner- und Verbraucherpotenzial spielen für die wirtschaftliche Tragfähigkeit bestimmter Vorhaben oder Betreiber die Nähe zu konkurrierenden Wettbewerbsstandorten sowie deren Wettbewerbsqualität oder die räumliche Verteilung der Bevölkerung auf mögliche Siedlungsbereiche und Ortsteile eine wesentliche Rolle.

Auch hat der so genannte „Größensprung“ bestimmter Betriebsformen und Betreiber im Einzelhandel zum einen zu einer Ausweitung wirtschaftlich notwendiger Einzugsgebiete einzelner Vorhaben geführt, zum anderen die Entwicklungschancen an anderen Standorten deutlich eingeschränkt. Dies lässt sich insbesondere an den Entwicklungen im Bereich der Bau- und Gartenfachmärkte ablesen. Hier ist die Markteintrittsgröße der regional und überregional agierenden Anbieter auf i. d. R. minimal 5.000 qm Verkaufsfläche angestiegen, was einen wirtschaftlichen Einzugsbereich von mindestens 30.000 Verbrauchern voraussetzt.

Zusammenfassend heißt dies, dass es entweder gelingt, ein entsprechendes Format (Beispiel: Möbeldiscounter mit etwa 4.000 bis 6.000 qm Verkaufsfläche) für einen Standort zu gewinnen oder aber möglicherweise

---

Begrenzte Aussagekraft  
rein quantitativer  
Entwicklungskorridore

---

Mindestanforderungen

---

Größensprung der  
Vorhaben



keine Ansiedlungen und somit Flächenentwicklungen realisieren zu können.

In diesem Zusammenhang spielt beim Ausschöpfen möglicher Entwicklungspotenziale des örtlichen Einzelhandels aber nicht nur die Ansiedlung neuer Betriebsstätten eine zentrale Rolle. Vielmehr kann eine höhere Kaufkraftbindung auch durch eine konzeptionelle Neuausrichtung ortsansässiger Anbieter erzielt werden. So zeigen Erfahrungen aus entsprechenden Projekten, dass durch eine (konzeptionelle) Umgestaltung und Aufwertung des Erscheinungsbildes – ggf. ergänzt durch Arrondierungsmaßnahmen – Umsatzsteigerungen und damit eine höhere Kaufkraftbindung erzielt werden können. Eine verbesserte Umsatz- und Ertragssituation trägt somit letztlich zur Sicherung der jeweiligen Betriebsstätte sowie der lokalen Angebotsqualität bei.

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel besteht mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von 81,4 % rein quantitativ eine gute Ausstattung mit Angeboten unterschiedlicher Betreiber und Formate. Es ist allerdings festzustellen, dass bei den örtlichen Betreibern oder zumindest bei einzelnen von ihnen vor dem Hintergrund allgemeiner Marktanpassungen im Lebensmitteleinzelhandel der Wunsch nach angemessenen Erweiterungen ihrer bestehenden Betriebsstätten aufkommen kann. Die begrenzten Entwicklungspotenziale sollten somit für Erweiterungs- oder Verlagerungsabsichten eingesetzt werden, die vorrangig der Ortskernentwicklung oder der verbrauchernahen Versorgung dienen. Potenziale für zusätzliche großflächige Lebensmittelmärkte sind in Willebadessen nicht gegeben. In Peckelsheim beispielsweise mit rd. 4.400 Einwohnern im Einzugsbereich (inkl. umliegender Ortsteile) und somit einem bindungsfähigen Kaufkraftpotenzial von rd. 5 Mio. €<sup>46</sup> für Lebensmittel ist maximal ein leistungsfähiger Lebensmittelmarkt tragfähig<sup>47</sup>. Darüber hinaus ist die Neuansiedlung ergänzender oder spezialisierter Fachmarktbetreiber (z. B. Getränkemarkte) oder einzelne Ergänzungen durch Fachanbieter (z. B. Bioladen, Reformwaren) wünschenswert, stoßen aber sicherlich schnell an die Grenzen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit.

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Sortiment Drogerieartikel liegt mit 53,3 % deutlich niedriger. Es bestehen hier deutliche Kaufkraftabflüsse in die Nachbarstädte Warburg, Brakel oder auch das Oberzentrum Paderborn. Ähnlich wie in zahlreichen anderen Städten und Gemeinden hat auch in Willebadessen die Insolvenz der Firma SCHLECKER Lücken im Angebot mit Drogerieartikeln aufgetan. Die Etablierung eines solchen Drogeriemarktes wäre sicherlich wünschenswert, erscheint aufgrund der eingeschränkten wirtschaftlichen Potenziale allerdings nicht ganz einfach.

<sup>46</sup> Angesichts der Angebotsausstattung und Siedlungsstruktur ist maximal 50 % der verfügbaren Kaufkraft durch einen einzelnen Anbieter bindungsfähig.

<sup>47</sup> Bei einer Flächenleistung von durchschnittlich rd. 3.800 € / qm im Vollsortimentsbereich entspricht dies einer Verkaufsfläche von maximal rd. 1.300 qm.

---

Entwicklung im Bestand

---

Nahrungs- und  
Genussmittel

---

Drogerieartikel

Eine Verbesserung des Sortimentsangebotes Drogerie könnten möglicherweise auch durch Ausbau der Fachabteilungen innerhalb bestehender Angebotsstrukturen realisiert werden.

Im typischerweise innenstadtprägenden Sortimentsbereich der persönlichen Ausstattung (u. a. Bekleidung / Schuhe) verzeichnet Willebadessen derzeit geringe Kaufkraftbindungsquoten. Diese sind sicherlich auch vor dem Hintergrund der örtlichen Siedlungsstruktur und der damit eingeschränkten wirtschaftlichen Tragfähigkeit sowie einer ausgeprägten Wettbewerbssituation in den Nachbarstädten (z. B. Warburg) zu bewerten. Aufgrund der Bedeutung dieser Branchen für attraktive und lebendige Zentrenstrukturen kommt möglichen Entwicklungen dieser Leitsortimente eine besondere Bedeutung zu. Mögliche Entwicklungen können sowohl durch filialisierte Betreiberformate (z. B. Textilfachmarkt bzw. -discounter) als auch durch örtliche Anbieter wahrgenommen werden.

---

Persönliche Ausstattung

In den so genannten Lifestyle-Sortimenten haben sich in den letzten Jahren neben den Individualkonzepten verstärkt Flächenkonzepte oder vertikale Konzepte durchgesetzt. Diese Konzepte zeichnen sich dadurch aus, dass sich die starre Trennung zwischen produzierender Industrie und örtlichem Handel mehr und mehr aufgelöst hat. Zugleich gehen diese Konzepte mit einem deutlich schnelleren Belieferungstakt und einer verbesserten Aktualität der Mode sowie erhöhten Absatzchancen des Handels (verbesserte Lager-Umschlags-Geschwindigkeit) einher. Durch die starke Verbreitung dieser Konzepte (STREET ONE, ESPRIT etc.) haben sich der Bekanntheitsgrad und die Akzeptanz erheblich verbessert. Da sich das Angebot zugleich von dem systemgleicher Anbieter an anderen Orten nur geringfügig unterscheidet sowie eine eher konsumtive Preislage bedient wird, hat sich auch in vielen kleineren Orten das Angebot in den Flächenkonzepten in den letzten Jahren erheblich verbreitet.

---

Vertikale Konzepte

Angesichts der Ortsgröße erscheint die Gewinnung größerer filialisierter Anbieter in den übrigen innenstadtypischen Sortimenten wie Spielwaren, Unterhaltungselektronik oder Uhren / Schmuck sowie auch im langfristigen Bedarfsbereich sehr schwierig. Mögliche Entwicklungen in diesem Bereich werden vorrangig durch inhabergeführte Fachgeschäfte getragen werden müssen, was die gezielte Ansprache möglicher Betreiber sehr erschwert. Die Ansiedlung größerer Fachmärkte ist hier nicht zu erwarten, wie das nachfolgende Beispiel Unterhaltungselektronik verdeutlicht.

---

Inhabergeführte Formate  
in weiteren Sortiments-  
bereichen

Die Marktentwicklung der letzten Jahre im Bereich Unterhaltungselektronik hat nicht nur zu einer Zunahme des Online-Handels geführt, sondern auch zu einer Konzentration auf immer größere Betriebseinheiten und damit notwendigerweise verbundene Standortgrößen. Angesichts dieser Entwicklungen scheint zumindest die Gewinnung filialisierter Anbieter sehr schwierig. Mögliche Entwicklungen in diesem Bereich werden sich

auf inhabergeführte Formate mit einer notwendigen Spezialisierung (insbesondere Serviceleistungen wie Werkstatt, Installation vor Ort sowie Beratungsqualität) konzentrieren, was eine gezielte Ansprache möglicher Betreiber sehr erschwert.

Die Anforderungen an die Objekteigenschaften differieren nach Branche und Betreiberkonzept recht deutlich. Während Fachmärkte in aller Regel eine Verkaufsflächendimensionierung von mindestens 300 qm Verkaufsfläche benötigen, sind Fachgeschäfte in wirtschaftlichen Größenordnungen in aller Regel schon mit etwa 80 bis 100 qm Verkaufsflächen zu führen. Insbesondere Fachmärkte suchen die Nähe zu frequenzstarken Magnetbetrieben, weshalb die Verfügbarkeit entsprechender Flächen und Objekte in unmittelbarer Anbindung an den Magnetbetrieb förderlich sein kann.

Über die quantitative Verkaufsflächenentwicklung hinaus ergeben sich auch für den bestehenden örtlichen inhabergeführten Handel u. a. im Zusammenhang mit qualitativen Aspekten wie Marktauftritt, Angebotsspektrum, Service- und Beratungsleistungen Chancen zur Profilierung im Wettbewerb.

Besondere Herausforderungen für den örtlichen Handel ergeben sich insbesondere durch den Online-Handel, der aus Sicht der Verbraucher neben einem umfassenden Angebot insbesondere durch einen hohen Grad an Bequemlichkeit punktet. Wenngleich Handelsexperten den Aufbau eines eigenen Online-Shops und somit eine Multi-Channel-Strategie empfehlen, so dürften die Umsetzungsmöglichkeiten zumindest bei mittelständischen Betreibern durch die zur Verfügung stehenden Ressourcen beschränkt sein.

Die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Willebadessen unterliegt selbstverständlich nicht nur den angebots- und nachfrageseitigen Faktoren des Handels selber, sondern auch den sonstigen Rahmenbedingungen, welche die Vielfalt, Attraktivität und Individualität einer Stadt ausmachen.

Wesentliches Element stellen hier städtebauliche Qualitäten wie z. B. eine ansprechende Aufenthalts- und Verweilqualität oder die attraktive Einbindung historisch-baulicher sowie naturräumlicher Gegebenheiten dar. Auch gewinnt angesichts des demografischen Wandels sowie der bequemen Alternative durch Online-Shops eine weitergehende Barrierefreiheit nicht nur der Läden sondern auch des öffentlichen Raums eine zunehmende Bedeutung.

Neben den städtebaulichen Rahmenbedingungen in Willebadessen spielen sonstige Angebote oder Strukturen wie Gastronomie und Hotellerie, Kultur- und Freizeitangebote, Dienstleistungen oder Gemeinbedarfseinrichtungen eine wesentliche Rolle für die Attraktivität einer Einkaufsstadt.

---

Anforderungen an  
Objekte

---

Profilierung örtlicher An-  
bieter

---

Herausforderung  
Online-Handel

---

Städtebauliche  
Voraussetzungen

---

Einflussfaktoren für Han-  
delsentwicklungen

In diesem Zusammenhang kann beispielsweise ein attraktiver und frequenzstarker Wochenmarkt einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und Lebendigkeit eines Ortskerns leisten. Als Veranstaltungen mit langjähriger Tradition bieten Wochenmärkte das Potenzial für eine spezialisierte Ergänzung des örtlichen Einzelhandelsangebotes sowie zu einer Frequenzsteigerung für die umliegenden stationären Einzelhandelsgeschäfte. Die Optimierung von Warenangebot und Sortimentsstruktur, Erscheinungsbild und Standgestaltung ebenso wie eine gezielte Vermarktung des Wochenmarktes kann vielerorts zur weiteren Attraktivitätssteigerung beitragen.

**Abb. 53: Beispiele Wochenmarkt**



Quelle: eigene Fotos

Neben diesen harten Faktoren haben auch qualitative Aspekte wie Image, Sauberkeit und Sicherheit, Bürgernähe oder Identifizierung mit seiner Stadt einen Einfluss auf die Wahl einer Einkaufsstadt. Allerdings würde die Untersuchung dieser Faktoren den Rahmen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Instrument zur (planungsrechtlichen) Festlegung der künftigen Einzelhandelsentwicklung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sprengen. Dementsprechende Gesichtspunkte sollten stattdessen in einem separaten, vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept losgelösten Schritt im Rahmen weiterer Maßnahmen zur Stadt- bzw. Ortskernentwicklung betrachtet bzw. erarbeitet werden (z. B. integriertes kommunales Entwicklungskonzept – IKEK).

## 7 Schlusswort

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Willebadessen stellt die Beurteilungs- und Abwägungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes dar. Es bietet vor allem Chancen zur weiteren Stärkung der Ortskerne.

Beurteilungs- und  
Abwägungsgrundlage

Es schafft zugleich allen Akteuren aus Handel, Politik, Verwaltung sowie Investoren einen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen, wenngleich bei vielen zukünftigen Standortentscheidungen eine fallbezogene Abwägung der Planungen erfolgen muss. Wenngleich durch das Einzelhandelskonzept nicht alle heutigen und zukünftigen Fragestellungen im Zusammenhang mit der Ortskernentwicklung beantwortet werden können, so wird doch ein verlässlicher Rahmen für wesentliche Entwicklungen insbesondere im Zusammenhang mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben geschaffen.

Entscheidungs- und Ori-  
entierungsrahmen

Zur Umsetzung des politisch beschlossenen Konzeptes und seiner rechtlichen Absicherung bedarf es der Zustimmung des Rates der Stadt Willebadessen zu den grundlegenden Bestandteilen des Konzeptes wie dem Standort- und Zentrenkonzept, den zentralen Versorgungsbereichen, der örtlichen Sortimentsliste sowie den Ansiedlungsregeln.

Ratsbeschluss

Das Konzept erzeugt nach Ratsbeschluss eine interne Bindungswirkung innerhalb der Verwaltung, nicht jedoch unmittelbare Rechtswirkung nach außen. Es schafft die notwendigen Abwägungsgrundlagen und konzeptionellen Grundsätze wie Empfehlungen, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren sind. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass die Empfehlungen des Konzeptes einer konkreten Umsetzung z. B. durch geeignete Bebauungspläne bedürfen.

Umsetzung in  
Bauleitplanung

Diese Bedeutung des Konzeptes wird in einem aktuellen Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes noch einmal bestätigt. Hier wird festgestellt, dass eine Gemeinde nicht verpflichtet ist, das Einzelhandelskonzept sofort und insgesamt umzusetzen und somit auch bei einer zunächst nur teilweisen Umsetzung das Plankonzept als Begründung hinzuziehen kann. Für die Umsetzung in Willebadessen bedeutet dies, dass insbesondere die Standorte überplant werden sollten, für die es mögliche Planvorhaben gibt oder aber wo aufgrund der Lagegunst entsprechende Vorhaben zu erwarten sind.

Schrittweise Umsetzung

Neben dem Rat und der Verwaltung sind aber auch alle anderen Akteure aufgefordert, im Sinne einer konstruktiven Zusammenarbeit die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes voranzutreiben. Hierbei sind so-

wohl die Kaufleute bei einer Verbesserung des Marktauftrittes und Erscheinungsbildes als auch die Verwaltung in der konsequenten planerischen Umsetzung des Konzeptes aufgerufen.

## 8 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes.....	5
Abb. 2: Allgemeine Entwicklungen im Einzelhandel .....	8
Abb. 3: Entwicklung der Betriebsstätten .....	9
Abb. 4: Entwicklung von Internetnutzern / Onlinekäufern der 14- bis 64-jährigen Bevölkerung ...	12
Abb. 5: Umsatzanteil des Online-Handels am gesamten Einzelhandels-umsatz.....	13
Abb. 6: Umsatzstärkste Warengruppen im interaktiven Handel .....	14
Abb. 7: Räumliche Lage .....	17
Abb. 8: Zentralörtliche Funktion in der Region.....	18
Abb. 9: Wettbewerbsstandorte .....	19
Abb. 10: Siedlungsstruktur der Stadt Willebadessen.....	20
Abb. 11: Bevölkerungsverteilung (Hauptwohnsitz) in Willebadessen.....	21
Abb. 12: Bevölkerungsvorausberechnung .....	21
Abb. 13: Erhebungssystematik.....	23
Abb. 14: Betriebe und Sortimente .....	25
Abb. 15: Betriebsstättendichte im Vergleich .....	26
Abb. 16: Verkaufsflächen in Willebadessen.....	27
Abb. 17: Verkaufsflächenausstattung im Vergleich .....	28
Abb. 18: Verkaufsflächenausstattung nach Standortlagen.....	29
Abb. 19: Übersicht Versorgungsschwerpunkte .....	30
Abb. 20: Fotos Ortskern Willebadessen.....	31
Abb. 21: Nutzungsmischung Ortskern Willebadessen.....	31
Abb. 22: Fotos Ortskern Peckelsheim.....	32
Abb. 23: Nutzungsmischung Ortskern Peckelsheim.....	33
Abb. 24: Nutzungskartierung Standortbereich Am Sportplatz .....	34
Abb. 25: Fotos Standortbereich Am Sportplatz.....	35
Abb. 26: Nutzungskartierung Standortbereich Lange Torstraße .....	36

Abb. 27: Nahversorgungssituation in Willebadessen .....	37
Abb. 28: Kriterien zur Standortbewertung .....	38
Abb. 29: Kurzprofil EDEKA Peckelsheim .....	39
Abb. 30: Kurzprofil Verbundstandort Willebadessen .....	40
Abb. 31: Kaufkraft in der Region .....	42
Abb. 32: Kaufkraftpotenzial in Willebadessen.....	43
Abb. 33: Bindungsquoten .....	45
Abb. 34: Bindungsquoten im Vergleich .....	46
Abb. 35: Steuerungselemente des Konzeptes.....	50
Abb. 36: Kriterien zur Festlegung schützenswerter Bereiche in der Stadt Willebadessen .....	54
Abb. 37: Zentrenhierarchie der Stadt Willebadessen .....	55
Abb. 38: Methodik zur Abgrenzung (Beispiel).....	57
Abb. 39: ZVB Ortskern Willebadessen.....	59
Abb. 40: Nahbereichsradius Potenzialfläche „Postamt“ .....	61
Abb. 41: ZVB Ortskern Peckelsheim.....	62
Abb. 42: Nahversorgungsstandort Am Sportplatz.....	65
Abb. 43: Kurzprofil Prüfstandort Lützer Straße / Heckerweg.....	66
Abb. 44: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Willebadessen .....	67
Abb. 45: Sortimente hinsichtlich ihrer Relevanz .....	69
Abb. 46: Liste der Leitsortimente in NRW .....	70
Abb. 47: Verkaufsflächenanteile nach Standortlagen.....	72
Abb. 48: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente.....	75
Abb. 49: Liste der zentrenrelevanten Sortimente.....	76
Abb. 50: Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente (Beispiele).....	77
Abb. 51: Grundstruktur der Einzelhandelssteuerung in Willebadessen .....	78
Abb. 52: Räumlich-funktionale Zuordnung.....	92
Abb. 53: Beispiele Wochenmarkt .....	97



## 9 Beschluss

Der Rat der Stadt Willebadessen hat in seiner Sitzung am 09.02.2017 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Rat der Stadt Willebadessen beschließt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Willebadessen i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als städtebauliches Entwicklungskonzept mit folgender Änderung auf Seite 65 dritter Spiegelstrich, der nun lautet:

Weitere Ansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten auch kleinteiliger Art sollten zum Schutz des Ortskerns ausgeschlossen werden.

Das Konzept erzeugt nach Ratsbeschluss eine interne Bindungswirkung innerhalb der Verwaltung, nicht jedoch unmittelbare Rechtswirkung nach außen.

Es schafft die notwendigen Abwägungsgrundlagen und konzeptionellen Grundsätze wie Empfehlungen, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren sind.

Die Empfehlungen des Konzeptes bedürfen zur Umsetzung z.B. geeignete Bebauungspläne.

Eine Verpflichtung, das Einzelhandelskonzept sofort und insgesamt umzusetzen besteht nicht.“