Junker + Kruse
Stadtforschung
Planung

Radevormwald
Stadt auf der Höhe

Stadt Radevormwald

Einzelhandelskonzept Fortschreibung 2020

Stadt Radevormwald

Einzelhandelskonzept Fortschreibung 2020

im Auftrag der Stadt Radevormwald

Bearbeitung und Konzeption
Elisabeth Kopischke
Stefan Kruse
unter Mitarbeit von:
Corinna Breker
Kai Fliß

Junker + Kruse
Stadtforschung
Planung

Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 0231 - 557858-0
Fax 0231 - 557858-50
E-Mail: info@junker-kruse.de
www.junker-kruse.de

Projektbetreuung / Ansprechpartner
Burkhard Klein, Tel. 02195 / 606205
Verena Vieg, Tel. 02195 / 606164

Radevormwald
Stadt auf der Höhe

Bauverwaltungsamt / Stadtplanung und Umwelt
Hohenfuhrstraße 13
42477 Radevormwald
www.radevormwald.de

März 2020

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2020 wurde am 22.06.2021 gemäß Vorlagen-Nr. BV/0849/2020/2 vom Rat der Stadt Radevormwald mehrheitlich als **städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB** beschlossen.

.

Hinweise

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit werden keine männlichen und weiblichen Schriftformen verwendet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Radevormwald als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z. B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

<u>Kontaktdaten der Verantwortlichen</u>
Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: info@junker-kruse.de | www.junker-kruse.de

Inhalt

1 Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung 9

2 Übergeordnete Zielaussagen 11
2.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung 11
2.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung 14
2.3 Flächennutzungsplan 16
2.4 Integrierte Handlungskonzepte 16

3 Methodische Vorgehensweise 17
3.1 Angebotsanalyse 17
3.2 Nachfrageanalyse 22
3.3 Städtebauliche Analyse 23
3.4 Prozessbegleitung 25
3.5 Untersuchungsaufbau 26

4 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung 26

5 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen 34
5.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung 34
5.2 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung 35
5.3 Einzelhandelsrelevante und sekundärstatistische Einordnung ... 36
5.4 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial 38
5.5 Einzugsgebiet des Einzelhandels in Radevormwald 40

6 Einzelhandelsangebot in Radevormwald 41
6.1 Einzelhandelsrelevante Kennziffern 41
6.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandels 46
6.3 Großflächiger Einzelhandel 51
6.4 Leerstände 52
6.5 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt 53
6.6 Wohnungsnahe Grundversorgung in Radevormwald 57
6.6.1 Quantitative Angebotsausstattung 57
6.6.2 Qualitative Angebotsausstattung 58
6.6.3 Räumliche Angebotsausstattung 60

7 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Radevormwald 62

8 Aktualisierung des Leitbilds und der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes für Radevormwald 70

8.1 Übergeordnetes Entwicklungsleitbild 71

8.2 Fortschreibung der übergeordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung 72

8.3 Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells 76

8.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche 78

8.3.2 Nahversorgungsstandorte und sonstige Grundversorgungstandorte 83

8.3.3 Fachmarktstandorte 84

9 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Radevormwald 86

9.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt 86

9.2 Nahversorgungsstandorte 90

9.3 Sonstige Standorte des großflächigen Einzelhandels 92

10 Fortschreibung der Radevormwalder Sortimentsliste .92

11 Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung 102

11.1 Herleitung einer „Bagatellgrenze“ 103

11.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten 105

11.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten 110

11.4 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten 113

11.5 Sonstige Steuerungsregeln 115

12 Prüfschema zur ersten Bewertung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungs-, Erweiterungs- und / oder Verlagerungsvorhaben im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes 118

13 Aktualisierung und Fortschreibung 120

14 Die planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes 122

14.1 Anwendung des § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO 122

14.2 Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO 123

14.3 Anwendung des § 15 BauNVO 123

14.4 Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB 123

14.5 Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB 124

14.5.1 Definition des „zentralen Versorgungsbereiches“ 125
14.5.2 Möglicher Geltungsbereich von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels 125
14.5.3 Festsetzungsinhalte 126
14.5.4 Besondere Anforderungen an die Begründung und Abwägung 127
14.5.5 Entwicklungsziele sowie bauplanungsrechtliche Bestandserhebung strukturprägender Standorte (außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches) in der Stadt Radevormwald..... 129

15 Abkürzungen 133

16 Verzeichnisse 134

Anhang

A1 Legende..... 136
A2 Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe..... 137

1 Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung

Vor dem Hintergrund von Veränderungen der Radevormwalder Einzelhandelslandschaft, dem Strukturwandel im Einzelhandel sowie Veränderungen aufgrund der Rechtsprechung, u. a. zu Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche oder zur Einzelhandelssteuerung, wird das Einzelhandelskonzept der Stadt Radevormwald nach seiner Aufstellung im Jahre 2007 und einer ersten Fortschreibung im Jahre 2011, nun zum zweiten Mal fortgeschrieben.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Radevormwald dient als fundierte Bewertungsgrundlage für Steuerung von Einzelhandelsvorhaben. Es erleichtert Stadtverwaltung und Politik, frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet einzuschätzen. Es bildet somit eine Orientierungshilfe für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Fragestellungen der Stadtentwicklung und trägt zu einer Planungs- und Investitionssicherheit bei.

Eine rechtliche Bindungswirkung entwickelt sich durch die Umsetzung des Konzeptes in der Bauleitplanung. Dabei bieten die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung zur Einzelhandelssteuerung. Entsprechend der systematischen Stellung in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB stellt das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept, das **in sich methodisch fehlerfrei und widerspruchsfrei** sein muss, dabei einen **Abwägungsbelang** dar. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine widersprüchliche Handhabung bei der Umsetzung des Konzeptes, etwa durch **Abweichen bei Einzelvorhaben nach Belieben**, dessen **Tauglichkeit** (in Zukunft) in Frage stellen kann. Dabei mag eine einmalige, städtebaulich begründete und dem Rat der Stadt **bewusste Abweichung** noch nicht zwangsläufig zur Unwirksamkeit eines Einzelhandelskonzeptes führen. Allerdings ist herauszustellen, dass ein Einzelhandelskonzept seine Steuerungswirkung jedenfalls dann verliert, wenn dieses durch „Teilplanungen und –genehmigungen derartig durchlöchert ist, dass von einem noch immer verfolgten Konzept ernstlich nicht mehr die Rede sein kann“[1].

Eine wesentliche Grundlage des Einzelhandelskonzeptes – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen – ist das empirische Grundgerüst des Konzepts. Seit der letzten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2011) haben zahlreiche kleinere, aber auch nicht unerhebliche Veränderungen in der Radevormwalder Einzelhandelslandschaft stattgefunden. Dabei unterliegen nicht nur die Situation vor Ort, sondern auch die übergeordneten Rahmenbedingungen einem fortschreitenden Wandel. Dazu zählen der allgemeine Strukturwandel im Handel (u. a. gesättigte Verkaufsflächenentwicklung, Online-Handel, Globalisierung) sowie Veränderungen rechtlicher Rahmenbedingungen auf Bundes- (BauGB-Novellen) wie auf Landes- oder Regionalebene (LEP NRW, Regionalplan). Dabei ist insbesondere der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in seiner aktuellen Fassung vom 06.08.2019 mit seinen einschlägigen Zielen und Grundsätzen (Kapitel 6.5 Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Nicht zuletzt ist es darüber hinaus unabdingbar auch die einschlägige

[1] Vgl. Nds OVG, Beschluss vom 18.11.2013 – AZ 1 LA 43/13, juris Rdnr. 15

Rechtsprechung u. a. zu Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche oder zur Einzelhandelssteuerung zu berücksichtigen.[2]

Auf Basis der Aktualisierung der Einzelhandelsanalyse soll die Untersuchung Strategien zur Einzelhandelsentwicklung bzw. letztlich auch zur Stadtentwicklung in Radevormwald unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen aufzeigen. Dabei sind die übergeordneten, städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Radevormwald wichtige Bestandteile einer gemeinschaftlich getragenen, nachhaltigen Einzelhandelspolitik. Dazu gehören

- die Sicherung und Stärkung einer attraktiven Innenstadt mit ihrem Hauptgeschäftszentrum,
- die Sicherung und Weiterentwicklung einer weitgehend flächendeckenden und ausreichenden Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sowie auch
- die gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen Einzelhandels mit Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, die im Sinne einer Arbeitsteilung die innerstädtische Funktion ergänzen (nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Nahversorgung).

Vor allem ermöglicht die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Radevormwald weiterhin, mit einem möglichst hohen Grad an Planungs- und Rechtssicherheit z. B. Bebauungspläne zu ändern oder auch neu aufzustellen, sofern der Einzelhandel in diesem Zusammenhang eine Bedeutung hat. Auf Basis des fortgeschriebenen und vom Rat der Stadt – als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB – beschlossenen Einzelhandelskonzeptes, ist die Stadt Radevormwald weiterhin in der Lage, für den weitaus größten Teil der zukünftigen Anfragen, Entscheidungen zu Fragestellungen der Einzelhandelssteuerung herbeizuführen und dies auch im möglichen Bauleitplanverfahren zu begründen, ohne für den Einzelfall die städtebauliche Verträglichkeit belegt oder widerlegt zu haben[3]. Dies „entlastet" die Stadt von der häufig strittigen Auseinandersetzung mit einzelfallbezogenen Wirkungsanalysen, die sehr häufig zu anderen Ergebnissen kommen als die Zielsetzungen, die das Einzelhandelskonzept unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Situation, für den betrachteten Standort vorgibt.

Die vorliegende Fortschreibung umfasst zunächst eine Analyse des einzelhandelsrelevanten Angebotes sowie der nachfrageseitigen Daten. Auf dieser Basis geschieht eine Neubewertung der abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Radevormwald. Darauf aufbauend werden die im Jahr 2011 formulierten konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelskonzeptes (Ziele, Standortmodell, Definition der zentralen Versorgungsbereiche und sonstiger Entwicklungsbereiche im Stadtgebiet, die Sortimentsliste sowie die Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet bzw. angepasst.

Zu den wesentlichen Veränderungen im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes gehört neben einer Aktualisierung der Datenbasis auf der Angebots- und Nachfrageseite die Aufnahme des Kapitels 2, welches übergeordnete Rahmenbedingungen der Landes- und

[2] Zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08); Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 15.02.2012 (OVG NRW 10 D 32/11.NE)

[3] Urteil des BVerwG vom 26.03.2009 – AZ 4 C 2.07

Regionalplanung bzw. der kommunalen Planungen beschreibt. Weitere Änderungen beziehen sich auf die konzeptionellen Bausteine; dazu gehören:

- die Modifizierung der Standortstruktur unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bauplanungsrechts sowie einschlägiger Rechtsprechung,
- die Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung der aktuellen Situation bzw. der Entwicklungsperspektiven und der Vorgaben aus der Rechtsprechung,
- die Radevormwalder Sortimentsliste: v. a. begriffliche Anpassungen und Zusammenfassung von Teilsortimenten und
- die Grundsätze: Strukturierung der Grundsätze, Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele)

2 Übergeordnete Zielaussagen

Im Rahmen des Planungssystems in Nordrhein-Westfalen stehen stadtentwicklungsplanerische Entscheidungen, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Einzelhandelsteuerung sowie im Bezug zu übergeordneten Planungen, auf Landes-, regionaler und kommunaler Ebene.

2.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Mit seinen Zielen und Grundsätzen ist der am 06. August 2019 in Kraft getretene LEP NRW das wichtigste Planungsinstrument der Landesplanungsbehörde in Nordrhein-Westfalen. Die Vorgaben der Landesplanung sind bei der Erarbeitung von Regionalplänen, Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie anderen Fachplänen der nachgeordneten Planungsebenen zu beachten. Der LEP NRW beinhaltet

- die raumstrukturellen Zielsetzungen mit den Entwicklungsachsen der Siedlungsräume und den natürlichen Lebensgrundlagen wie Freiraum, Natur, Landschaft, Wald und Wasser;
- die Flächenvorsorge für Wohnbauland, für die Wirtschaft, für Großvorhaben, für Bodenschätze sowie für Freizeit und Erholung;
- die Infrastruktur für Verkehr, Energieversorgung und Entsorgung.

Kapitel 6.5 befasst sich mit vorgezogenen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel. Dabei werden die im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel konkretisiert. Vor dem Hintergrund der Einzelhandelssteuerung ist somit hervorzuheben, dass durch die Festlegung der zentralen Orte eine Versorgung der Bevölkerung mit einem ausgewogenen Warenangebot, sozialen, kulturellen und wirtschaftsbezogenen Einrichtungen und Dienstleistungen sowie eines entsprechenden Wohnungsangebotes im Sinne des dezentralen Konzentrationsgebotes auf kurzem Wege sichergestellt wird. Die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen trägt dazu bei, dass in allen

Landesteilen eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine ausgewogene und breit gefächerte, nach Zentralörtlichkeit differenzierte Einzelhandelsstruktur sicher gestellt wird. Die Stadt Radevormwald wird als Mittelzentrum eingestuft (LEP NRW Kapitel 2, Abbildung 1).

Der Landesentwicklungsplan gibt in seinem Kapitel 6.5 vor, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt werden können. Darüber hinaus werden klare Vorgaben zur Steuerung des zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels gemacht, wobei die Landesplanung städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten und damit nicht zuletzt den zentralen Versorgungsbereichen den Vorrang einräumt. In Anlage 1 werden zentrenrelevante Leitsortimente dargestellt, die stets zu beachten sind und die Innenstadtlagen prägen sowie eine hohe Besuchsattraktivität implementieren. Diese Liste ist auf kommunaler Ebene auf Grundlage der örtlichen Situation zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.

Folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug zum großflächigen Einzelhandel werden im LEP NRW im Kapitel 6.5 festgelegt:

3.2.3 Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)

Ziele und Grundsätze

6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsgebieten
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen
Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

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

Zentrenrelevant sind

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

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtig werden.

6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot
Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche
Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der dazu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente
Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente
Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel
Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Schutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomeration
Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte
Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO
Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO sind, soweit von § 12 (3a) S.1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

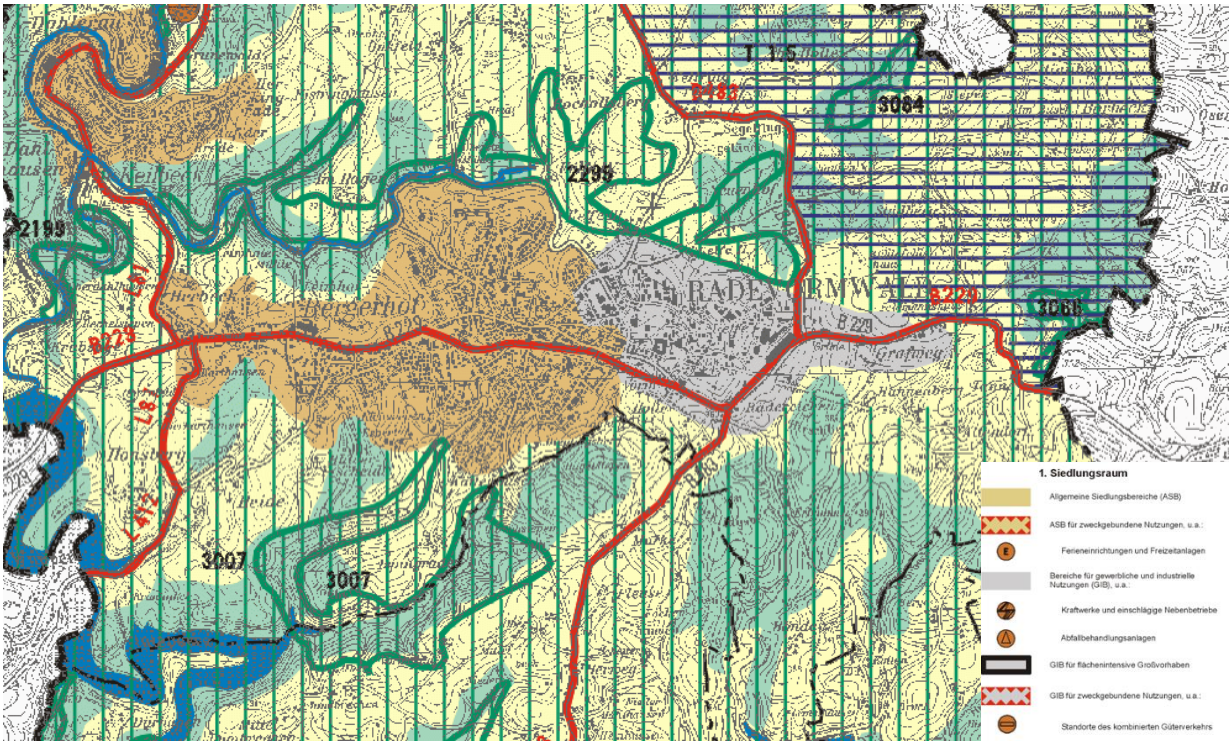
Anlage 1 (Leitsortimente)
- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren,
- Bücher,
- Bekleidung, Wäsche,
- Schuhe, Lederwaren,
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik,
- Spielwaren,
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte),
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto, ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten),
  und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
- Gesundheits- und Körperpflegemittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

2.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt einen fachübergreifenden Plan dar und bildet die zusammenfassende, übergeordnete und überörtliche Schnittstelle zwischen der Landesentwicklungsplanung und der kommunalen Bauleitplanung sowie den raumbedeutsamen Fachplanungen. Seine Ziele und Grundsätze dienen der Sicherung natürlicher Lebensgrundlagen der Region und bieten ausreichende Spielräume für die Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung. Sie sind vor allem bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Regierungsbezirk zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Zu den wesentlichen Themenfeldern gehört, neben der Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung, der Standortvorsorge technischer Infrastrukturen, den Raumansprüchen erneuerbarer Energien, der Rohstoffsicherung und dem Gewässer- sowie vorbeugenden Hochwasserschutz, auch der Bereich der großflächiger Einzelhandelsentwicklungen.[4]

[4] Vgl. dazu: Bezirksregierung Köln: Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Textliche Darstellung, Teilabschnitt Region Köln, Stand April 2018

Karte 1: Regionalplan Teilabschnitt Region Köln, Auszug Stadt Radevormwald



Quelle: https://www.bezreg-koeln.nrw.de/extra/regionalplanung/zeichdar_koeln/karten/uebersicht.html; Zugriff 17.09.2019

Der aktuelle Regionalplan Köln besteht aus drei räumlichen Teilabschnitten (aus den Jahren 2001, 2003 und 2004) sowie aus zwei zusätzlichen sachlichen Teilabschnitten. Der neue am 06.08.2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan sowie veränderte gesellschaftliche, ökonomische und rechtliche Rahmenbedingungen machen eine Überarbeitung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln erforderlich. Eine Fortschreibung des Regionalplans ist derzeit noch im Verfahren.

Folgende Ziele mit Bezug zum großflächigen Einzelhandel werden im bestehenden Regionalplan (Stand: April 2018) in den Kapiteln B2 Allgemeine Siedlungsgebiete (ASB) und B3 Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) festgelegt:

[…]

B2 Ziel 1 In der Bauleitplanung dürfen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden.

[…]

B3 Ziel 1 In GIB ist die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung bauleitplanerisch auszuschließen. Zum Zweck der Eingrenzung bereits bestehender solcher Betriebe ist ausnahmsweise die Festsetzung von Sondergebieten in der Bauleitplanung möglich - einschließlich ggf. zur Bestandssicherung notwendiger geringfügiger Erweiterungen.

[…]

2.3 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Radevormwald** stellt für das Radevormwalder Stadtgebiet die verschiedenen Bauflächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 1 BauNVO dar, dazu gehören:

1. Wohnbauflächen
2. gemischte Bauflächen
3. gewerbliche Bauflächen
4. Sonderbauflächen

Die Entwickelbarkeit von Standorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe beruht auf den Festsetzungen zu den Baugebieten (§§ 2-11 BauNVO). Besondere Festsetzungen hinsichtlich der Einzelhandelssteuerung im FNP stellen die Sondergebiete mit spezifischen Zweckbestimmungen dar (z. B. Möbel oder Bau- und Gartenmarkt).

Die Ausweisung bzw. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist im Rahmen der Fortschreibung im FNP zu überprüfen.

2.4 Integrierte Handlungskonzepte

Im Rahmen des **Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt I (InHK Innenstadt I)** wurden vor allem die städtebaulichen Missstände im historischen Stadtkern aufgegriffen und einen Strategieplan für die künftige Entwicklung erstellt. Dabei wurde ein einheitliches, gestärktes Stadtbild sowohl auf der baulichen als auch auf der sozialen Ebene entwickelt. Es ging beispielsweise um die Aufwertung zentraler öffentlicher Räume wie auch gleichzeitig um die Aktivierung und Beteiligung privater Akteure. Ziel des danach aufgestellten **Integrierten Handlungskonzeptes II (InHK Innenstadt II)** ist es, ganz im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung des Gebietes, die vorhandenen Potenziale zu nutzen und das Zentrum weiterzuentwickeln sowie angrenzende Stadtbereiche sinnvoll in ihrer baulichen Struktur anzuknüpfen.[5]

Das **Integrierte Handlungskonzept Wupperorte (InHK Wupperorte)** wurde in aktiver Zusammenarbeit mit der Bewohnerschaft der Wupperorte erarbeitet. Es beinhaltet neben der Einordnung des Quartiers auf Makro- und Mikroebene ebenso ein Maßnahmenpaket, welches als Grundlage für eine nachhaltige und vor allem zukunftsweisende Stadtentwicklung in den Wupperorten dient. Diese stellten sich ehemals als starker Industriestandort dar und sollen nun mit Fördermitteln zu einem zukunftsfähigen, lebenswerten Quartier entwickelt werden.[6]

[5] siehe dazu: http://www.radevormwald.de/cms222a/bauen_umwelt/ ; Zugriff: 17.09.2019

[6] siehe dazu: http://www.inhk-wupperorte.de/ ; Zugriff: 17.09.2019

3 Methodische Vorgehensweise

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Radevormwald stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Fortschreibung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die erneute flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Radevormwalder Stadtgebiet sowie die Erhebung ergänzender Nutzungen (insbesondere Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie) im zentralen Bereich. Ergänzend wurde eine Kundenherkunftserhebung unter Mitwirken von ausgewählten Einzelhändlern in Radevormwald vorgenommen.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Stadt Radevormwald gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants, Köln.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete **Erarbeitung und Beurteilung städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Überprüfung der Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche i. S. v. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Radevormwald ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

3.1 Angebotsanalyse

Bestandserhebung
Zur erneuten Analyse der Angebotssituation wurde zwischen November 2018 und Januar 2019 eine flächendeckende **Vollerhebung des Radevormwalder Einzelhandelsbestandes** durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer Begehung / Befahrung des gesamten Stadtgebietes bei gleichzeitiger Bestandsaufnahme und Kartierung des Einzelhandels i. e. S.[7] (inkl. Lebensmittelhandwerk). Im Rahmen der Vollerhebung wurde die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten aufgenommen. Weiterhin wurde durch eine Kartierung die räumliche Verortung und Lagezuordnung vorgenommen.

Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimente und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – sofern gestattet – erhoben und die räumliche Zuordnung der Geschäfte überprüft.

[7] Einzelhandel i. e. S. = Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.

Der Erhebung liegt folgende **Definition der Verkaufsfläche** zu Grunde:

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich.

- Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.
- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraumes (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06.02.2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut dem Urteil des OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06.02.2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen vor allem auch relevante Randsortimente erfasst werden, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der vorliegenden Untersuchung wurden die Sortimente den in der folgenden Tabelle 1 dargestellten 19 Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse

Warengruppe	Sortimente
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
	Backwaren / Konditoreiwaren
	Fleischwaren
	Getränke
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen
	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
	Zoologische Artikel
	Heim- und Kleintierfutter

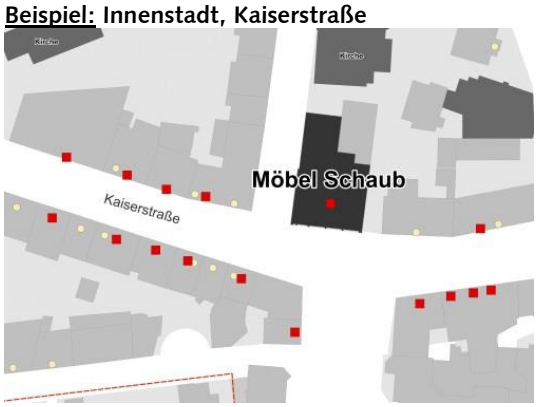
Warengruppe	Sortimente
Gesundheit und Körperpflege	Pharmazeutische Artikel
	Drogeriewaren
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher
	Papier / Büroartikel / Schreibwaren
	Zeitungen / Zeitschriften
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe	
Bekleidung	Bekleidung
	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle
Schuhe / Lederwaren	Schuhe
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	GPK / Haushaltswaren
Spielwaren / Hobbyartikel	Hobbyartikel
	Musikinstrumente und Zubehör
	Spielwaren
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen
	Campingartikel
	Fahrräder und technisches Zubehör
	Sportartikel
	Reitsportartikel
	Sportbekleidung und Sportschuhe
	Sportgroßgeräte
überwiegend langfristige Bedarfsstufe	
Wohneinrichtung	Bettwaren
	Matratzen
	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
	Teppiche (Einzelware)
	Wohndekorationsartikel
Möbel	Möbel
Elektro / Leuchten	Elektrogroßgeräte
	Elektrokleingeräte
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Elektronik / Multimedia	Elektronik und Multimedia
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel
Uhren / Schmuck	Uhren / Schmuck
Baumarktsortimente	Bauelemente / Baustoffe
	Baumarktspezifisches Sortiment
Gartenmarktsortimente	Gartenartikel und -geräte
	Pflanzen / Samen
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Sonstiges	Aktionswaren
	Erotikartikel
	Kinderwagen

Quelle: eigene Zusammenstellung

Die flächendeckende Vollerhebung des Radevormwalder Einzelhandels stellt eine wesentliche Grundlage zur Aktualisierung der Analyse und Neubewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowie deren Veränderung gegenüber der letzten Vollerhebung aus dem Jahr 2011 dar.

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentrale Bereiche, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lagen und städtebaulich nicht integrierte Lagen zugeordnet, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert werden:

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

Zentraler (Versorgungs-)Bereich Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert i. S. v. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO.	**Beispiel: Innenstadt, Kaiserstraße** 
Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage" existiert nicht. Im Sinne des Radevormwalder Einzelhandelskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Radevormwald städtebaulich integriert sind und einen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen haben, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreichen, um sie als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen. Konkret wurden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an mindestens zwei Seiten an zusammenhängenden Wohnsiedlungen angrenzt, ohne dass städtebauliche Barrieren wie beispielsweise Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.	**Beispiel: LADA, Russische Spezialitäten, Ritter-von-Halt-Straße**
Städtebaulich nicht integrierte Lage Die städtebaulich nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht oder nur in geringem Maße im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierte Standorte (z. B. in Gewerbegebieten).	**Beispiel: Aldi Nord an der Erlenbacher Straße**

Quelle: eigene Zusammenstellung

Auf Basis der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Lagezuordnung der Betriebe können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten (vgl. Kapitel 10).

Umsatzberechnung
Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Radevormwalder Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen vor allem die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Radevormwald. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

Definition des Begriffs Nahversorgung
Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt vor dem Hintergrund der Darstellung und Bewertung einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter Nahversorgung wird hier die Versorgung der Bewohner mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern der überwiegend kurzfristigen Bedarfsdeckung werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Blumen (Indoor) / Zoo gezählt (s. o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis – und somit auch in diesem Einzelhandelskonzept – wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Die Analyse der Nahversorgungssituation geschieht unter Berücksichtigung quantitativer, räumlicher und qualitativer Aspekte. Aus quantitativer Sicht geht es vor allem um die Ausstattung an Betrieben und entsprechenden Verkaufsflächen, während bei der qualitativen Betrachtung das betriebstypische Angebot bzw. dessen Vielfalt in den Fokus rückt. Unter räumlichen Aspekten wird als Bewertungsmaßstab vorrangig die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden solitäre Verkaufseinrichtungen in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur in Radevormwald wird eine Distanz von ca. 600 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistanzen definiert und den Analysen zu Grunde gelegt.

Von Einzelstandorten zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche, die eine über die rein fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Stadtteile oder -bereiche einnehmen. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können (beispielhaft in Tabelle 3) als relevant für die wohnungsnahe Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung (idealtypisch)

„idealtypische" Ausstattung	Nahrungs- und Genussmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Zusammenstellung

3.2 Nachfrageanalyse

Die Nachfrageanalyse liefert ein umfassendes Bild über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Radevormwalder Bevölkerung sowie der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

Sekundärstatistische Daten

Die Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Einzelhandelsgutachten und -analysen geschieht auf Grundlage sekundärstatistischer Daten. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine entsprechenden Daten über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch eine Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Dabei werden in der vorliegenden Untersuchung Werte der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zu Grunde gelegt. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die in regelmäßigen Abständen aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Der Indexwert von 100 beschreibt den Bundesdurchschnitt. Liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer einer Kommune unter dem Indexwert 100, so ist diese durch ein dem Prozentsatz entsprechendes, niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, dann zeichnet sich die Kommune durch ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau aus.

Bei der Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes werden aktuelle Einwohnerdaten eingestellt sowie hinsichtlich der Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln Bereinigungen (z. B. bezüglich rezeptpflichtiger Waren) und Anpassungen der Sortimentszuordnungen bzw. Erhebungssystematik (gemäß des Sortimentsschlüssel, Tabelle 1) vorgenommen.

Bestimmung der einzelhandelsrelevanten Zentralität

Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt stellt ein Kriterium für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt dabei jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu sind weitergehende Analysen erforderlich.

In der vorliegenden Untersuchung wird die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer auf Basis der errechneten Einzelhandelsumsätze, deren Grundlage u. a. die empirisch ermittelten Verkaufsflächen darstellen sowie dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen (in Anlehnung an IFH Retail Consultants GmbH, Köln) berechnet. Somit hat diese Berechnungsmethode einen eindeutigen lokalen Bezug zur aktuellen Situation in der Stadt Radevormwald und bildet die Situation sehr realitätsnah ab. Ein Wert von 100 würde bedeuten, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Radevormwald. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin. Eine Abweichung unterhalb des Basiswertes dagegen zeigt mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der Stadt auf. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.

Kundenherkunftserhebung

Die Kundenherkunftserhebung gibt Auskunft über das Einzugsgebiet des Radevormwalder Einzelhandels und stellt somit eine empirische Basis für die Abgrenzung des Einzugsgebietes dar. Dieses lässt zum einen Rückschlüsse zur Ausstrahlungskraft des Radevormwalder Einzelhandels zu und dient zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden in einem einwöchigen Zeitraum im April 2019 bei ausgewählter Radevormwalder Einzelhändlern unterschiedlicher Branchenzugehörigkeit und Größe Listen ausgelegt, in die der Wohnort der zahlenden Kunden eingetragen wurde. Insgesamt beteiligten sich 23 Betriebe bei der Erhebung in Radevormwald und somit rund 22 % der Gesamtzahl aller Betriebe.

Die Kundenherkunft (Wohnort der Kunden) wurde, jeweils von dem für den Zahlvorgang zuständigen Personal, in den einzelnen Betrieben aufgenommen.

Ergänzend zu den vorab beschriebenen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u. a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u. a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

3.3 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Radevormwald im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen sowie die Standort- und Zentrenstruktur zu definieren. Ein Schwerpunkt der Betrachtungen liegt auf den zentralen Versorgungsbereichen. Bereits im Einzelhandelskonzept von 2011 ist eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt sowie der Wupperortschaften vorgenommen worden.

Vorbehaltlich künftiger Modifizierungen stellt diese die Grundlage für die Analyse dar. Insgesamt werden die zentralen Versorgungsbereiche (wie auch ggf. neue faktische oder perspektivische zentrale Versorgungsbereiche) anhand einer transparenten und einheitlichen Bewertungsmatrix überprüft und räumlich abgegrenzt; dies auch mit Blick auf die Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex.

Durch die Lage im Stadtkern / in der Innenstadt einer Stadt bzw. eines Stadtteils sind für die Prosperität eines Zentrums neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tiefergreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden.

Die Kriterien der städtebaulichen Analyse lauten wie folgt:

- Einzelhandelsdichte[8]
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Radevormwald. Hierdurch können nicht nur Veränderungen seit der letzten Analyse aus dem Jahr 2011 bewertet werden, sie liefert auch die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller

[8] Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden.

Rechtsprechung[9] keine planerische „Abgrenzungsübung", sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

3.4 Prozessbegleitung

Wie die Erfahrungen gezeigt haben, ist die Umsetzung des besten Konzeptes nur dann möglich, wenn es gelingt, die wesentlichen Akteure sowohl in den Erarbeitungsprozess mit einzubinden als auch – auf einer breiteren Ebene – allen Akteursgruppen (insbesondere Politik, lokale Kaufmannschaft, Verwaltung) die Konsequenzen ihres Handelns (mit und ohne Konzept) aufzuzeigen. Dies wird jedoch in der Regel nicht nur durch eine entsprechende Streuung des Konzeptes erzielt, sondern vielmehr durch gezielte und persönliche Informationen und Diskussionen mit den Betroffenen. Aus diesem Grund wird von Seiten der Stadt Radevormwald als auch des Gutachters nach wie vor ein besonderer Wert auf die Vermittlung der jeweiligen Zwischen- und Endergebnisse gelegt.

Im Rahmen der Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Radevormwald wurde neben einer Berichterstattung und Diskussion im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 13.06.2019 und am 05.09.2019 ein fachübergreifender Workshop durchgeführt, in dem neben den Analyseergebnissen vor allem die konzeptionellen Bausteine vorgestellt und diskutiert wurden. Dieser Workshop war wie folgt besetzt:

- Frau Matesic, Industrie- und Handelskammer zu Köln, Zweigstelle Oberberg
- Herr Otto, Handelsverband NRW Rheinland
- Herr Strunk, Werbegemeinschaft Radevormwald
- Herr Ottenstreuer, Verein Citymanagement e.V.
- Herr Giesen, Wirtschaftsförderungsgesellschaft Radevormwald mbH + Co KG
- Herr Haentjes, Bezirksregierung Köln, Dezernat 35
- Herr Fischer, Vorsitzender des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt
- Herr Müller, Vorsitzender des Bauausschusses
- Herr Mans, Bürgermeister
- Herr Klein, Leiter des Bauverwaltungsamtes
- Frau Böhmer, Bauverwaltungsamt Stadtplanung

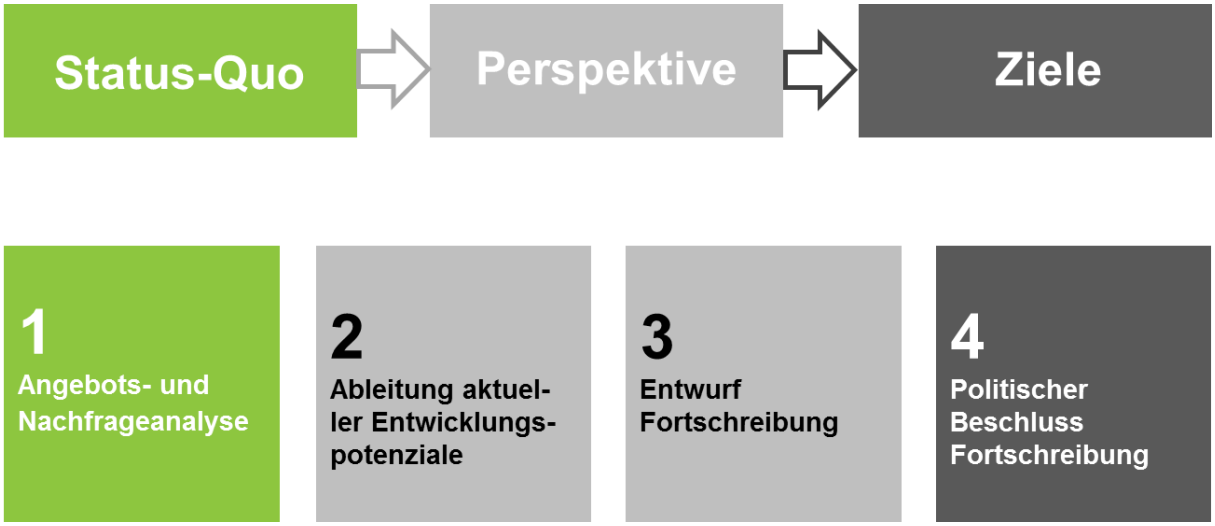
Den Teilnehmern des Workshops wird für ihr konstruktives Mitwirken an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

[9] vgl. dazu u.a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06)

3.5 Untersuchungsaufbau

Die Untersuchung umfasst drei wesentliche Arbeitsschritte (vgl. dazu Abbildung 1): Die Analyse der Angebots- und Nachfrageseite in der Stadt Radevormwald zum Status quo, die perspektivische Betrachtung von Entwicklungspotenzialen und einer künftigen Steuerungsstrategie sowie das Einzelhandelskonzept mit seinen konzeptionellen Bausteinen (übergeordnete Ziele, Standortstruktur, Grundsätze zur Umsetzung). Am Ende des Erarbeitungsprozesses steht eine Beschlussfassung im Stadtrat. Dadurch erhält das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Konzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB eine Verbindlichkeit in Form einer kommunalen Eigenbindung. Es stellt damit eine fundierte, empirisch abgesicherte, gemeinschaftlich getragene Grundlage für künftige Entscheidungen zu Ansiedlungen, Veränderungen oder Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben dar. Darüber hinaus liefert das Einzelhandelskonzept Grundlagen und Begründungszusammenhänge für die Bauleitplanung.

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



Quelle: eigene Darstellung

4 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung

Seit Jahrzehnten unterliegt der Einzelhandel einem ständigen Wandel. Neben den allgemeinen betriebstypischen Entwicklungen zeigt sich eine enorme Dynamik aufgrund eines Strukturwandels im Einzelhandel, welcher durch die Digitalisierung und den Online-Handel hervorgerufen wird.

Wesentliche Trends, welche zugleich einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entwicklung der städtischen Zentren und der räumlichen Einzelhandelsstruktur haben, werden nachfolgend skizziert:

Standort- und Strukturentwicklungen im stationären Einzelhandel

- Trotz diverser anderslautender Prognosen setzt sich die Expansion im stationären Einzelhandel noch immer fort: zwischen den Jahren 2009 und 2017 stieg die Gesamtzahl der **Verkaufsfläche** in Deutschland von rund 120 Mio. um ca. 3,3 % auf rund 124 Mio.

Quadratmeter an[10]. Gleichwohl sind die Zuwachsraten in den letzten Jahren deutlich gesunken und es zeichnen sich allmählich Sättigungstendenzen ab.

- Auch der **Umsatz** im Einzelhandel konnte sich nach der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 erholen. Nach einem zwischenzeitlich rückläufigen Gesamtumsatz von rund 419 Mrd. Euro im Jahr 2009, wurde im Jahr 2018 ein Gesamtumsatz von fast 525 Mrd. Euro im deutschen Einzelhandel erzielt, was einem Zuwachs von 25 % entspricht. Für das Jahr 2019 wird ein weiterer Umsatzzuwachs um 2 % auf rund 536 Mrd. Euro prognostiziert.[11]

- Gleichzeitig ist die **Anzahl der Einzelhandelsbetriebe** jedoch weiter rückläufig. Zwischen 2010 und 2018 sank die Zahl der Unternehmen im Einzelhandel von rund 386.000 um etwa 7 % auf rund 360.000[12]. Diese gegenläufigen Entwicklungen sind Merkmale einer fortschreitenden **Konzentrationstendenz** im Einzelhandel: Insbesondere (zumeist großflächige) Fachmärkte, Discounter und Filialisten expandieren weiterhin deutlich. In der Folge steigt der Druck insbesondere auf inhabergeführte Geschäfte, die, neben Umsatzeinbußen aufgrund eines erhöhten Wettbewerbsdrucks, auch unter Nachfolgeproblemen im Zuge des Generationenwechsels leiden. Während der nicht-filialisierte Fachhandel im Jahr 2007 noch einen Marktanteil von 25,4 % einnahm, lag dieser 2018 nur noch bei 17,1 %[13]. Supermärkte und Discounter, Fachmärkte und der filialisierte Non-Food-Einzelhandel konnten ihre Marktposition hingegen weitgehend behaupten.
  Doch nicht nur inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte gerieten in der Vergangenheit zunehmend unter Druck. Neben der anhaltenden „Warenhauskrise" war dies vor allem auch in Insolvenzen ehemals namhafter Filialisten (u. a. Woolworth, Wehmeyer, Schlecker) ablesbar.

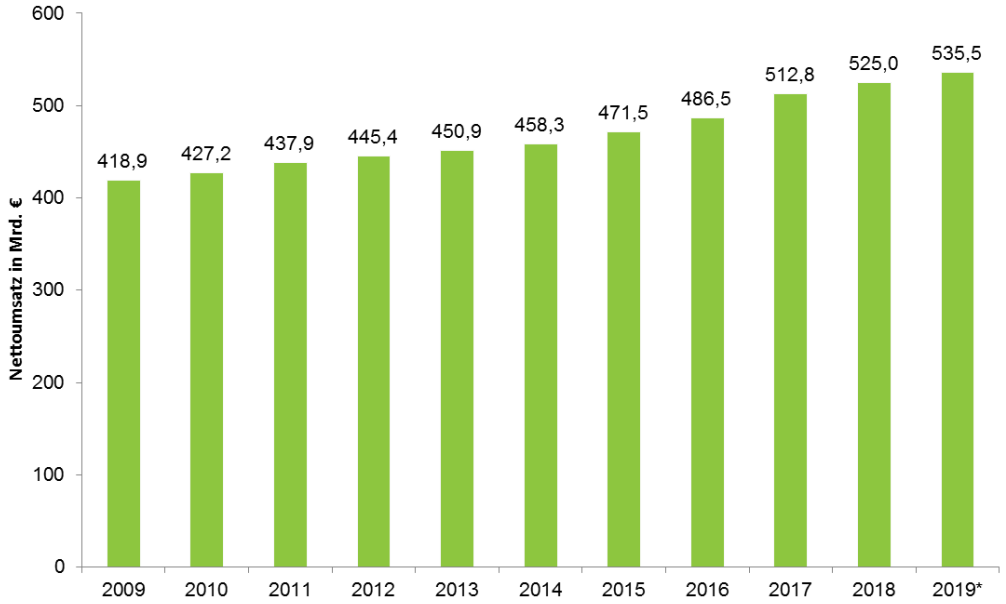
[10] Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 1970 bis 2017 (in Millionen Quadratmeter), Abruf unter www.statista.de; Zugriff im Juli 2019

[11] Quelle: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland; Nettoumsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2018 (in Milliarden Euro) mit Prognose für 2019;
Abruf unter www.statista.de; Zugriff im Juli 2019

[12] Quelle: EHI Retail Institute, Zahl der Betriebe und Kassen im Einzelhandel in Deutschland (1997-2018); Abruf unter www.handelsdaten.de; Zugriff im Juli 2019

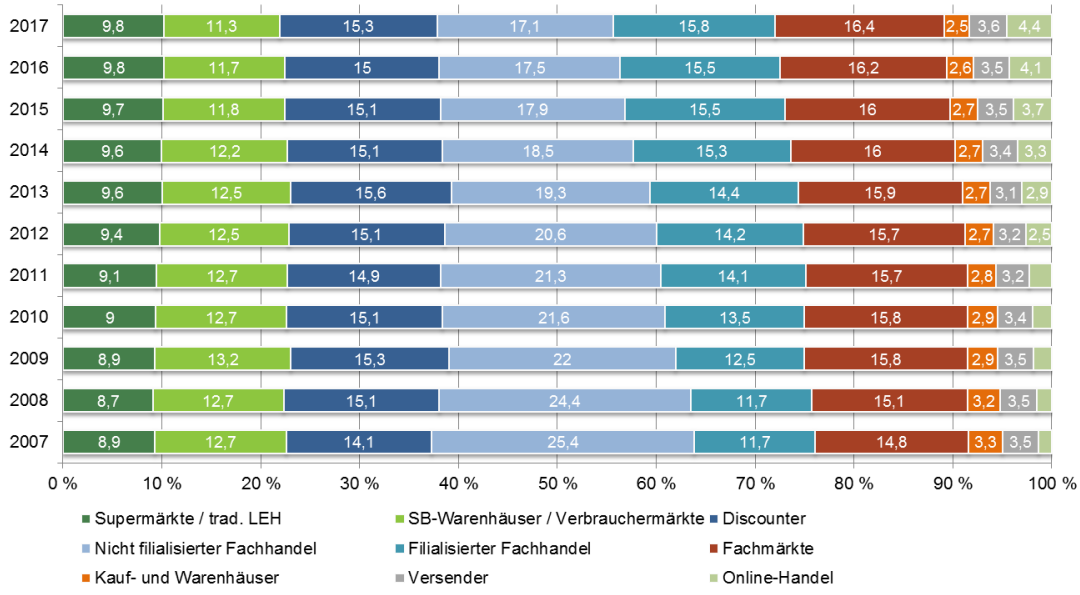
[13] Quelle: IfH Köln, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2016; Abruf unter www.statista.de; Zugriff im Juli 2019

Abbildung 2: Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 – 2019*)



Quelle: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland; Nettoumsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2019 (in Milliarden Euro);
Abruf unter www.statista.de; Zugriff im Juli 2019
* Prognose

Abbildung 3: Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2007 – 2017



Quelle: IfH Köln, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2016; Abruf unter www.statista.de, Zugriff im Juli 2019

- Die Zahl der **Einkaufszentren** ist hingegen weiter gestiegen. Waren es im Jahr 2010 noch 428 Center mit einer Gesamtfläche von 13,5 Mio. Quadratmetern, waren es im Jahr 2018

schon 479 mit einer Gesamtfläche von 15,4 Mio. Quadratmetern[14]. Dabei stehen neue Konzepte von Centern und neu entstehende Flächen dem Revitalisierungsbedarf von in die Jahre gekommenen Centern gegenüber. Hier sind es vor allem die „kleineren" Passagen und Einkaufszentren, die mindergenutzte Flächen, Leerstände, Gestaltungsmängel und Investitionsstaus aufweisen und einen städtebaulichen Missstand in einzelnen städtischen Zentren darstellen.

- In den 1980er und 1990er Jahren waren es vor allem „klassische" Fachmärkte, Lebensmittelanbieter und Einkaufszentren, die durch Neuentwicklungen an peripheren Standorten für eine räumliche Angebotsverschiebung an autokundenorientierte Standorte mit hoher Flächenverfügbarkeit (sog. sekundäre Standortnetz) sorgten und so mit den Angeboten in den Zentren in Konkurrenz traten. Wenngleich diesem Entwicklungstrend durch planerische Steuerung deutlich entgegengewirkt werden konnte, stehen häufig noch Standorte ohne Bezug zu gewachsenen städtebaulichen Zentren im Fokus der Betreiber und Projektentwickler. Neben den Lebensmitteldiscountern mit ihren wechselnden **Aktionswaren** (in auch zentrenrelevanten Warengruppen wie Unterhaltungselektronik und Bekleidung) weisen auch Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (wie beispielsweise Möbelfachmärkte) umfangreiche zentrenrelevante **Randsortimentsangebote** (z. B. Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren) auf, die den Wettbewerbsdruck auf Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen erhöhen.
  Auch für **Factory Outlet Center** entstehen deutschlandweit immer mehr Standorte. Diese konzentrierten Ansammlungen von Fabrikverkaufsläden zum Vertrieb von spezifischen Waren aus eigener Produktion an peripheren, verkehrsorientierten Standorten weisen in der Regel weitreichende Einzugsbereiche und einen Angebotsschwerpunkt im Bereich Bekleidung und Schuhe auf.

- Auf der anderen Seite positionieren sich einige – üblicherweise großflächige Anbieter – auch mit **kleineren Betriebskonzepten** in vorzugsweise (hoch)verdichteten integrierten, zentralen Lagen. Dazu gehören Lebensmittelanbieter, aber auch Möbel- oder Baumärkte sowie Spielwaren- oder Sportfachmärkte. Andere Betreiber ziehen sich aus bestehenden Flächen zurück, wie beispielsweise Elektronikfachmärkte oder auch Warenhäuser (Umwandlung bisheriger Verkaufsfläche in Lagerfläche, Untervermietung, Gastronomienutzung, o. ä.).

- Mit sich verändernden Betriebsformen und Konzepten treten auch **„neue" Kundenmagnete** auf den Markt. Dazu gehören beispielsweise ausländische Konzerne, wie Primark, die mit großen Flächen städtische Zentren und Einkaufszentren prägen. Sie tragen zu einer deutlichen Erhöhung der Kundenfrequenz am Standort bei und beeinflussen das Qualitätsniveau. Da sie aber nicht ausschließlich zusätzliche Kaufkraft an den Standort ziehen, sondern ihren Umsatz auch aus Umsatzumverteilungen generieren, sind Auswirkungen auf umliegende Anbieter und in der Regel auch auf andere Zentren nicht auszuschließen.

Steigender Wettbewerbsdruck durch E-Commerce (=Online-Handel)[15]

[14] Quelle: EHI Retail Institute, Anzahl der Einkaufszentren in Deutschland in den Jahren von 1965 bis 2018, Gesamtfläche der Shopping-Center in Deutschland (1965-2019) , Zugriff unter www.statista.de und www.handelsdaten.de im Juli 2019

[15] *„E-Commerce – der elektronische Handel E-Commerce umfasst alle Ein- und Verkäufe von Waren und Dienstleistungen, die über elektronische Netze wie etwa das Internet oder EDI (Electronic Data Interchange) getätigt*

- Im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel gewinnen „neue" Vertriebs- und Absatzwege zunehmend an Bedeutung und stellen den stationären Einzelhandel vor besondere Herausforderungen. Dazu gehört vor allem der **Online-Handel,** der durch Vorteile, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und / oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und / oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus, besonders hervortritt. In der Folge weist dieser Vertriebsweg bundesweit stetig zunehmende Marktanteile auf: Der im Online-Handel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rund 1 Mrd. Euro im Jahr 2000 auf rund 65 Mrd. Euro im Jahr 2018 an. Für das Jahr 2019 wird eine weitere Zunahme auf rund 72 Mrd. Euro prognostiziert[16]. Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entspricht dieser Wert aktuell einem relativen Umsatzanteil von fast 14 %[17].

- Grundsätzlich werden inzwischen nahezu alle Sortimente über den Internethandel vertrieben, jedoch ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Online-Handels profitieren. Gemäß der Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland (bevh) wurden im Jahr 2014 rund 59 % des im interaktiven Handel[18] erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen Bekleidung, Elektronikartikel & Telekommunikation, Computer/Zubehör/Spiele/Software, Haushaltswaren & -geräte und Möbel, Lampen & Dekoration erwirtschaftet[19]. Diese seit jeher „onlineaffinen" Sortimente werden voraussichtlich auch zukünftig die Umsatzzahlen und -zuwächse im Online-Handel bestimmen. Bislang relativ gering sind mit rund 2 % die Anteile der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel an den Umsätzen des Online-Handels[20], aber auch hier werden deutliche Zuwächse prognostiziert.

werden. Voraussetzung einer E-Commerce-Aktivität ist die Bestellung von Waren oder Dienstleistungen über diese elektronischen Netze, Zahlung und Lieferung können online oder auf herkömmlichen Wegen erfolgen. Bestellungen per E-Mail sind darin nicht enthalten." Definition des Statistischen Bundesamtes; www.destatis.de (zuletzt zugegriffen am 11.04.2014)

16 Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh), Umsatz im Online-Handel mit Waren in Deutschland (2000-2018), Zugriff unter www.statista.de im Juli 2019

17 Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh Online- und Versandhandel: Umsatzanteil am Einzelhandel (2008-2018), Zugriff unter www.statista.de im Juli 2019

18 Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Online-Handel" auch der Vertriebsweg „Versandhandel" zu zählen.

19 Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh), Top 20 der umsatzstärksten Warengruppen im Online-Handel nach Umsatz (2017-2018), Zugriff unter www.statista.de im Juli 2019

20 ebenda

Abbildung 4: Stationärer Handel und Internet-Handel

Quelle: Eigene Aufnahmen

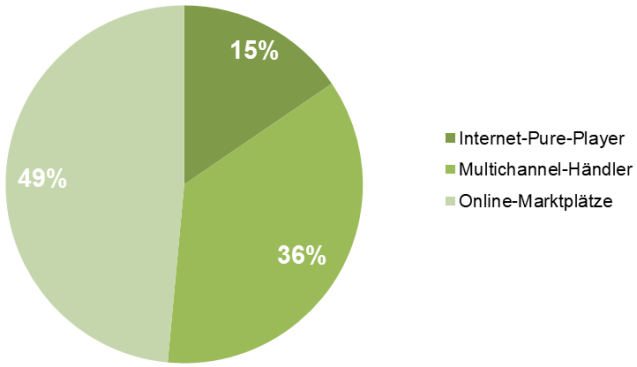
- Es sind jedoch nicht die reinen Online-Händler (Pure Player), die die Veränderungen im Einzelhandel bestimmen, vielmehr gewinnen **Multichannel-Konzepte**[21] an Bedeutung. Während vormals reine Online-Händler mittlerweile auch Ladenlokale im stationären Handel eröffnen (z. B. Cyberport), gehen einst ausschließlich stationäre Händler auch online. Es werden in diesem Zuge unterschiedlichste Mischformen entwickelt, wie beispielsweise Bestellung im Internet, Abholung im Laden vor Ort oder Umtausch oder Retoure vor Ort, usw. (vgl. Abbildung 4).
- Trotz aller Zuwachsraten wird der Online-Handel den stationären Handel auch zukünftig nicht ersetzen können. Dennoch darf sich der stationäre Einzelhandel dem Online-Handel bzw. der Digitalisierung nicht verschließen. Einkaufsmotive, wie die persönliche Beratung im Geschäft, das Aus- bzw. Anprobieren des jeweiligen Produktes und / oder – zumindest das Gefühl – einer direkten Verfügbarkeit der Ware, genießen in Kundenkreisen weiterhin einen hohen Stellenwert. So kann auch der stationäre Einzelhandel vom multioptionalen Kunden bzw. dem oben genannten **Multi-Channel-Konzept** profitieren. Unter anderem über eigene Onlineshops oder Onlinemarktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. Der Umsatz mit Waren durch Multi-Channel-Konzepte ist daher von 2015 bis 2018 um 62 % gestiegen[22].

[21] Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Online-Handel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

[22] Quelle: Umsatz mit Waren im E-Commerce in Deutschland nach Versendergruppen (2015-2018), Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh); Abruf unter www.handelsdaten.de, Zugriff im Juli 2019

Die Vielfalt der Versendergruppen im Versand- und Online-Handel wird in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Abbildung 5: Umsatz mit Waren im E-Commerce in Deutschland nach Versendergruppen 2018



Quelle: Umsatz mit Waren im E-Commerce in Deutschland nach Versendergruppen (2015-2018), Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh); Abruf unter www.handelsdaten.de, Zugriff im Juli 2019

Spezifische Entwicklungstrends in der Nahversorgung

Im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren zeigen sich spezifische Entwicklungen:

- Auf der einen Seite beleben neue Handelsformate den Markt, dazu gehören kleinere Formate von Lebensmittelanbietern in gut frequentierten städtischen Zentren oder Bringdienste – gekoppelt mit dem Internethandel.
- Auf der anderen Seite steigen – vorzugsweise außerhalb zentraler Lagen – die Marktzutrittsgrößen bzw. werden entsprechend große Fläche von Investoren und Betreibern nachgefragt. Größere Märkte generieren einen größeren – in der Regel über die reine Nahversorgung hinausgehenden – Einzugsbereich. Dies impliziert eine Veränderung der Versorgungsnetzstruktur aufgrund wettbewerblicher bzw. städtebaulicher Auswirkungen. Es findet eine Netzausdünnung zu Lasten der fußläufigen Erreichbarkeit statt, die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung kann nicht mehr aufrecht erhalten werden bzw. die Funktion „kleinerer" Zentren in denen Lebensmittelanbieter einen wichtigen, funktionstragenden Anker darstellen, wird beeinträchtigt.
- Internethandel oder Bringdienste können diese entstehenden Lücken nur sehr eingeschränkt schließen, da es vor dem Hintergrund der Erhaltung der Zentren nicht allein um die Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren geht, sondern auch um Synergien mit anderen Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie).

Konsequenzen der Entwicklungen für die räumliche Planung

Die aufgeführten strukturellen und räumlichen Angebotsverschiebungen stellen die räumliche Planung im Allgemeinen sowie in der Stadt Radevormwald im Besonderen weiterhin vor große Herausforderungen:

- Die **Nachfrage nach Standorten außerhalb von Zentren oder in peripheren Lagen im Randbereich der Zentren** hält nach wie vor an. Angesichts steigender Flächenansprüche

vieler Betriebskonzepte passen diese vermeintlich nicht in vorhandene, gewachsene Siedlungsstrukturen. Die überwiegend dichten, kleinteiligen und manchmal auch historischen oder denkmalgeschützten Bebauungsstrukturen in städtischen Zentren können die Flächenansprüche heutiger Betriebsformen nur bedingt bzw. nur mit erheblichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllen.

- Durch überdimensionierte Einzelhandelsbausteine sowohl innerhalb vor allem aber auch außerhalb der Zentren droht weiterhin eine **zunehmende Standortkonkurrenz**. Dabei sind es speziell die zentren-, aber auch nahversorgungsrelevanten Warenangebote, die für die Funktionsfähigkeit der städtischen Zentren Beeinträchtigungen mit sich bringen können. Eine besondere Bedeutung kommt dabei auch den Randsortimenten großflächiger Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in dezentralen Lagen zu (z. B. Möbelanbieter).

- Aufgrund eines Rückgangs der Betriebszahlen sowie einer sinkenden Angebotsbreite und -qualität des Einzelhandels droht ein **Funktionsverlust gewachsener Zentren,** der aufgrund der bestehenden Multifunktionalität nicht nur den Einzelhandel betrifft. Dies kann sich durch uniforme und zumeist auch kurzlebige Geschäftstypen manifestieren. Besonders kleinere Zentren sind einem Wettbewerbsdruck durch hybride Angebotsformen an Konkurrenzstandorten, vor allem auch außerhalb der Zentren, ausgesetzt. Die (Folge-)Nutzung von Leerständen und entstehenden Brachflächen stellen immer wieder eine besondere Herausforderung dar ebenso wie die sinkende Individualisierung des Einzelhandels und damit letztlich auch die Individualität der Städte.

- Die Folge der wachsenden Betriebsgrößen und Konzentrationstendenzen auf der einen und der Angebotsverschiebung an nicht integrierte Standorte auf der anderen Seite bewirkt vor allem im Lebensmitteleinzelhandel sowie auch im Handel mit Drogeriewaren eine zunehmende **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** mit einer Verschlechterung der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten. Dies betrifft nicht nur ländlich strukturierte Räume, sondern auch kleinere bzw. dünner besiedelte Stadtteile in größeren Städten.

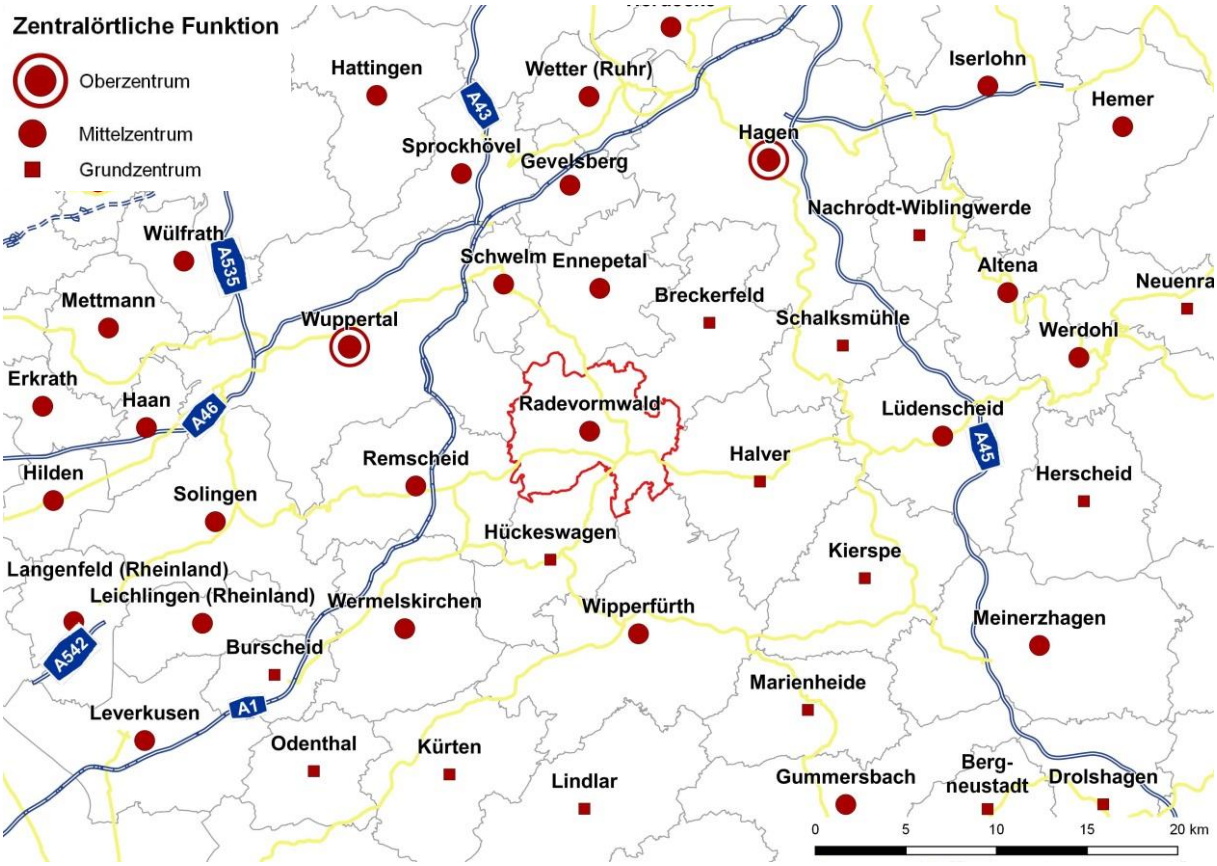
5 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen

Nachstehend folgt zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelssituation in der Stadt Radevormwald eine Übersicht der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität des Einzelhandelsstandorts Radevormwald auswirken können. Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 haben sich die standortrelevanten Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändert. Berücksichtigt wurden vor allem Veränderungen der Einwohnerzahlen und der sortimentsspezifischen Kaufkraftentwicklung. Im Sinne einer vollständigen und für sich verständlichen Fortschreibung des Konzeptes werden die aktuellen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen nachfolgend im Zusammenhang dargestellt.

5.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die Stadt Radevormwald liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, im Norden des Oberbergischen Kreises. Im Westen grenzt die Stadt Radevormwald an die kreisfreien Städte Remscheid und Wuppertal. Die nördliche und östliche Begrenzung bilden der Ennepe-Ruhr-Kreis sowie der Märkische Kreis und die südliche Begrenzung die Städte Wipperfürth und Hückeswagen. Die Wupper durchfließt das westliche Stadtgebiet, im Südwesten befindet sich die Wuppertalsperre.

Karte 2: Lage der Stadt Radevormwald in der Region



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

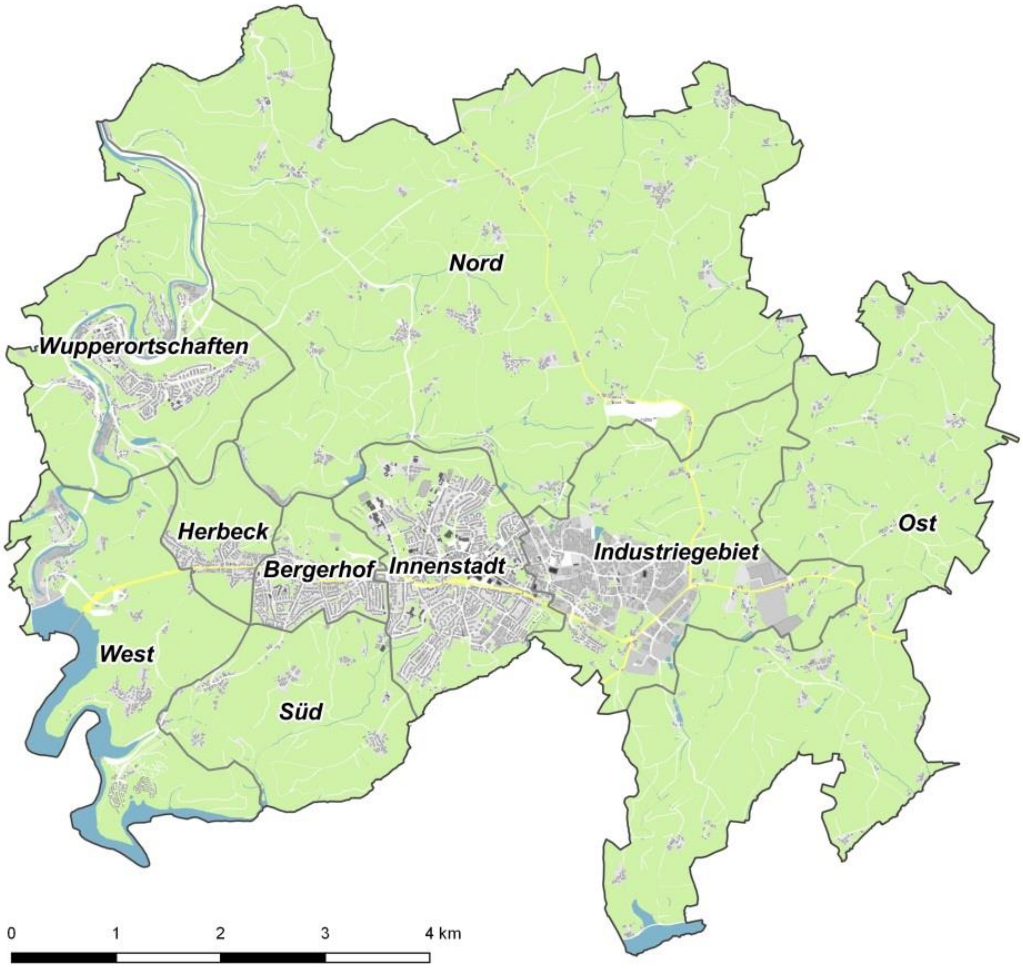
Im Rahmen der Landesplanung wird die Stadt Radevormwald als Mittelzentrum eingestuft (vgl. Karte 2). Die nächstgelegenen Oberzentren sind Wuppertal und Hagen, die 35 bis 40 Autominuten entfernt sind.

Die Stadt Radevormwald liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 483 (Hückeswagen – Schwelm), Bundesstraße 229 (Lüdenscheid – Solingen) und der Autobahn 1 (Trier – Köln – Dortmund – Bremen). In einem Radius von 25 km ist die Anbindung an weitere Autobahnen (A46 und A45) gegeben. Es bleibt jedoch im Hinblick auf die einzelhandelsrelevante Konkurrenzsituation festzuhalten, dass Radevormwald einerseits gut zu erreichen ist, andererseits aber auch andere (überregionale) Wettbewerbsstandorte, wie Remscheid oder Wuppertal und im Weiteren auch Köln, für die Radevormwalder Bevölkerung gut erreichbar sind.

5.2 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Die rund 22.340 Einwohner[23] der Stadt Radevormwald verteilen sich auf die neun Ortsteile Bergerhof, Herbeck, Industriegebiet, Innenstadt, Nord, Ost, Süd, West und Wupperortschaften.

Karte 3: Siedlungs- und Stadtstruktur von Radevormwald



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Datenlizenz Deutschland – Land NRW (2018) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

[23] Quelle: Stadt Radevormwald, Stand: 31.12.2018

Das Stadtgebiet umfasst rund 54 km², womit die Bevölkerungsdichte etwa 414 Personen je km² beträgt[24].

Tabelle 4: Radevormwalder Ortsteile mit Einwohnerzahlen

Ortsteil	Einwohner	Anteil
Innenstadt	11.350	50 %
Wupperortschaften	3.250	14 %
Bergerhof	2.850	13 %
Nord	1.250	5 %
Industriegebiet	1.250	5 %
Herbeck	950	4 %
West	750	3 %
Ost	550	2 %
Süd	350	2 %
gesamt	**22.600**	**100 %**

Quelle: Angaben der Stadt Radevormwald, Stand: 31.12.2018[25]; gerundete Werte

Den Siedlungsschwerpunkt bildet der Ortsteil Innenstadt, der im Wesentlichen den Siedlungskern umfasst. Hier leben mit 11.350 Einwohnern rund 50 % der Einwohner Radevormwalds. Die Innenstadt geht im Westen siedlungsräumlich in die Stadtteile Bergerhof und Herbeck mit zusammen rund 3.800 Einwohnern über. Im Osten befinden sich überwiegend gewerblich genutzte Bereiche mit geringer Wohnsiedlungsdichte (Ortsteil Industriegebiet, rund 1.250 Einwohner bzw. 5 % der Gesamtbevölkerung) bzw. Streusiedlungen innerhalb land- und forstwirtschaftlich geprägter Flächen (Ortsteil Ost, rund 550 Einwohner bzw. 2 % der Gesamtbevölkerung).

Die Wupperorte, bestehend aus den Ortschaften Dahlerau, Vogelsmühle und Dahlhausen, bilden einen kleinen Siedlungsschwerpunkt im Westen des Stadtgebietes mit rund 3.250 Einwohnern bzw. rund 14 % der Gesamtbevölkerung Radevormwalds.

Die Ortsteile Nord, West und Süd sind durch einen hohen Anteil an land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Hier leben jeweils zwischen 350 und 1.250 Einwohner (vgl. Tabelle 4).

5.3 Einzelhandelsrelevante und sekundärstatistische Einordnung

Anhand der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern lässt sich ein Vergleich des Radevormwalder Kaufkraftniveaus zu den Nachbarkommunen bzw. im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt vornehmen. Tabelle 5 zeigt, dass sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Radevormwald im **regionalen Vergleich** im mittleren Bereich zu den Nachbarkommunen bewegt. Höhere Kaufkraftkennziffern sind im Mittelzentrum Ennepetal sowie den Grundzentren

[24] Quelle: Stadt Radevormwald; http://www.radevormwald.de/cms222a/rathaus_politik/daten_zahlen_fakten/geografische_daten/index.shtml; Abruf Juni 2019

[25] GIS-gestützte Einwohnerermittlung der einzelnen Ortsteile auf Baublockebene

Breckerfeld und Halver zu verzeichnen, während das Kaufkraftniveau in Hückeswagen, Remscheid, Schwelm, Wipperfürth und Wuppertal auf einem niedrigeren Niveau als in Radevormwald liegt.

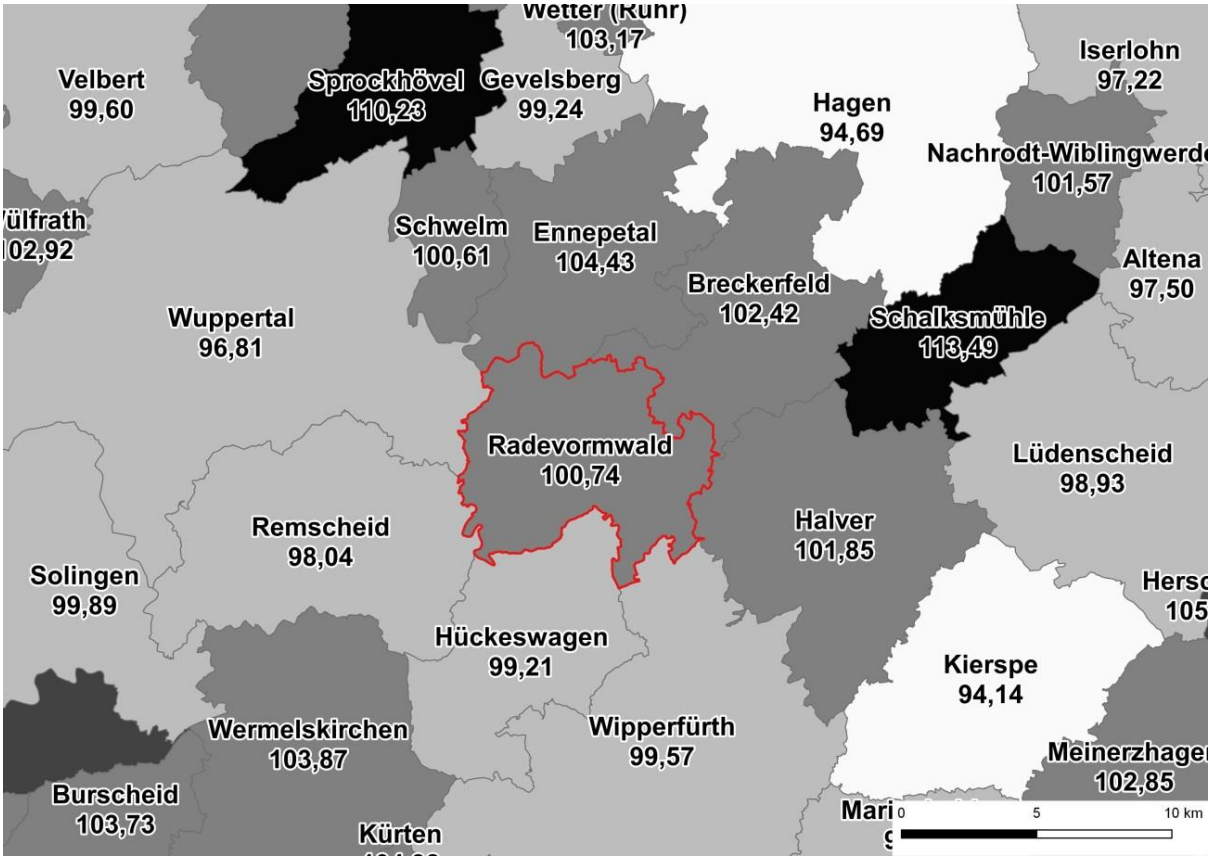
Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation in Radevormwald wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen. Diese werden bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand der aktuellen Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Warengruppen ermitteln. Die entsprechenden Kennwerte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der Nachbarkommunen (2019)

Kommune	Landesplanerische Versorgungsfunktion	Einwohner (gerundet)	Einzelhandels-relevantes Kaufkraftniveau	Einzelhandels-relevantes Kaufkraftvolumen in Mio. Euro
Radevormwald	**Mittelzentrum**	**22.340**	**100,74**	**144,9**
Breckerfeld	Grundzentrum	8.850	102,42	58,6
Ennepetal	Mittelzentrum	30.300	104,43	204,6
Halver	Grundzentrum	16.500	101,85	108,3
Hückeswagen	Grundzentrum	15.950	99,21	101,6
Remscheid	Mittelzentrum	113.350	98,04	713,1
Schwelm	Mittelzentrum	28.500	100,61	184,5
Wipperfürth	Mittelzentrum	21.200	99,57	135,7
Wuppertal	Oberzentrum	360.450	96,81	2.234,8

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage von IFH Retail Consultants GmbH, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019; (Index = 100)

Karte 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: eigene Darstellung nach IFH Retail Consultants, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019

Im Vergleich zum Jahr 2011 (101,61) ist das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Radevormwald auf eine Wert von 100,74 leicht gesunken, wobei das reale einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial seit 2011 von 122,4 Mio. Euro auf 144,9 Mio. gestiegen ist. Ähnliche Entwicklungen zeigen sich bei einer leicht negativen Bevölkerungsentwicklung ebenfalls in den Nachbarkommunen. In allen in Tabelle 5 betrachteten Städten und Gemeinden hat sich das Kaufkraftniveau seit 2011 leicht rückläufig entwickelt. Insgesamt liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der untersuchten Städte und Gemeinden im Bereich des bundesdeutschen Durchschnittsniveaus (Indexwert 100). Nennenswerte Abweichungen unterhalb des Bundesdurchschnitts findet man in der Region lediglich in Hagen (94,69) und Kierspe (94,14), eine auffällige Überschreitung des Bundesdurchschnitts verzeichnen Schalksmühle (113,49) und Sprockhövel (110,23). Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Radevormwald bewegt sich im regionalen Vergleich in etwa im Mittelfeld.

5.4 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Retail Consultants, Köln (2019) zurückgegriffen. Anhand der Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Warengruppen abbilden.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial nach Warengruppen wird in der nachfolgenden Tabelle 6 dargestellt:

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Radevormwald

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial pro Jahr	
	pro Kopf (in Euro)	gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.484	55,5
Blumen (Indoor) / Zoo	115	2,6
Gesundheit und Körperpflege	415	9,3
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	172	3,8
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.186	71,2
Bekleidung / Textilien	538	12,0
Schuhe / Lederwaren	155	3,5
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	70	1,6
Spielwaren / Hobbyartikel	142	3,2
Sport und Freizeit	156	3,5
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.060	23,7
Wohneinrichtung	128	2,9
Möbel	354	7,9
Elektro / Leuchten	183	4,1
Elektronik / Multimedia	418	9,3
medizinische und orthopädische Artikel	85	1,9
Uhren / Schmuck	74	1,6
Baumarktsortimente	503	11,2
Gartenmarktsortimente	109	2,4
überwiegend langfristiger Bedarf	1.854	41,4
Sonstiges	387	8,6
gesamt	**6.487**	**144,9**

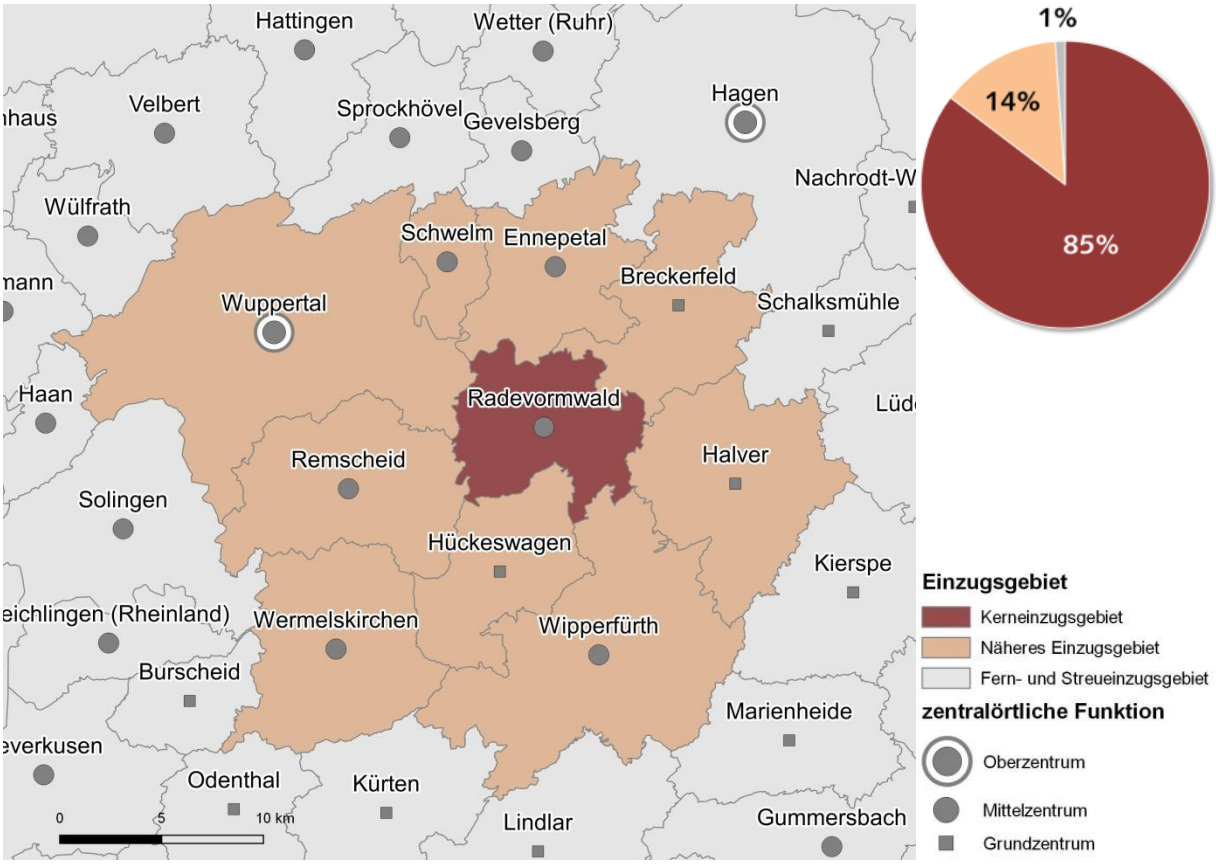
Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage von IFH Retail Consultants, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019

Dem monetären einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl – das örtliche Kaufkraftniveau der Stadt Radevormwald zu Grunde, welches durch die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer abgebildet wird. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Radevormwald vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Im Jahr 2019 beträgt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Stadt Radevormwald 100,74, d. h. dass die Radevormwalder Bevölkerung über ein leicht über dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftniveau verfügt.

5.5 Einzugsgebiet des Einzelhandels in Radevormwald

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität im Rahmen der Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch für die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsinanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Karte 5: Einzugsbereich des Radevormwalder Einzelhandels



Quelle: eigene Darstellung unter Berücksichtigung der Kundenherkunftserhebung im April 2019; n= 3.267

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in Radevormwald, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Neben der regionalen Wettbewerbssituation, siedlungsräumlicher, verkehrlicher sowie sozioökonomischer Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel 2) fließen hier auch die Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung ein. Die dort ermittelten Kundenzahlen wurden in Relation zur Bevölkerungszahl des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die verhältnismäßige Bedeutung der Stadt Radevormwald als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf Grundlage dieser sogenannten Kundenherkunftskoeffizienten sowie unter Berücksichtigung der Raumwiderstände und der Einordnung bzw. Bewertung von Konkurrenzstandorten lässt sich das Einzugsgebiet der Stadt Radevormwald wie folgt abgrenzen:

Kerneinzugsgebiet
Als Kerneinzugsgebiet für den Einzelhandel in Radevormwald bietet die Stadt Radevormwald selbst ein Kundenpotenzial von rund 22.340 Einwohnern. Rund 85 % – und damit der deutlich überwiegende Anteil – der während der Kundenherkunftserhebung im Radevormwalder Stadtgebiet befragten Kunden stammen aus diesem Kerneinzugsgebiet.

Näheres Einzugsgebiet
Zum näheren Einzugsgebiet zählen in der Regel die in unmittelbarer Nähe zum Kerneinzugsgebiet gelegenen Nachbarkommunen. Diese zählen daher zum sogenannten Verflechtungsbereich des Mittelzentrums. Zu den Städten und Gemeinden dieses Einzugsgebietes zählen Schwelm, Ennepetal, Breckerfeld, Halver, Wipperfürth, Hückeswagen, Wermelskirchen, Remscheid und Wuppertal. Hier leben insgesamt rund 620.000 Einwohner, dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass nicht zuletzt aufgrund der Wettbewerbssituation zu höherrangigen Zentren und der Entfernung / Erreichbarkeit Radevormwalds, Einkaufsbeziehungen nur mit einem deutlich geringeren Anteil an diesem Einwohnerpotenzial nach Radevormwald bestehen. Aus diesem Bereich kamen rund 14 % der erfassten Kunden, wobei eine nennenswerte Einkaufsorientierung auf den Einkaufsstandort Radevormwald vor allem aus den beiden direkt angrenzenden Grundzentren Hückeswagen und Halver besteht.

Streuumsätze
Als sogenannte Streuumsätze des Radevormwalder Einzelhandels werden „Zufallseinkäufe" von Personen von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes bezeichnet. Kunden aus dem Streueinzugsgebiet stellen einen sehr geringen und sich daher nur marginal auswirkenden Anteil am Kundenpotenzial dar.

6 Einzelhandelsangebot in Radevormwald

Unter Berücksichtigung der standortrelevanten Rahmenbedingungen werden die Einzelhandelsstandorte und -strukturen in Radevormwald unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Grundversorgungssituation im Stadtgebiet erfolgen.

6.1 Einzelhandelsrelevante Kennziffern

Auf Basis der Daten aus der sortimentsspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe in Radevormwald können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Radevormwald getroffen werden. Das gesamtstädtische Bild der Einzelhandelssituation zum Erhebungszeitpunkt stellt sich wie folgt dar:

- Es bestehen 105 Betriebe des Einzelhandels im engeren Sinne[26] mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 28.150 m².

[26] Zum Einzelhandel im engeren Sinne werden auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien), Tankstellenshops, Kiosks und Apotheken sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt.

Im Vergleich zum Jahr 2011 ist die Verkaufsfläche insgesamt um 1.650 m² (+6 %) angestiegen. Dabei ist die Anzahl - dem bundesweit zu beobachtenden Trend folgend - um 29 Betriebe (-22 %) gesunken.

- Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb beträgt rund 268 m².
  Sie ist im Vergleich zu 2011 (rund 198 m²) gestiegen. Dies ist vor allem auf den deutlichen Rückgang der Anzahl der Betriebe, der seit der letzten Erhebung zu verzeichnen ist, zurückzuführen, der einem Verkaufsflächenzuwachs gegenübersteht.

- Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beträgt 1,26 m² pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 1,50 m² pro Einwohner. In der Gegenüberstellung zur Erhebung im Jahr 2011 (rund 1,13 m²) ist der Wert gestiegen. Diese Veränderung ist dabei vor allem auch rechnerisch aufgrund des leichten Bevölkerungsrückgangs und dem zu verzeichnenden gesamtstädtischen Verkaufsflächenzuwachs zu erwarten.
  An dieser Stelle ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Darstellung der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung eine erste gesamtstätische, quantitative Einordnung darstellt. Eine unterdurchschnittliche einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung kann nicht allein als Indiz dafür herangezogen werden, dass ggf. ein Handlungserfordernis zu einzelhandelsrelevanten Entwicklungen besteht. Hier sind differenzierte räumliche und strukturelle Analysen, unter besonderer Berücksichtigung der Zentren- und Standortstruktur sowie Wettbewerbssituation, zu berücksichtigen.

Das Einzelhandelsangebot nach Warengruppen stellt sich in der Stadt Radevormwald wie in Tabelle 7 und Abbildung 6 aufgeführt dar:

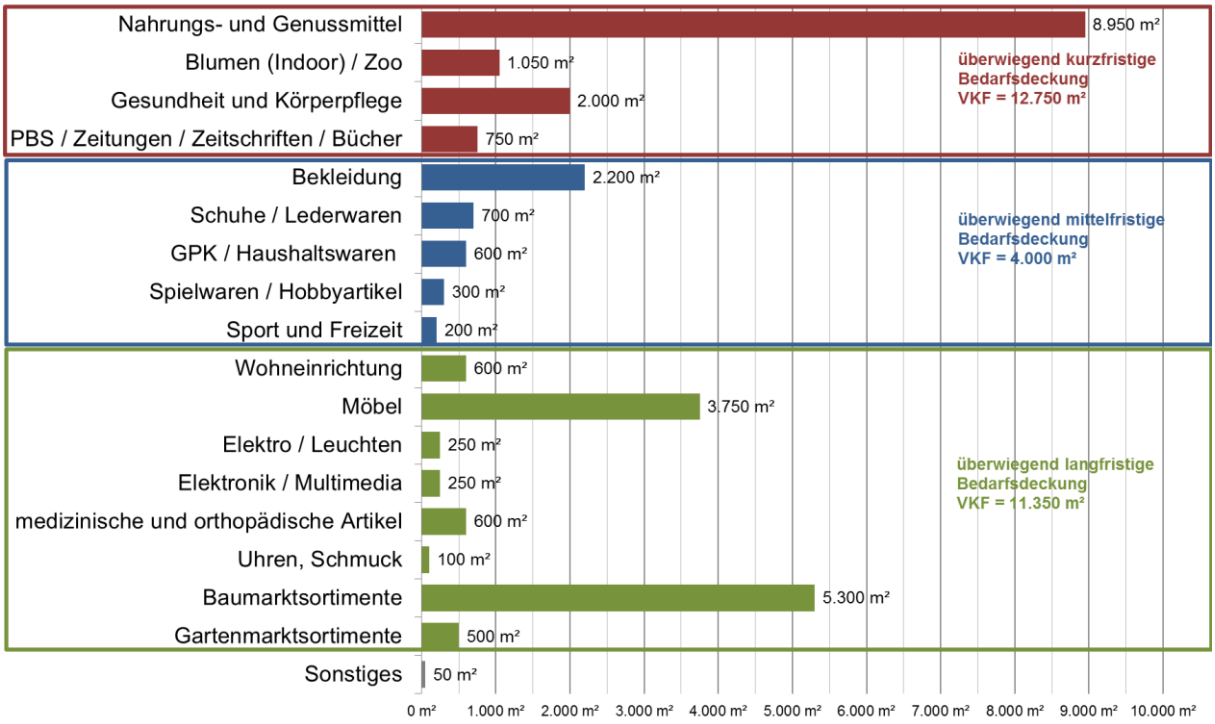
Tabelle 7: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in der Stadt Radevormwald nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche (gerundet) in m²	Anteil an Gesamtverkaufsfläche in %	Anzahl der Betriebe***
Nahrungs- und Genussmittel	8.950	31,8	36
Blumen (Indoor) / Zoo	1.050	3,7	9
Gesundheit und Körperpflege	2.000	7,1	8
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	750	2,7	2
überwiegend kurzfristiger Bedarf	**12.750**	**45,3**	**55**
Bekleidung	2.200	7,8	12
Schuhe / Lederwaren	700	2,5	3
GPK** / Haushaltswaren	600	2,1	1
Spielwaren / Hobbyartikel	300	1,1	-
Sport und Freizeit	200	0,7	1
überwiegend mittelfristiger Bedarf	**4.000**	**14,2**	**17**
Wohneinrichtung	600	2,1	6
Möbel	3.750	13,3	4
Elektro / Leuchten	250	0,9	1
Elektronik / Multimedia	250	0,9	4

Warengruppe	Verkaufsfläche (gerundet) in m²	Anteil an Gesamt-verkaufsfläche in %	Anzahl der Betriebe***
medizinische und orthopädische Artikel	600	2,1	9
Uhren, Schmuck	100	0,4	2
Baumarktsortimente	5.300	18,8	6
Gartenmarktsortimente	500	1,8	1
überwiegend langfristiger Bedarf	**11.350**	**40,3**	**33**
Sonstiges	50	0,2	-
gesamt	28.150	100,0	105

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Radevormwald, 2019; gerundete Werte, Abweichungen in den Summen oder zu anderen Tabellen rundungsbedingt
* Papier / Büroartikel / Schreibwaren,
** Glas, Porzellan, Keramik
*** Anzahl der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment

Abbildung 6: Verkaufsflächen in der Stadt Radevormwald nach Warengruppen (in m²)



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Radevormwald, 2019; gerundete Werte
PBS = Papier / Büroartikel / Schreibwaren
GPK = Glas, Porzellan, Keramik
VKF = Verkaufsfläche

Überwiegend kurzfristiger Bedarf

- Knapp die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche bzw. rund **12.750 m² entfallen** auf die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Der größte Anteil wird dabei von der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** eingenommen (8.950 m² Verkaufsfläche). Aus gesamtstädtischer Sicht ist in dieser Warengruppe die größte Anzahl an Betrieben (36

Betriebe, rund 34 %) zu verzeichnen, wobei in diesem, neben den verschiedenen Lebensmittelmärkten, insbesondere auch kleine Anbieter wie Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) berücksichtigt werden. Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** von **0,40 m² pro Einwohner** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weist auf eine im Bundesvergleich durchschnittliche Ausstattung hin (Bundesdurchschnitt: 0,35 bis 0,40 m² pro Einwohner), so dass grundsätzlich von einer guten quantitativen **Angebotsausstattung** in dieser Warengruppe auszugehen ist.

- Auch in den **übrigen Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsdeckung** sind Angebote mit entsprechenden Kernsortimentsanbietern zu verzeichnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Angeboten von Drogeriewaren und Körperpflegartikeln zum einen um Anbieter mit entsprechendem Kernsortiment (Drogeriemärkte und Parfümerie in der Innenstadt) handelt und zum anderen ist dieses Sortiment aber auch regelmäßig als Randsortiment in Lebensmittelmärkten vertreten ist.

Überwiegend mittelfristiger Bedarf

- In den Warengruppen des überwiegend mittelfristigen Bedarfs konzentriert sich ein Verkaufsflächenangebot von rund **4.000 m²**, was einem Anteil von rund **14 %** an der **Gesamtverkaufsfläche** entspricht. Ein quantitativer Angebotsschwerpunkt liegt dabei in der **innerstädtischen Leitbranche Bekleidung**, die mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund **2.200 m²** über rund **8 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche** verfügt. Dabei verteilt sich die Verkaufsfläche auf 12 Betriebe, die dieser Warengruppe zu zuordnen sind.

- In dem üblicherweise ebenfalls zentrenprägenden Sortimenten **Schuhe / Lederwaren** und **Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren** belaufen sich die Gesamtverkaufsflächen auf **700 m²** bzw. **600 m²**, was Anteilen von **2,5** und **2 %** am gesamten Verkaufsflächenangebot der Stadt Radevormwald entspricht. Auf die Warengruppen Spielwaren sowie Sport und Freizeit entfallen lediglich Anteile von rund 1 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Bei den Spielwaren handelt es sich ausschließlich um Randsortimente von größeren Märkten (Fachmärkte, Lebensmittelmärkte) und auch bei der Warengruppe Sport und Freizeit besteht nach der jüngsten Schließung des Sportfachmarktes in der Innenstadt nur noch ein kleiner Betrieb, der jedoch noch ein Teilsortiment dieser Warengruppe abdeckt (Fahrradhandel).

Angebotssituation des überwiegend langfristigen Bedarfs

- Mit insgesamt rund **11.350 m² Verkaufsfläche** nehmen die Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe einen Anteil von rund **40 % am gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebot** ein. Die größten warengruppenspezifischen Verkaufsflächenanteile entfallen dabei auf die Warengruppen **Möbel** (rund 3.750 m²) und **Baumarktsortimente** (rund 5.300 m²). Das Verkaufsflächenangebot dieser Warengruppen verteilt sich dabei auf insgesamt 10 Betriebe.

Stellt man das warengruppenspezifisch differenzierte Verkaufsflächenangebot sowie die rechnerisch ermittelten warengruppenspezifischen Umsätze des Radevormwalder Einzelhandels der lokalen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber, so ergibt sich sowohl die gesamtstädtische als auch die nach Warengruppen differenzierte einzelhandelsrelevante Zentralität. Hierbei handelt es sich um eine Maßzahl, die per Saldo einen Kaufkraftzufluss beziehungsweise Kaufkraftabfluss darstellt und somit Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit des gesamtstädtischen

Einzelhandelsangebotes zulässt.

Tabelle 8: Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, Umsatz, Kaufkraft und Zentralität in der Stadt Radevormwald nach Warengruppen

Warengruppe		Einzelhandelsrelevante/r		
	Verkaufsfläche (gerundet)	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	8.950	47,0	55,5	0,85
Blumen (Indoor) / Zoo	1.050	2,2	2,6	0,83
Gesundheit und Körperpflege	2.000	14,5	9,3	1,56
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	750	3,2	3,8	0,84
überwiegend kurzfristiger Bedarf	**12.750**	**66,9**	**71,2**	**0,94**
Bekleidung	2.200	4,2	12,0	0,35
Schuhe / Lederwaren	700	2,3	3,5	0,66
GPK** / Haushaltswaren	600	1,2	1,6	0,80
Spielwaren / Hobbyartikel	300	0,7	3,2	0,21
Sport und Freizeit	200	0,5	3,5	0,13
überwiegend mittelfristiger Bedarf	**4.000**	**8,9**	**23,7**	**0,38**
Wohneinrichtung	600	0,8	2,9	0,29
Möbel	3.750	4,1	7,9	0,52
Elektro / Leuchten	250	1,1	4,1	0,26
Elektronik / Multimedia	250	1,8	9,3	0,19
medizinische und orthopädische Artikel	600	4,9	1,9	2,58
Uhren / Schmuck	100	0,7	1,6	0,40
Baumarktsortimente	5.300	5,9	11,2	0,53
Gartenmarktsortimente	500	0,5	2,4	0,22
überwiegend langfristiger Bedarf	**11.350**	**19,8**	**41,4**	**0,48**
gesamt* **	**28.100**	**95,6**	**136,3**	**0,70**

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Radevormwald, 2019, IFH Retail Consultants, Köln, 2019; gerundete Werte, Abweichungen in den Summen oder zu anderen Tabellen rundungsbedingt
* Papier / Büroartikel / Schreibwaren,
** Glas, Porzellan, Keramik
***ohne Sonstiges

- Dem Kaufkraftpotenzial der **Stadt Radevormwald** von rund **136,3 Mio. Euro** (ohne Sonstiges) für das Jahr 2019 steht ein **geschätztes Jahresumsatzvolumen** von rund **95,6 Mio. Euro** (ohne Sonstiges) gegenüber. Daraus ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von **0,70** über alle Warengruppen, d. h. der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt deutlich unter dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Per Saldo fließen 30 % der Radevormwalder einzelhandelsrelevanten Kaufkraft an Wettbewerbsstandorte außerhalb des Stadtgebietes ab. Für ein Mittelzentrum ist das ein hoher Wert, der auf strukturelle Schwächen hinweist.

- In den einzelnen Warengruppen ergeben sich sehr unterschiedliche Zentralitätswerte. In der nahversorgungsrelevanten Warengruppen Gesundheit und Körperpflege liegt der Wert bei 1,56, was auf eine sehr gute Versorgungssituation hinweist. Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weist mit einer Zentralität von 0,85 auf Kaufkraftabflüsse hin. In den typischen zentrenrelevanten Warengruppen Bekleidung, Elektronik / Multimedia, Spielwaren oder Sport und Freizeit sind per Saldo sehr deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen, was nicht zuletzt auf die zunehmende Bedeutung des Online-Handels aber auch die Ausstrahlungskraft größerer Wettbewerbsstandorte in den Mittel- und Oberzentren zurückzuführen ist (wie z. B. Köln, Wuppertal, Remscheid).
- In den Warengruppen, die üblicherweise durch flächenintensive Angebote geprägt sind, wie beispielsweise **Möbel** oder **Bau- und Gartenmarktsortimente,** zeigt sich ein ähnliches Bild. Die Warengruppen Möbel- und Baumarktsortimente weisen Zentralitätswerte von 0,52 bzw. 0,53 auf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzial in Radevormwald vor dem Hintergrund heutiger Markzutrittsgrößen von Baumärkten (rund 10.000 bis 30.000 m² Verkaufsfläche) und Möbelfachmärkte (rund 3.000 bis 6.000 m² Verkaufsfläche) bzw. Einrichtungshäuser (rund 30.000 bis 40.000 m² Verkaufsfläche) eine kritische Masse hinsichtlich der betreiberseitigen Standortanforderungen, insbesondere auch einer absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit darstellt. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass im Bereich der Baumarktsortimente neben klassischen Baumärkten auch andere Vertriebsschienen als der klassische Einzelhandel (z. B. das einschlägige Handwerk) von Bedeutung sind. Dennoch ist positiv hervorzuheben, dass ein entsprechendes Angebot sowohl im Baumarktbereich (Innenstadt und Dahlerau) als auch im Möbelsektor in Radevormwald besteht. In der Innenstadt stellen zwei inhabergeführte Möbelhäuser ein durchaus nennenswertes Angebot bereit. Allerdings ist die Branche im Allgemeinen durch eine fortschreitende Konzentration auf einige wenige große Anbieter sowie eine Globalisierung geprägt. In diesem Zusammenhang sind Fahrten zu entsprechenden Standorten die 30 bis 60 Minuten in Anspruch nehmen nicht unüblich. Als Wettbewerbsstandort sind dabei für Radevormwald u. a. IKEA Wuppertal; Ostermann, Haan oder XXXLutz Sonneborn in Lüdenscheid zu nennen.

6.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandels

Die kleinräumige Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die **strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung** von grundlegender Bedeutung. Die nachfolgenden Analyseschritte geben daher einen dezidierten Überblick über die räumliche Verteilung des aktuellen Einzelhandelsangebotes im Stadtgebiet. Differenziert nach den neun Ortsteilen stellt sich das derzeitige einzelhandelsrelevante Verkaufsflächenangebot wie folgt dar:

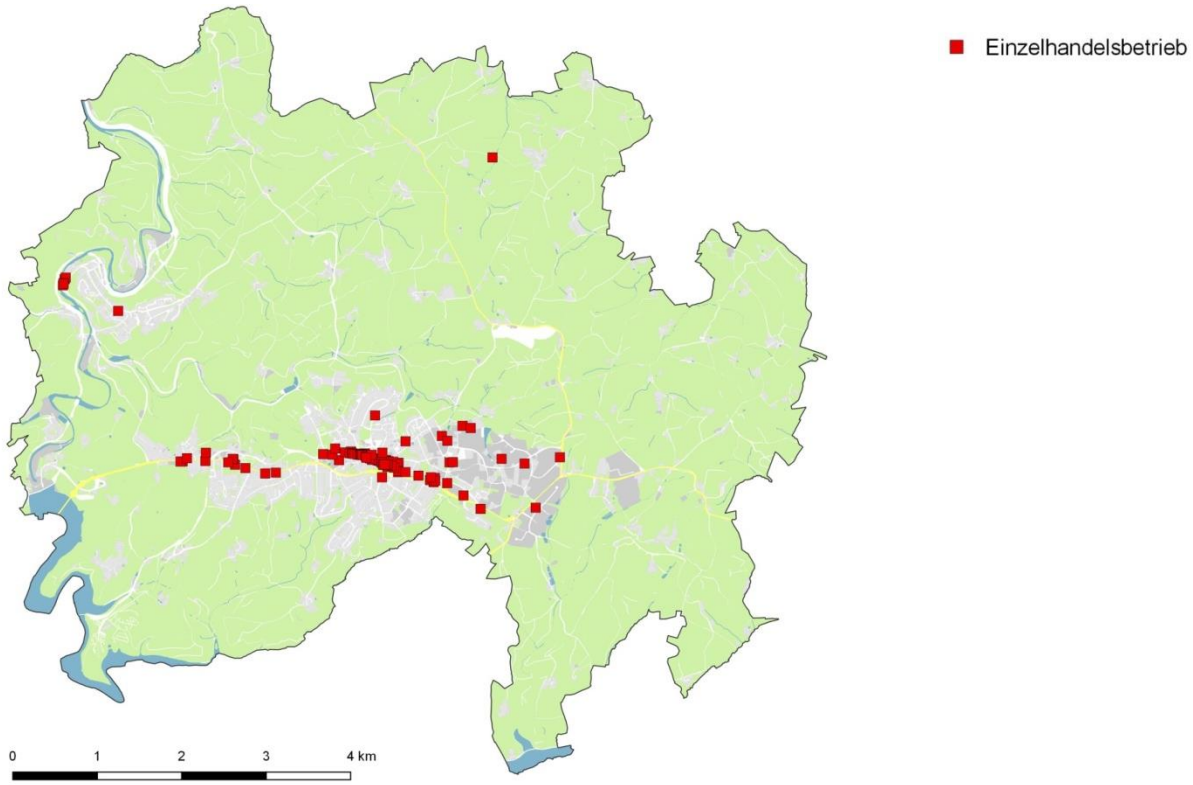
Tabelle 9: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Radevormwald nach Ortsteilen

Ortsteil	Einwohner (Stand: 31.12.2017)*	Anzahl Einzelhandels-betriebe	Verkaufs-fläche in m²*	Verkaufsfläche in m² je Einwohner
Innenstadt	11.350	74	19.050	1,68
Wupperortschaften	3.250	6	2.100	0,65
Bergerhof	2.850	7	2.150	0,75
Nord	1.250	1	< 50	0,04
Industriegebiet	1.250	12	4.600	3,68
Herbeck	950	5	250	0,26
West	750	-	-	-
Ost	550	-	-	-
Süd	350	-	-	-
gesamt	**22.600**	**105**	**28.150**	**1,25**

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Radevormwald, 2017; *gerundete Werte, ohne Leerstände

- Der quantitative Schwerpunkt des Verkaufsflächenangebotes liegt erwartungsgemäß in der Innenstadt. Mit rund **19.050 m² Verkaufsfläche** befinden sich rund 68 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebotes beziehungsweise mit **74 Betrieben** mehr als zwei Drittel aller Anbieter innerhalb dieses Ortsteils.
- Im Ortsteil **Industriegebiet** sind in **12** Einzelhandelsbetrieben rund **4.600 m² Verkaufsfläche** angesiedelt. In den Wupperortschaften sowie Bergerhof und Herbeck sind jeweils weniger als 10 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Diese umfassen in den Wupperortschaften 2.100 m² Verkaufsfläche (7 % der Gesamtverkaufsfläche in Radevormwald) und in Bergerhof 2.150 m² (8 % der Gesamtverkaufsfläche in Radevormwald). In den übrigen Ortseilen besteht kein bzw. kein prägendes Einzelhandelsangebot.
- Eine hohe quantitative Verkaufsflächenausstattung zeigt sich für erwartungsgemäß für den Ortsteil Innenstadt, der vor allem durch den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich geprägt ist. Der Wert von 1,68 m² Verkaufsfläche / Einwohner liegt über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,25 und ist insbesondere auf großflächige Angebote (wie die Möbelmärkte Behnke und Schaub, den Lebensmittelsupermarkt Rewe sowie das Warenhaus Woolworth) zurückzuführen. Mit 3,68 m² Verkaufsfläche / Einwohner im Ortsteil Industriegebiet bewegt sich der Ausstattungswert in einem deutlich überdurchschnittlichen Niveau, was vor allem auf die Lebensmittelmärkte in städtebaulich nicht integrierten Lagen sowie die vergleichsweise geringe Mantelbevölkerung im Ortsteil zurück zu führen ist. Nicht zuletzt aufgrund des, vor allem auf die Nahversorgung ausgerichteten Einzelhandelsangebot, in den Ortsteilen Wupperortschaften und Bergerhof bewegt sich die Verkaufsflächenausstattung in diesen Ortsteilen unter dem gesamtstädtischen Niveau.

Karte 6: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Radevormwald



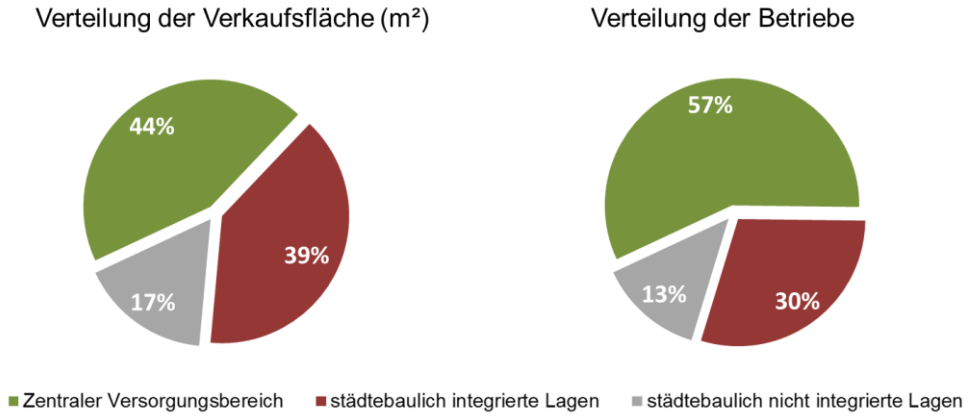
Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Radevormwald, 2019; gerundete Werte; Kartengrundlage: Datenlizenz Deutschland – Land NRW (2018) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

Eine Analyse der quantitativen Angebotsschwerpunkte des Einzelhandels im Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf räumlich-funktionale bzw. strukturelle Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von Bedeutung. Hervorzuheben ist besonders der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt mit rund 12.450 m² Verkaufsfläche. Funktional ergänzt wird dieser prägende Standort vor allem durch weitere Angebote zur Grundversorgung.

Angebotssituation nach Lagekategorien

Im Rahmen der Erhebung wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu drei städtebaulichen Lagekategorien vorgenommen (vgl. Kapitel 3.1). Eine differenzierte räumliche Auswertung des einzelhandelsrelevanten Angebotes hinsichtlich dieser städtebaulichen Lagekategorien ergibt für den derzeitigen Einzelhandelsbestand in der Stadt Radevormwald folgendes Bild:

Abbildung 7: Einzelhandelsbetriebe nach Lagen



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Radevormwald, 2019; gerundete Werte

- Für alle Angebotsstandorte im Radevormwalder Stadtgebiet zeigt sich, dass sich der Großteil der Betriebe (rund 87 % bzw. 91 Betriebe) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bzw. in städtebaulich integrierten Lagen befindet. Bezogen auf die Verkaufsfläche sind ebenfalls mehr als vier Fünftel der Gesamtverkaufsfläche (83 % bzw. rund 23.500 m²) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bzw. in städtebaulich integrierten Lagen lokalisiert.
- Der Anteil der Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierten Streulagen (rund 17 %) ist vor allem auf Standorte mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Angeboten zurückzuführen, was als Hinweis für eine versorgungsstrukturelle Schieflage zu werten ist. Große Anteile entfallen dabei beispielsweise auf die Anbieter Rewe Ihr Kaufpark (Nelkenstraße), Trinkgut (Dahlienstraße) und Aldi (Erlenbacher Straße) zurück.

Eine nach Warengruppen differenzierte Darstellung zur Verteilung der Verkaufsflächen nach Lagen geben die nachfolgende Tabelle 10 bzw. Abbildung 8:

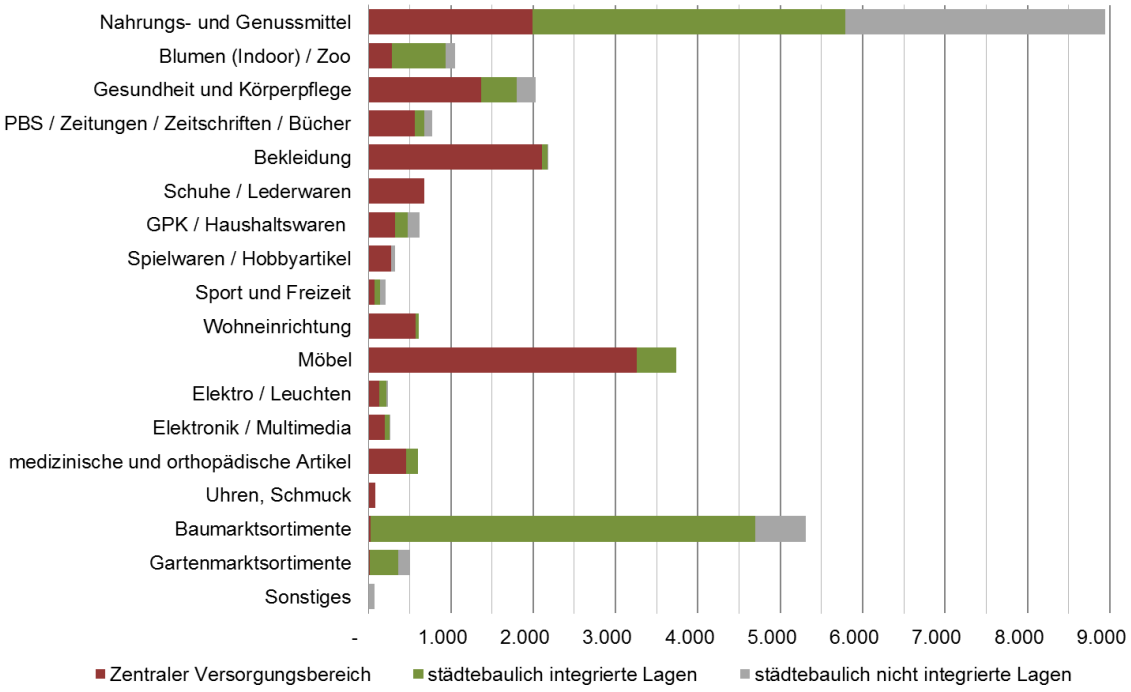
Tabelle 10: Verteilung der Verkaufsflächen (in m²) nach Lagen und Warengruppen

Warengruppe	Lage			
	Zentraler Versorgungsbereich	städtebaulich integriert	städtebaulich nicht integriert	gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	2.000	3.800	3.150	8.950
Blumen (Indoor) / Zoo	300	650	100	1.050
Gesundheit und Körperpflege	1.350	450	250	2.000
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	550	100	100	750
überwiegend kurzfristiger Bedarf	**4.200**	**5.000**	**3.600**	**12.750**
Bekleidung	2.100	50	-	2.200
Schuhe / Lederwaren	700	-	-	700
GPK** / Haushaltswaren	300	150	150	600
Spielwaren / Hobbyartikel	300	-	50	300
Sport und Freizeit	50	50	50	200
überwiegend mittelfristiger Bedarf	**3.450**	**300**	**250**	**4.000**

Warengruppe	Lage			
	Zentraler Versorgungsbereich	städtebaulich integriert	städtebaulich nicht integriert	gesamt
Wohneinrichtung	550	50	-	600
Möbel	3.250	500	-	3.750
Elektro / Leuchten	150	100	-	250
Elektronik / Multimedia	200	50	-	250
medizinische und orthopädische Artikel	450	150	-	600
Uhren / Schmuck	100	-	-	100
Baumarktsortimente	50	4.650	600	5.300
Gartenmarktsortimente	-	350	150	500
überwiegend langfristiger Bedarf	**4.750**	**5.800**	**800**	**11.350**
Sonstiges	-	-	50	50
gesamt	**12.450**	**11.100**	**4.700**	**28.150**

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Radevormwald, 2019; gerundete Werte
* PBS = Papier / Büroartikel / Schreibwaren
** GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Abbildung 8: Verteilung der Verkaufsflächen (in m²) nach Lagen und Warengruppen



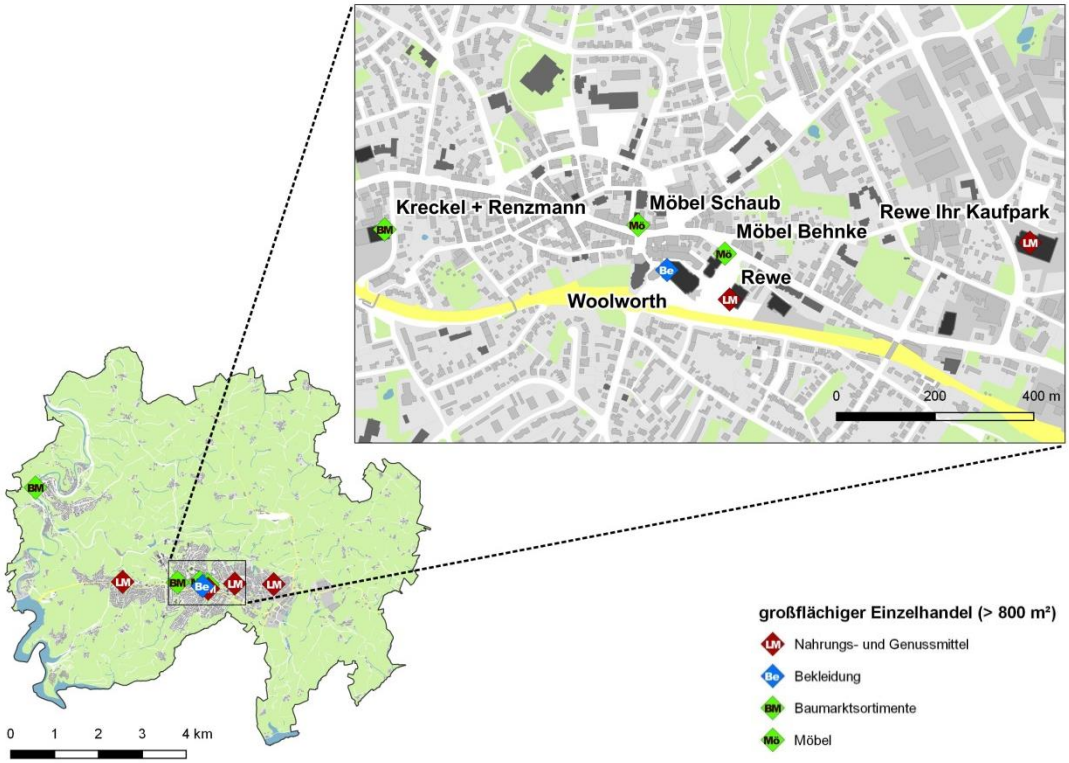
Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Radevormwald, 2019; gerundete Werte
PBS = Papier / Büroartikel / Schreibwaren
GPK = Glas, Porzellan, Keramik

6.3 Großflächiger Einzelhandel

Der großflächige Einzelhandel ist, in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel, bauplanungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Dazu gehören u. a. Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte sowie auch Einkaufszentren. Die Einstufung als großflächiger Betrieb nach § 11 (3) BauNVO erfolgt ab einer Verkaufsfläche von 800 m²; dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m².[27]

Dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend wird auch in Radevormwald die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt. Dabei ist es üblich, dass die Warengruppen Möbel oder Bau- und Gartenmarktsortimente, aber auch zentrenprägende Warengruppen wie Bekleidung, Elektronik / Multimedia sowie Nahrungs- und Genussmittel besonders durch großflächige Anbieter geprägt werden. Dies ist auch in Radevormwald entsprechend zu beobachten, großflächige Anbieter sind hier ausnahmslos in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Baumarktsortimente, Möbel und Bekleidung anzutreffen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Betriebe dieser Art zu einer attraktiven und umfassenden Sortiments- und Betriebsformenmischung beitragen. Jedoch können zu groß dimensionierte und / oder peripher – sowohl innerhalb des Stadtgebietes als auch in Nachbarkommunen – angesiedelte Betriebe negative Folgewirkungen für die Zentrenfunktion bzw. deren Entwicklungsperspektiven implizieren.

Karte 7: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Radevormwald



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Radevormwald, 2019; Kartengrundlage: Datenlizenz Deutschland – Land NRW (2018) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

[27] Vgl. dazu auch Bundesverwaltungsgericht Leipzig, Pressemitteilung: Entscheidung zum großflächigen Einzelhandel. Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet (Urteile vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

- Aktuell existieren in der Stadt Radevormwald **9 großflächige Anbieter**[28] mit einer **Verkaufsfläche** von rund **14.800 m².** Obwohl diese Betriebe nur rund 9 % aller Betriebe darstellen, entfallen auf sie mit 52 % mehr als die Hälfte des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots.
- Mit 4 Betrieben entfällt das Gros der großflächigen Betriebe auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** mit einer Verkaufsfläche von rund 5.200 m². Hier sind die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (Verbrauchermarkt Rewe Ihr Kaufpark, Lebensmittelsupermärkte Edeka und Rewe sowie Getränkemarkt Trinkgut) zu nennen.
- Die übrigen großflächigen Betriebe weisen Möbel, Bekleidung und Baumarktsortimente als Kernsortimente auf. Dabei handelt es sich um großformatige Angebotsformen an städtebaulich integrierten Standorten oder im zentralen Versorgungsbereich. Üblicherweise werden solche flächenintensiven Anbieter (insbesondere bei Verkauf von nicht zentrenrelevanten Sortimenten) ansonsten häufig in städtebaulich nicht integrierten Lagen vorgefunden. Vor diesem Hintergrund ist für Radevormwald zu konstatieren, dass mehr als 80 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich bzw. in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen sind und sich darüber hinaus nur rund 19 % der entsprechenden Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierter Lage befinden.

6.4 Leerstände

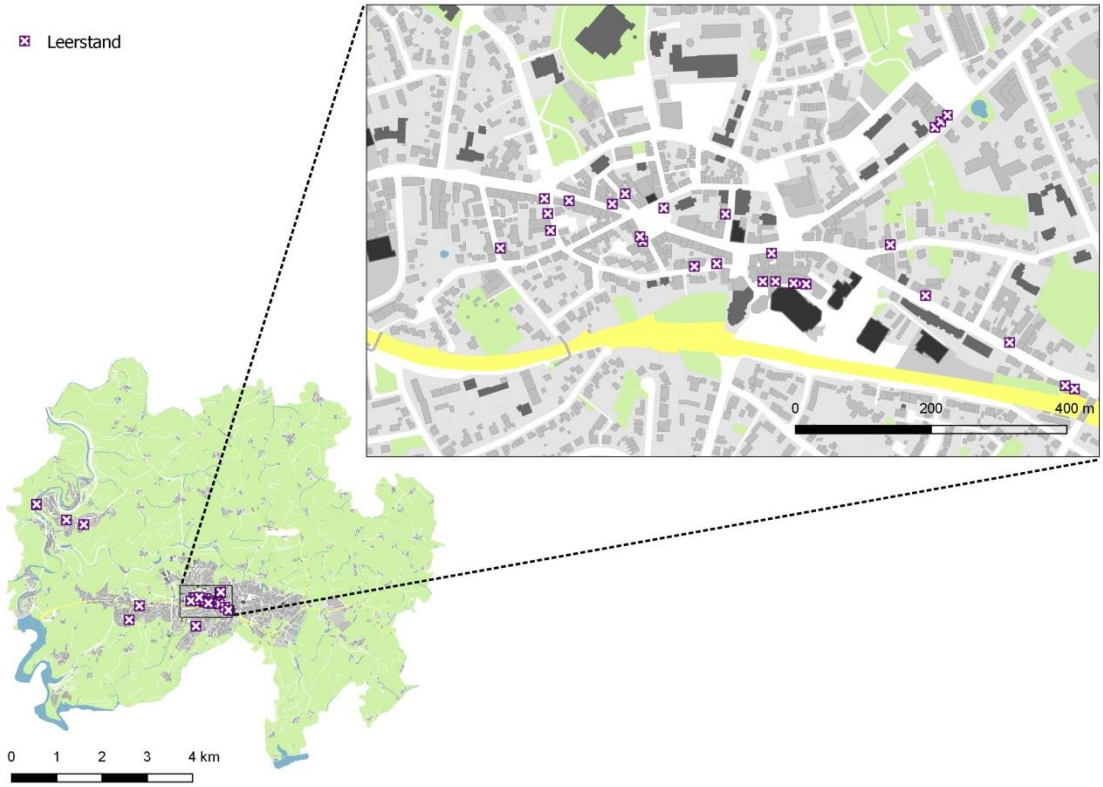
Zum Erhebungszeitpunkt bestehen im gesamten Stadtgebiet 35 Leerstände von Ladenlokalen mit einer geschätzten Verkaufsfläche[29] von rund 2.800 m². Dies entspricht einer **Leerstandsquote** von rund 25 % der Ladenlokale und rund 9 % der Verkaufsfläche. Dabei weisen die Leerstände (Verkaufs-) Flächen von zum Teil deutlich weniger als 200 m² (durchschnittliche Verkaufsfläche rund 80 m²) auf. Der absolut überwiegende Anteil der leerstehenden Lokale befindet sich im Ortsteil Innenstadt. Hier wurden bei der Erhebung 29 Leerstände erfasst. Zur Ableitung von Handlungsbedarf ist jedoch eine (weitere) Analyse der Leerstände[30] insbesondere im Hinblick auf ihre Lage, Größe und potenzielle Folgenutzung (für Einzelhandel oder andere Nutzungen) unabdingbar.

[28] Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Die relevante Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m² zutrifft (vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

[29] Flächenwert der Leerstände ist geschätzt, da die Ladenlokale teilweise nur bedingt einsehbar bzw. messbar waren.

[30] Eine differenzierte Analyse der Leerstände ist nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung.

Karte 8: Leerstände in der Stadt Radevormwald



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Radevormwald, 2019; Kartengrundlage: Datenlizenz Deutschland – Land NRW (2018) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

6.5 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Die Innenstadt von Radevormwald stellt den wichtigsten Einzelhandelsstandort im Radevormwalder Stadtgebiet dar. Er befindet sich in städtebaulich integrierter Lage, eingebettet in überwiegend kleinteilige Siedlungsstrukturen und Gebäudekubaturen des Ortsteils Innenstadt. Der zentrale Versorgungbereich bildet im Sinne der Europäischen Stadt den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen, kulturellen sowie auch sozialen Mittelpunkt. Er ist vor allem geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen. Die bauliche Substanz ist weitgehend in einem guten Erhaltungszustand und weist keine sichtbaren Mängel auf.

Erreichbarkeit des zentralen Bereiches

Der zentrale Versorgungsbereich ist sowohl mit dem Pkw (über die B 229 bzw. Elberfelder Straße / Westfalenstraße) und mit dem öffentlichen Nahverkehr (Buslinien, zentraler Busbahnhof an der Poststraße) als auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß über die umliegenden Wohnstraßen erreichbar. Stellplatzangebote für den motorisierten Individualverkehr befinden sich insbesondere zwischen der Poststraße und der Schlossmacherstraße.

Städtebauliche Struktur und Organisation

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt zeichnet sich durch sein Einzelhandelsangebot, seine Passantenfrequenzen, seinen zentrenrelevanten Branchenmix, seiner innenstadttypische Anbieterstruktur und seiner teilweise gehobene Außendarstellungen aus. Der Einzelhandel

erstreckt sich schwerpunktmäßig ausgehend vom Marktplatz in beide Richtungen entlang der Kaiserstraße sowie im Bereich der Schlossmacherstraße. Während sich der Standort an der Schlossmacherstraße bzw. in der Schlossmacher Galerie durch eine Vielzahl von großen Filialisten und Magnetbetrieben (u.a. Woolworth, Takko, KiK) auszeichnet überwiegt in der übrigen Handelslage, eine eher kleinteilige Nutzungsstruktur mit Verkaufsflächen von in der Regel unter 400 m². Mit einer besonderen Prägung durch kleinteiligen, insbesondere inhabergeführten Einzelhandel sowie auch verschiedenen Dienstleistungs- bzw. Gastronomieangeboten ist der westliche Bereich der Kaiserstraße besonders hervorzuheben. Die Lebensmittelanbieter Rewe und Lidl bilden den südöstlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Aufgrund ihrer Lage östlich der Poststraße und deren Barrierewirkung werden Kopplungseffekte zwischen diesen und den westlich der Poststraße gelegenen Geschäfte eingeschränkt.

Der inhabergeführte Einzelhandel nimmt in der Innenstadt neben filialisierten Angeboten einen nicht unwesentlichen Stellenwert ein. Dabei werden Angebote in allen Bedarfsstufen vorgehalten, beispielsweise Drogeriewaren (kurzfristiger Bedarf), Bekleidung (mittelfristiger Bedarf) oder medizinische und orthopädische Artikel (langfristiger Bedarf). Es wird durch ergänzende Angebote aus den Bereichen öffentliche (Stadtverwaltung) und private Dienstleistungen (u. a. Ärzte) sowie Gastronomie (u. a. Eisdiele, Bäckerei / Café) abgerundet. Daneben ist hervorzuheben, dass auch das Wohnen einen bedeutenden Stellenwert in der Radevormwalder Innenstadt einnimmt.

Der nördliche Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt weist entlang der Hohenfuhrstraße hauptsächlich Dienstleistungsbetriebe und Verwaltungseinrichtungen (z. B. Kino Corso, Rathaus, Sparkasse) auf und stellt dementsprechend eine Nebenlage dar. Auch die von der prägenden Achse der Kaiserstraße / Markt abzweigenden Straßen, wie beispielsweise Nordstraße, Oststraße, Weststraße oder Südstraße stellen Ergänzungslagen dar in denen der Einzelhandel nahezu gänzlich zurück tritt. Hier überwiegen Dienstleistungs- und gastronomische Angebote (Imbiss, Bank, Ärzte, Restaurants, Kirchen etc.).

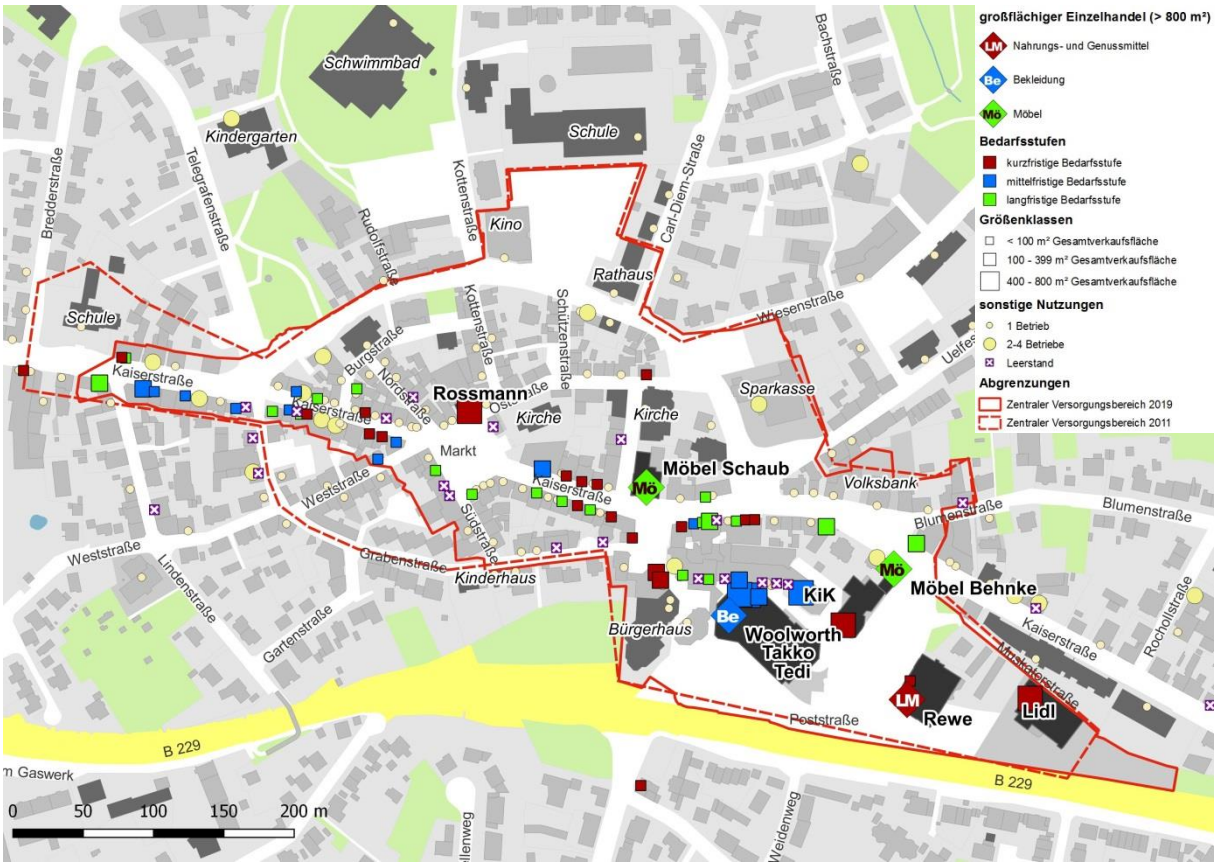
Auffällig sind dabei mehrere, kleine Leerstände, vor allem entlang der Grabenstraße. Eine weitere Ansammlung kleinerer Leerstände befindet sich in der Uelfestraße nördlich des Friedhofs. In etwa 250 m Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich befinden sich hier drei leerstehende Lokale in einem Gebäude. Abgesehen von einem Optiker zeichnet sich der Bereich zwischen Uelfe- und Wiesenstraße aber ohnehin eher durch vereinzelte Dienstleistungsbetriebe und eine sehr geringe Passantenfrequenz aus, sodass er nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet wurde.

Insgesamt bildet die östliche Kaiserstraße mit der Schlossmacherstraße bzw. der Schlossmacher Galerie die Hauptlage der Radevormwalder Innenstadt. Diese wird ausgehend vom Marktplatz durch einen kleinteiligen und vielfältigen Nutzungsmix entlang der westlichen Kaiserstraße ergänzt. Darüber hinaus nimmt die Einzelhandelsdichte in den Randbereichen deutlich ab, so dass hier keine vernetzten Lauflagen erkennbar sind, die angrenzende Bereiche mit einbeziehen.

Einzelhandelssituation

Die räumliche Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zum Zeitpunkt der Erhebung wird in der nachfolgenden Karte 9 dargestellt:

Karte 9: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Radevormwald, 2019; Kartengrundlage: Datenlizenz Deutschland – Land NRW (2018) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung (Januar 2019) befinden sich insgesamt 60 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 12.400 m² in diesem zentralen Bereich (Abgrenzung gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011). Zusätzlich stehen 17 Betriebe mit einer Fläche von rund 1.200 m² leer.

Die nachstehende Tabelle 11 zeigt die Angebotsverteilung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nach Verkaufsflächen, Anzahl der Betriebe und dem Anteil an der gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche nach Warengruppen.

Tabelle 11: Angebotssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Radevormwald nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche *(in m²)*	Anzahl der Betriebe***	Anteil an Gesamtverkaufsfläche
Nahrungs- und Genussmittel	2.000	12	22,3%
Blumen (Indoor) / Zoo	300	3	27,8%
Gesundheit und Körperpflege	1.350	6	67,7%
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	550	2	73,9%
überwiegend kurzfristiger Bedarf	**4.200**	**23**	**33,0%**
Bekleidung	2.100	12	97,1%
Schuhe / Lederwaren	700	3	100,0%

Warengruppe	Verkaufsfläche *(in m²)*	Anzahl der Betriebe***	Anteil an Gesamtverkaufsfläche
GPK** / Haushaltswaren	300	1	51,9%
Spielwaren / Hobbyartikel	250	-	87,0%
Sport und Freizeit	< 100	-	31,5%
überwiegend mittelfristiger Bedarf	**3.450**	**16**	**86,8%**
Wohneinrichtung	550	6	93,8%
Möbel	3.250	3	87,2%
Elektro / Leuchten	150	-	54,9%
Elektronik / Multimedia	200	3	74,6%
medizinische, orthopädische Artikel	450	7	77,2%
Uhren / Schmuck	100	2	100,0%
Baumarktsortimente	< 100	-	0,1%
Gartenmarktsortimente	< 100	-	4,4%
überwiegend langfristiger Bedarf	**4.700**	**21**	**41,9%**
Sonstiges	< 100	-	11,3%
gesamt	**12.350**	**60**	**44,1%**

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Radevormwald, 2019; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren,

** Glas, Porzellan, Keramik,

*** Anzahl der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment

- Mit rund 12.400 m² Verkaufsfläche und 60 Betrieben nimmt der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche der Stadt Radevormwald einen Anteil von 44,1 % ein.
- Grundsätzlich sind Angebote über alle Warengruppen vorhanden. In einzelnen Warengruppen weist das Angebot jedoch nur eine geringe Breite und Tiefe auf, was nicht zuletzt daher rührt, dass es häufig als Rand- oder Nebensortiment angeboten wird, wie beispielsweise Spielwaren, zoologische Artikel oder Leuchten.
- Wichtige Frequenzerzeuger in der Innenstadt sind die großflächigen Anbieter (> 800 m² Verkaufsfläche) Woolworth und Rewe. Weiterhin existieren mit Möbel Schaub und Möbel Behnke zwei großflächige Möbelgeschäfte im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Weitere größere Anbieter mit Betriebsgrößen zwischen 350 und 800 m² Verkaufsfläche sind der Lebensmitteldiscounter Lidl, die Drogeriemärkte dm und Rossmann, sowie Takko, Tedi und KiK. Alle übrigen Betriebe weisen Verkaufsflächen von teilweise deutlich weniger als 350 m² Verkaufsfläche auf. Die durchschnittliche Betriebsgröße dieser Anbieter liegt bei rund 75 m² Verkaufsfläche.
- Die Gesamtverkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt verteilt sich weitgehend ausgeglichen auf die drei Bedarfsstufen. Bei den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsdeckung nimmt die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine prägende Stellung ein ebenso die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege. Die Warengruppe Bekleidung zeigt, als innerstädtische Leitbranche wenig überraschend, in der Innenstadt eine

gehobene Präsenz und umfasst weit mehr als die Hälfte des Verkaufsflächenangebots der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe. Die Betriebsgrößen variieren hier sehr stark, beispielsweise von mehreren hundert Quadratmetern umfassenden Filialisten wie den Textildiscountern Takko und KiK zu knapp 50 m² großen inhabergeführten Bekleidungsgeschäften. Eine Besonderheit der Radevormwalder Innenstadt stellen zwei Möbelmärkte dar. Diese tragen neben einem Küchenfachgeschäft zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.250 m² in der Warengruppe Möbel bei.

- Der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt setzt rund 44 Mio. Euro um. Das entspricht knapp der Hälfte am Gesamtumsatz in der Stadt Radevormwald. Korrespondierend mit der Verkaufsflächenausstattung liegen Schwerpunkte dabei in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rund 12,9 Mio. Euro sowie rund 9,9 Mio. Euro in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege und darüber hinaus in den Warengruppen Bekleidung, medizinische und orthopädische Artikel (jeweils rund 4,0 Mio. Euro) sowie Möbel (rund 3,6 Mio. Euro).

Versorgungsfunktion des zentralen Bereiches

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt stellt den prägenden Einkaufsstandort in Radevormwald dar. Er ist aus siedlungsräumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht der wichtigste Einzelhandels- und Angebotsstandort für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel. In diesem Sinne übernimmt er eine Versorgungsfunktion für die gesamte Stadt.

6.6 Wohnungsnahe Grundversorgung in Radevormwald

Einen besonderen Stellenwert innerhalb der Einzelhandelsstruktur, aber auch im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, nimmt die Nahversorgung ein. Unter Nahversorgung beziehungsweise wohnungsnaher Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des **kurzfristigen (täglichen) Bedarfs** verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden[31].

In der Praxis wird als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere das Angebot in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung ist darüber hinaus auch die Analyse der strukturellen (Betriebsformenmix) und räumlichen (Erreichbarkeit) Aspekte unerlässlich.

6.6.1 Quantitative Angebotsausstattung

Eine rein quantitative Einordnung geschieht über die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (vgl. dazu Tabelle 12).

In der Stadt Radevormwald beläuft sich das einzelhandelsrelevante Verkaufsflächenangebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel insgesamt auf rund 8.900 m², was einem Anteil von rund 32 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. Dabei verteilt sich die

[31] vgl. hierzu Definition der Nahversorgung in Kapitel 3.1

warengruppenspezifische Verkaufsfläche auf insgesamt 36 Einzelhandelsbetriebe, die im Kernsortiment über ein Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verfügen.

Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Einwohnerzahl (22.340 Einwohner, Stand 31.12.2018) errechnet sich eine Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von **0,40 m²/ Einwohner**, die sich im Bereich des Bundesdurchschnitts (rund 0,40 m² - 0,45 m² / Einwohner) bewegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass rund 9 % der entsprechenden Verkaufsfläche auf Getränkemärkte entfallen; ohne diese ergibt sich eine Verkaufsflächenausstattung von **0,36 m²/ Einwohner.**

Tabelle 12: Wohnungsnahe Grundversorgung in den Ortsteilen

Ortsteile	Anzahl der Lebensmittel-betriebe *(absolut)*	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel *(in m²)*	Einwohner*	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner *(in m²)*
Innenstadt	17	2.900	11.350	0,26
Wupperortschaften	3	750	3.250	0,23
Bergerhof	3	1.350	2.850	0,47
Nord	1	<50	1.250	0,02
Industriegebiet	8	3.750	1.250	3,00
Herbeck	4	200	950	0,21
West	-	-	750	-
Ost	-	-	550	-
Süd	-	-	350	-
gesamt	**36**	**8.950**	**22.600**	**0,40**

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Radevormwald, 2019; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt
* Stadt Radevormwald, Stand: 31.12.2018, gerundete Werte

Bei einer Betrachtung der Kennzahlen der einzelnen Ortsteile wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel deutliche Unterschiede gibt. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von 3,00 m² / Einwohner (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) tritt der Ortsteil Industriegebiet besonders hervor, während sich die Ortsteile Herbeck, Bergerhof, Innenstadt und Wupperortschaften in einer Spannweite von 0,21-0,47 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner teilweise unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 0,40 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner bewegen. Der hohe Wert der Verkaufsflächenausstattung für den Ortsteil Industriegebiet ist vor allem darauf zurückzuführen, dass hier vergleichsweise wenige Einwohner leben. Die Standorte der Lebensmittelmärkte befinden sich dabei außerdem in städtebaulich nicht integrierter Lage und sind damit vor allem auf Autokunden ausgerichtet.

6.6.2 Qualitative Angebotsausstattung

Im Hinblick auf die Bewertung qualitativer Aspekte der Grundversorgung werden folgende strukturprägende Betriebstypen mit einem Kernsortiment in der Warengruppe Nahrungs- und

Genussmittel unterschieden, die – nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund einer entsprechenden Tragfähigkeit – nicht alle in Radevormwald vertreten sind:

Abbildung 9: Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel

Betriebsform	Erläuterung
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, Niedrigpreispolitik, z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Heutige Marktzutrittsgröße in der Regel 800 - 1.000 m² Verkaufsfläche.
Supermarkt	Selbstbedienung, Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m², Lebensmittel einschließlich Frischwaren, i.d.R. Bedienungstheken, Non-Food-Anteil nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche. Derzeit übliche Größenordnung: 1.200 - 1.500 m² Verkaufsfläche.
Verbrauchermarkt	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche mind. 1.500 m², Selbstbedienung, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mind. 5.000 m², umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, Non-Food-Anteil bis zu 40 % der Verkaufsfläche, Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Kauf-land).

Quelle: eigene Zusammenstellung

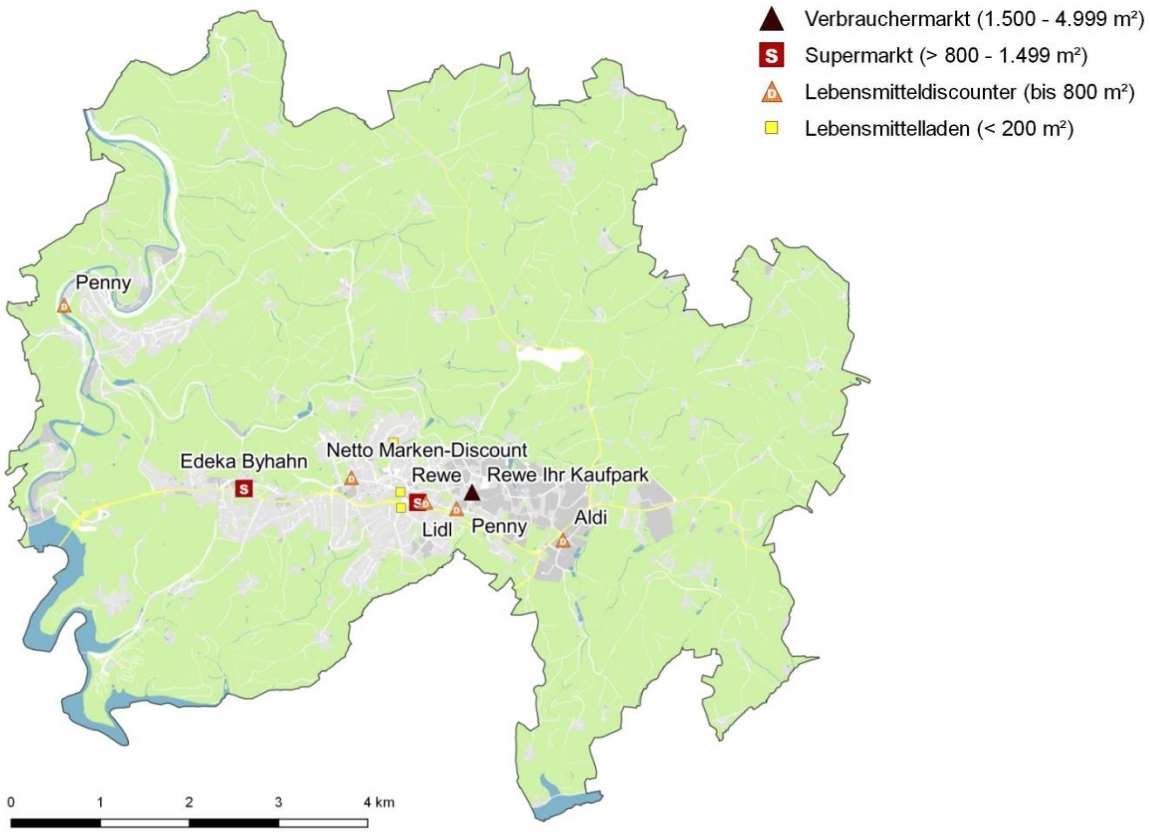
Darüber hinaus ergänzen üblicherweise Lebensmittel-SB-Läden / -märkte (kleine Selbstbedienungs-Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Fleischereien) das Grundversorgungsangebot einer Stadt. Besonders in Siedlungsbereichen mit einer geringen Mantelbevölkerung können diese kleinflächigen Angebotsbausteine einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten.

Der **aktuelle Betriebsformenmix** der Stadt Radevormwald in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellt sich wie folgt dar (siehe dazu auch Karte 10):

- ein Verbrauchermarkt (Rewe Ihr Kaufpark, Nelkenstraße),
- zwei Lebensmittelsupermärkte (Rewe, Poststraße; Edeka Byhahn, Elberfelder Straße) sowie
- fünf Lebensmitteldiscounter (Aldi, Erlenbacher Straße; Lidl, Poststraße; Netto Marken-Discount, Kaiserstraße; Penny, Kaiserstraße; Penny, Vogelsmühle).

Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklungen und den damit verbundenen Marktzutrittsgrößen (Lebensmitteldiscounter 800-1.000 m², Lebensmittelsupermärkte 1.500 m²) von Lebensmittelmärkten weisen einzelne Betriebe vergleichsweise geringe Verkaufsflächen auf. Diesbezüglicher Handlungsbedarf ist grundsätzlich jedoch auch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorstellungen zu bewerten.

Karte 10: Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel in Radevormwald



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Radevormwald, 2019; Kartengrundlage: Datenlizenz Deutschland – Land NRW (2018) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

Zur Verteilung der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet ist festzuhalten, dass sich im Ortsteil Innenstadt der Schwerpunkt mit vier strukturprägenden Märkten befindet. Neben einem Lebensmittelsupermarkt (Rewe) und einem Lebensmitteldiscounter (Lidl) im zentralen Versorgungsbereich ergänzen zwei Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount, Penny) westlich und östlich der Innenstadt das Nahversorgungsangebot. Im östlich gelegenen Ortsteil Industriegebiet befinden sich ein Verbrauchermarkt (Rewe Ihr Kaufpark) und ein Lebensmitteldiscounter (Aldi) in städtebaulich nicht integrierter Lage. Weiterhin ist mit dem Edeka Byhahn ein Lebensmittelvollsortimenter im Ortsteil Bergerhof ansässig. Im Ortsteil Wupperortschaften gewährleistet ein Lebensmitteldiscounter (Penny) am Standort Wuppermarkt die Nahversorgung in den Wupperortschaften.

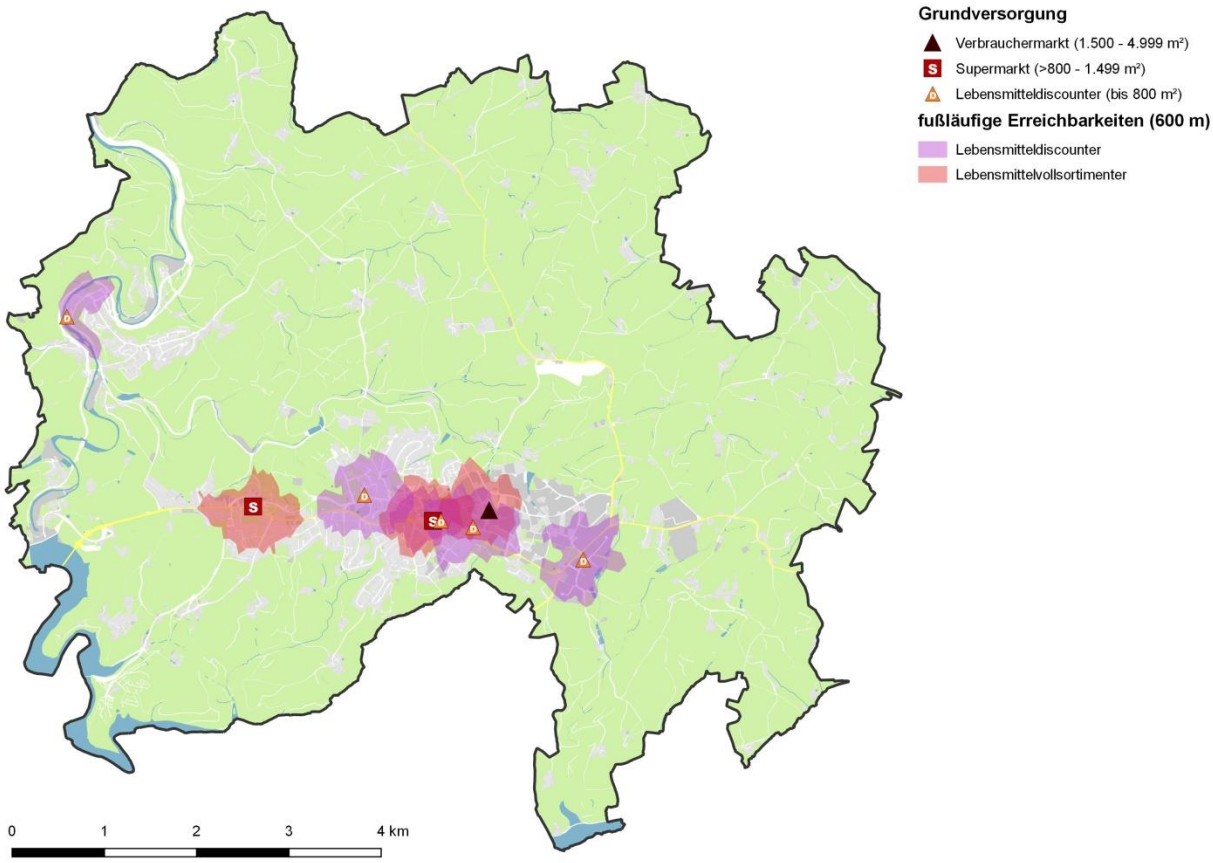
6.6.3 Räumliche Angebotsausstattung

Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung muss neben der quantitativen Ausstattung in den Stadtteilen daher vor allem die **siedlungsräumliche Integration und fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelanbieter als Bewertungsmaßstab** herangezogen werden. Einen Überblick über die räumliche Versorgungssituation in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gibt die nachfolgende Karte 11, die alle **strukturprägenden Lebensmittelanbieter**[32] und deren fußläufiges Einzugsgebiet darstellt. Aufgrund der

[32] Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche

verkehrlichen, topographischen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten in Radevormwald wurde dazu eine maximale **fußläufig Entfernung** zwischen Wohn- und Angebotsstandort von **600 m** zugrunde gelegt, was im Mittel einem noch akzeptablen Fußweg von rund 5 Minuten Dauer und somit einer kritischen Zeit-Distanz-Schwelle entspricht.

Karte 11: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Radevormwald mit 600 m-Isodistanzen[33]



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Radevormwald, 2019; Kartengrundlage: Datenlizenz Deutschland – Land NRW (2018) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

- Insgesamt konzentrieren sich die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe vor allem auf den Kernbereich der Stadt Radevormwald. Hier und darüber hinaus auch in Bergerhof und in den Wupperorten ist eine **gute räumliche Nahversorgung** sowie eine **weitreichende fußläufige Erreichbarkeit** des nahversorgungsrelevanten Angebotes gegeben.
- Insbesondere im Bereich der Innenstadt überlappen sich die Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte teilweise, was nicht zuletzt auch auf ihre zentrale Lage zurückzuführen ist. Unter dem Gesichtspunkt der fußläufigen Erreichbarkeit zeigen sich dabei Defizite in Randbereichen des Hauptsiedlungskörpers zu dem neben der Innenstadt auch die Ortsteile Herbeck und Bergerhof zählen. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte und der damit einhergehenden geringen Bevölkerungszahl bzw. dem geringen Kaufkraftpotenzial besteht in den nördlichen, südlichen und östlichen Stadtbereichen keine absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit für strukturprägenden Einzelhandel (insbesondere Lebensmittelmärkte). Lediglich in

[33] Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien und Fleischereien) sowie kleinteilige Angebote mit einer Verkaufsfläche von unter 400 m² werden in diesem Zusammenhang nicht dargestellt.

Dahlerau bzw. den Wupperorten besteht ein nahversorgungsrelevantes Angebot, welches jedoch aufgrund seiner Lage im Siedlungsrandbereich sowie der topografischen Gegebenheit ebenfalls eine eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit aufweist.

Fazit
Insgesamt ist im Radevormwalder Stadtgebiet im Hinblick auf die Stadtgröße ein weitgehend umfassender Betriebstypenmix verfügbar. Zudem besteht aus räumlicher Sicht eine gute Versorgung, wobei sich durch die Angebote in städtebaulich nicht integrierten Lagen im Ortsteil Industriegebiet eine räumliche Schieflage zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches bzw. städtebaulich Integrierten Lagen abzeichnet. Bei der Ableitung von künftigem Handlungsbedarf sind neben der räumlichen und qualitativen Versorgungssituation mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in Radevormwald, insbesondere vor dem Hintergrund **der weitgehend guten quantitativen Verkaufsflächenausstattung**, auch übergeordnete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellung zu berücksichtigen.

In diesem Sinne sind Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Hinblick auf die Schaffung eines **engmaschigen**, **flächendeckenden** sowie **qualitativ hochwertigen Nahversorgungsnetzes** nur dann zusätzlich notwendig und sinnvoll, wenn sie

- zur **Schließung von Versorgungslücken** beitragen und /oder
- das **bestehende Angebot qualitativ aufwerten**.

Diesbezüglich ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass sich – mit Blick auf heutige Marktzutrittsgrößen – großflächige Lebensmittelbetriebe regelmäßig an Standorten ansiedeln, die über eine Mantelbevölkerung im Einzugsgebiet ab rund 5.000 Einwohnern verfügen. Diese Schwelle wird in Radevormwald ortsteilbezogen nur mit der Einwohnerzahl in der Innenstadt erreicht.

7 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Radevormwald

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der aktuellen mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2030) des Einzelhandels in Radevormwald erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen zur Beurteilung künftiger Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Radevormwald fließen folgende Faktoren ein:

Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation
Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse erstellt (vgl. dazu Kapitel 5 und 6). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotssituation sind hier von Bedeutung.

Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität[34] wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die zukünftige Entwicklung in Radevormwald von einer konstanten Flächenproduktivität ausgegangen.

Bevölkerungsentwicklung in Radevormwald bis 2030

Gemäß amtlicher Statistik ist die Bevölkerung in der Stadt Radevormwald im Zeitraum 1990 - 2010 um rund 9 % (ca. 2.200 Einwohner) gesunken. Seitdem ist auf Grundlage der Einwohnerdaten der Stadt Radevormwald eine relativ konstante Bevölkerungsentwicklung (Rückgang 2010 - 2018 rund 2 %) zu beobachten. IT.NRW[35] sowie auch die Bertelsmann Stiftung[36] gehen bis zum Prognosehorizont 2030 weiterhin von einem Bevölkerungsrückgang aus. IT-NRW weist diesbezüglich für den Zeitraum 2014 - 2025 einen Rückgang um rund 8,2 % und für den Zeitraum 2014 - 2040 einen Rückgang um 19,9 % aus. Die Bevölkerungsentwicklung ist dabei landesweit und so auch in Radevormwald durch eine Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen geprägt. Die Abschätzung der quantitativen Entwicklungsspielräume stützt sich aufgrund der Schwankungsbreite der realen Situation sowie der Prognose auf Annahmen einer stagnierenden Bevölkerungszahl.

Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Konsumausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen von privaten Einkommen bzw. den daraus resultierenden privaten Konsumausgaben,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabeanteile nach Warengruppen).
- Ein zusätzlicher Faktor in diesem Zusammenhang ist der Anteil der Ausgaben, die nicht dem stationären Einzelhandel, sondern dem Online-Handel zufließen.

Folgende bundesdeutsche Entwicklungen sind darzustellen:

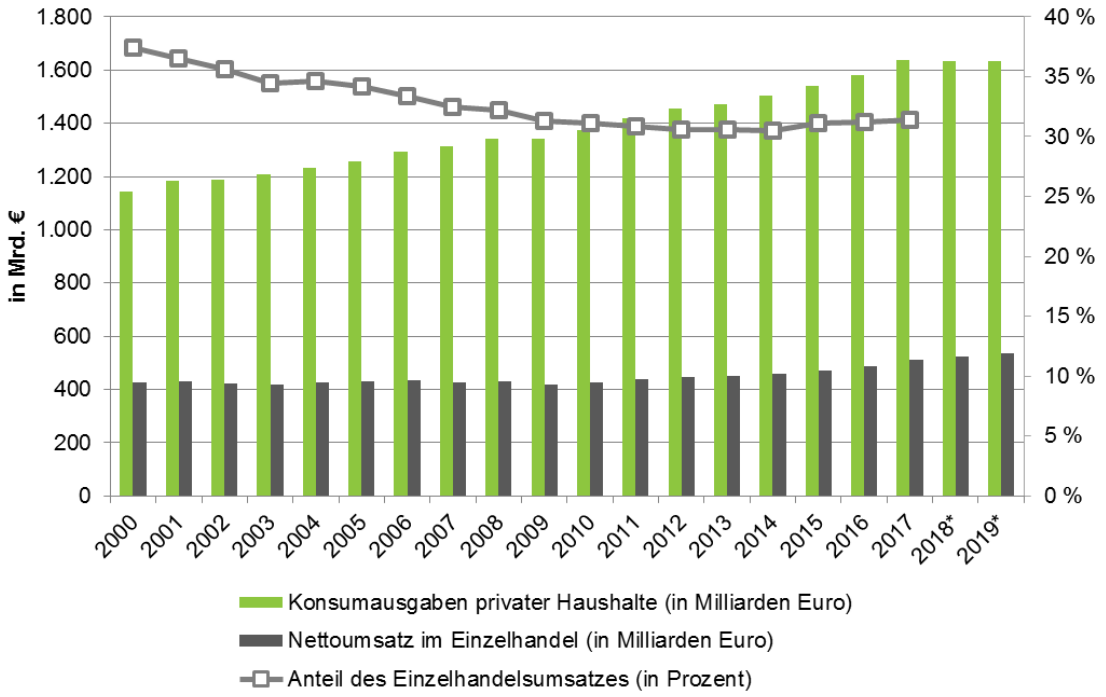
[34] Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche.

[35] Information und Technik Nordrhein-Westfalen – Geschäftsbereich Statistik (2019): Kommunalprofil Radevormwald, S. 9

[36] Bertelsmann Stiftung (o. J.): Wegweiser Kommune, Bevölkerungsvorausberechnung, online abrufbar unter http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/radevormwald+bevoelkerungsstruktur+bevoelkerung-1+2012-2030+balkendiagramm

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind seit 2005 bis 2017 jährlich um ca. 2 % gestiegen. Seitdem zeichnet sich eine Stagnation der Konsumausgaben ab.

Abbildung 10: Ausgaben der privaten Haushalte



Quelle: Statistisches Bundesamt, EHI Retail Institute, Juni 2018, handelsdaten.de; Statistisches Bundesamt, März 2019, handelsdaten.de; Statistisches Bundesamt, HDE, Januar 2019, statista.com

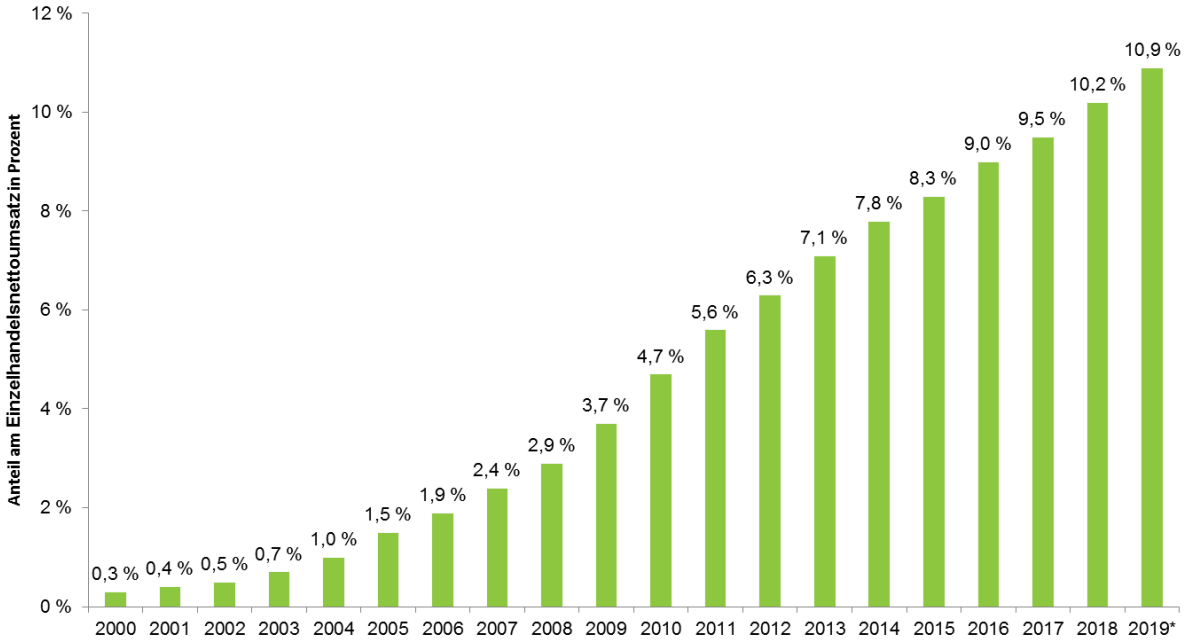
- Deutlich zugenommen haben die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit 1990 um mehr als zehn Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell weniger als einem Drittel (29 % im Jahr 2010) zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend.
- In der Summe stagnieren somit die einzelhandelsrelevanten Ausgaben weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen Einzelhandelsumsatz, der seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen -2 und +2 %, insbesondere in den letzten Jahren nur ein verhaltenes Wachstum aufweist. Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden.

Außerdem müssen auch **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** – wie dem Online Handel – berücksichtigt werden, d. h. es muss eine Prognose erfolgen, die sich verändernde Ausgabenanteile in den einzelnen Warengruppen, die dem stationären Einzelhandel oder anderen Vertriebskanälen potenziell zufließen, berücksichtigt.

Auf den interaktiven Handel (Versandhandel und Internethandel) entfällt laut HDE-Jahresbilanz ein Anteil von ca. 10,9 % am Gesamtumsatz des Einzelhandels im engeren Sinne (Prognose 2019). Dabei bewegt sich der Anteil des Online-Handels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bislang unter 1 %, in typischen zentrenrelevanten Warengruppen wie Neue Medien, Unterhaltungselektronik, Bücher, Spiel- und Sportartikel, Bekleidung und Schuhe werden

allerdings Anteile von z. T. sehr deutlich mehr als 10 % Anteil am Gesamtumsatzes des Einzelhandels generiert.

Abbildung 11: Anteil des B2C-E-Commerce[37] am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2018 (mit Prognose für 2019)



Quelle: EHI Retail Institute unter www.handelsdaten.de

Es ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Online-Handels profitieren. Während gemäß Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland bereits im Jahr 2013 rund **55 %** des im interaktiven Handel[38] erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen **Bekleidung**, **Bücher**, **Unterhaltungselektronik und -artikel**, **Schuhe** sowie **Bild- und Tonträger** erwirtschaftet wurden (absolut rund 21,6 Mrd. Euro von 39,3 Mrd. Euro)[39], gehören diese Sortimentsgruppen auch weiterhin zu den häufig im Internet bestellten Waren, wobei daneben Sortimentsgruppen wie Haushaltswaren und -geräte oder Möbel, Lampen + Dekoration zusätzlich an Bedeutung gewonnen haben[40]. Alle übrigen Sortimentsgruppen[41] leisteten einen geringeren Beitrag zum Gesamtumsatz des interaktiven Handels.

---

37 B2C = Business to Consumer

38 Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Online-Handel" auch der Vertriebsweg „Versandhandel" zu zählen.

39 Vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland. Daten abrufbar unter www.bevh.org (zugegriffen am 31. März 2014)

40 Vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland: Interaktiver Handel in Deutschland, Ergebnisse 2018, Warenvolumina 2018: Bekleidung 12.7 Mio. Euro, Elektronikartikel + Telekommunikation 11,8 Mio. Euro, Computer / Zubehör / Spiele / Software 5,3 Mio. Euro, Haushaltswaren + Geräte 4,3 Mio. Euro Möbel, Lampen + Dekoration 4,2 Mio. Euro, Schuhe 4,1 Mio. Euro, Bücher, E-Books / Hörbücher 3,6 Mio. Euro, Bild- + Tonträger / Video- + Musik 2,5 Mio. Euro.

41 Differenziert in insgesamt 16 weitere Sortimentsgruppen: Haushaltswaren und -artikel, Hobby-, Sammel- und Freizeitartikel, Computer und Zubehör, Möbel, Spielwaren, Telekommunikation, Bürobedarf, Drogerieartikel, Bau- und Gartenmarktartikel, Kfz- und Motorradzubehör, Tierbedarf, Lebensmittel, Uhren und Schmuck, Haus- und Heimtextilien, Medikamente, Sonstiges

Die seit jeher „onlineaffinen" Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig[42] die Umsatzzahlen und -zuwächse im Online-Handel bestimmen.

Bei der Ermittlung künftiger Verkaufsflächenpotenziale ist vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen zu berücksichtigen, dass die rechnerischen quantitativen Entwicklungspotenziale, die im Rahmen der Modellrechnung auf dem gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen basieren, nicht in vollem Umfang vom stationären Einzelhandel abgeschöpft werden, sondern dass diese tatsächlich tendenziell niedriger ausfallen, denn ein gewisser Umsatzanteil fließt dem Online-Handel zu, welcher jedoch nicht allein aus „pure-playern" besteht, sondern vor allem auch Multichannel-Konzepte umfasst. Das heißt, stationäre Einzelhändler nutzen neben dem Angebot und Verkauf ihrer Waren in einem Geschäft vor Ort auch zunehmend andere – online-basierte – Vertriebsschienen.

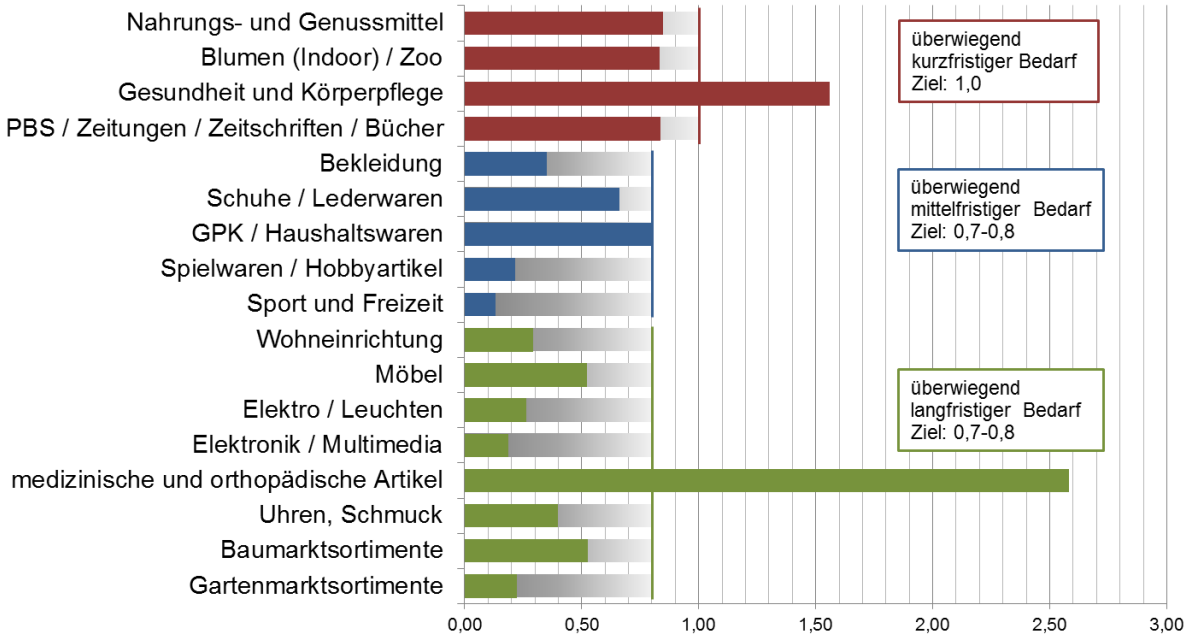
Folglich fließen die aus dem stationären Einzelhandel „wegbrechenden Umsätze" nicht zu 100 % in den „reinen" Online-Handel ab. Über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. Für den Non-Food-Einzelhandel im Jahr 2018 werden die nachfolgend aufgelisteten Umsatzanteile je Vertriebsweg prognostiziert: **48,5 %** auf Online-Marktplätzen generierter Umsatz, **15,5 %** rein online erzielte Umsätze und **36,0 %** Umsatzgenerierung mittels Multi-Channel-Konzept[43].
Die dargestellten Trends zeigen, dass der Online-Handel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein kann. Vor allem gilt es in erster Linie, die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebotes die städtischen Zentren zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

Zielzentralitäten für das Jahr 2030
Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion Radevormwalds als Mittelzentrum sowie der regionalen Wettbewerbssituation.

[42] Vgl. Lührmann (2014): Trendbarometer Einzelhandel – Retail 2014. Osnabrück: S. 32

[43] Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh), 2019

Abbildung 12: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Radevormwald als Orientierungsgröße



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der errechneten Zentralitätskennziffern in Radevormwald

- Im Hinblick auf eine optimale Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen der überwiegend **kurzfristigen Bedarfsdeckung** wird eine Zielzentralität von 1,0 angenommen. Dieser Wert wird heute in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege bereits erreicht bzw. sogar deutlich überschritten. Die übrigen Warengruppen dieser Bedarfsstufe unterschreiten die Zielzentralität bislang, so dass sich aus quantitativer Sicht Arrondierungsspielräume erkennen lassen. In allen Warengruppen bestehen damit strukturelle Optimierungsmöglichkeiten unter qualitativen wie räumlichen Aspekten.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** wird eine Zielzentralität von 0,7 - 0,8 angenommen, die die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Radevormwald in der Region widerspiegelt. Der angesetzte Wert wird bisher lediglich in der Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren erreicht. Rechnerische Entwicklungsspielräume ergeben sich damit grundsätzlich in den übrigen Warengruppen, in denen teilweise die derzeitigen Zentralitäten die Zielgröße deutlich unterschreiten, dazu zählen z. B. Bekleidung, Spielwaren / Hobbyartikel oder Sport und Freizeit. Dabei zeigt sich in der überwiegenden Zahl dieser Warengruppen eine ausgeprägte und steigende Konkurrenz zum Online-Handel. Bestehende Kaufkraftabflüsse komplett durch Neuansiedlungen im stationären Einzelhandel zu kompensieren unterliegt dabei einem hohen betrieblichen Risiko. Gleichwohl sind diese Branchen nicht zuletzt auch von hoher Bedeutung für einen attraktiven Branchenmix, so dass ein Rückgewinn von Kaufkraftabflüssen durch attraktive Fachangebote (inhabergeführte Geschäfte oder auch Filialisten) im zentralen Versorgungsbereich ein legitimes städtebauliches Ziel darstellt und Spielraum für Angebotsausweitungen an geeigneten Standorten bietet.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** wird über alle Warengruppen ebenfalls eine Zielzentralität von 0,7 - 0,8 angenommen. Aktuell erreicht bzw. überschreitet die Zentralität der Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel diesen Wert sehr deutlich. Die übrigen Warengruppen erreichen den Orientierungswert nicht annähernd, auch hier gibt es

Zentralitätswerte wie beispielsweise in der Warengruppe Elektronik / Multimedia (0,19), die deutlich auf Entwicklungsspielräume hinweisen, aber auch wie zuvor beschrieben, einem deutlichen Wettbewerb mit dem Online-Handel unterliegen.
In den Warengruppen **Möbel** und **Baumarktsortimente** zeigt sich für Radevormwald ein gewisses, rechnerisches Entwicklungspotenzial. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzial in Radevormwald vor dem Hintergrund heutiger Markzutrittsgrößen von Baumärkten (rund 10.000 bis 30.000 m² Verkaufsfläche) und Möbelfachmärkten (rund 3.000 bis 6.000 m² Verkaufsfläche) bzw. Einrichtungshäusern (rund 30.000 bis 40.000 m² Verkaufsfläche) eine kritische Masse hinsichtlich der betreiberseitigen Standortanforderungen, insbesondere auch einer absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit darstellt. Außerdem ist festzuhalten, dass im Bereich der Baumarktsortimente neben klassischen Baumärkten auch andere Vertriebsschienen als der klassische Einzelhandel (z. B. das einschlägige Handwerk) von Bedeutung sind und für den Möbeleinkauf seit jeher auch längere Anfahrtswege in Kauf genommen werden. Darüber hinaus besteht auch in diesen Branchen ein zunehmender Wettbewerbsdruck durch den Online-Handel. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Umland eine ausgeprägte Wettbewerbssituation besteht. Die rechnerischen Entwicklungspotenziale sind entsprechend zu relativieren und daher vor allem als Arrondierungsspielräume aufzufassen.

Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Stadt Radevormwald aus rein quantitativer Sicht in einer Vielzahl von Warengruppen absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes auch über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt vor allem dann, wenn diese Entwicklung der **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches** dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zugedachte Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Jedoch kann zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat somit lediglich einen „Orientierungscharakter". Erst die Beurteilung eines konkreten Vorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

So bestehen – trotz teilweise bereits hoher Zentralitäten (z. B. in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege oder Nahrungs- und Genussmittel) – Möglichkeiten zur funktionalen Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes in Radevormwald vor allem auch in zentrentypischen Sortimenten (Bekleidung, Spielwaren / Hobbyartikel) in einzelnen Angebotssegmenten, durch die Ansiedlung weiterer qualitativ attraktiver (Filial-)Betriebe aus dem Standard- bis höherwertigen Sortiment sowie durch die Schaffung moderner Betriebsgrößen und -typen.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes geht es vor allem um die **räumliche Einzelhandelsentwicklung.** So bestehen in der Stadt Radevormwald nach wie vor Potenziale zur Konzentration insbesondere zentrenprägender Warengruppen innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches. Während Standorte, die nicht dem zentralen Versorgungsbereich oder ergänzenden Versorgungsstandorten zugeordnet sind, grundsätzlich eher kritisch zu beurteilen sind, können Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur qualitativen wie räumlichen **Verbesserung und Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch in der Innenstadt, führen.

Mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept Einzelhandel wird eine klare politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die auch weiterhin eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur der Einzelhandelsstandorte vorsieht. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglicht auch zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Radevormwald und stellt für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt, dass das übergeordnete Ziel die Sicherung und Verbesserung der qualitativen sowie der räumlich strukturellen Angebotssituation ist, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn…

- … sie die zentralörtliche Funktion Radevormwalds und die Versorgungssituation in der Stadt sichern und verbessern,

- ... sie die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken,
- ... sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen,
- ... die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird,
- ... neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen.

8 Aktualisierung des Leitbilds und der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes für Radevormwald

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Kapitel 5 und Kapitel 6) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsperspektiven (vgl. Kapitel 7) zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume** nach wie vor für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben.

Grundsätzlich sind auch im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Radevormwald Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorten, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten zugeordnet sind, kritisch zu bewerten.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt der Stadt Radevormwald zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnahe Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie funktionale Ergänzungsstandorte zu definieren. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Radevormwald umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 8.1)
- Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kapitel 8.2)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 8.3)
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kapitel 9.1)
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 9.2)
- Radevormwalder Sortimentsliste (vgl. Kapitel 10)
- Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kapitel 11)

8.1 Übergeordnetes Entwicklungsleitbild

Der Einzelhandelsstandort Radevormwald soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Somit gilt es, die klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf bestimmte Standortbereiche** zu bewahren und zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist eine Verschärfung der innerkommunalen Konkurrenzsituation zu vermeiden und der Entwicklungsfokus auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung beizubehalten.

Dazu hat sich das gesamtstädtische **Leitbild der räumlich-funktionalen Gliederung** grundsätzlich etabliert und in der Umsetzung bewährt. Es setzt einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung: Der Einzelhandel wird weiterhin in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Radevormwalder Stadtgebiet konzentriert. Eine stringente Steuerung seitens der Stadt Radevormwald innerhalb dieser „Leitplanken" ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Folgende Aspekte stützten das Leitbild:

- Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung klarer sortiments- und größenspezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und (möglicherweise) eine bessere Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung erreicht werden. Durch ergänzende Zielvorgaben und Steuerungsgrundsätze seitens der Stadt Radevormwald (vgl. Kapitel 8.2 und 11) bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch im zentralen Versorgungsbereich, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Radevormwald können – durch das Zusammenwirken von gesamtstädtischem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandelsentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.
- Aus **politischer** und **planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; die Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber – ist somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle von Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung des Radevormwalder Einzelhandels - vor allem durch eine gezielte Steuerung des Einzelhandels durch die Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes im Rahmen der Bauleitplanung (siehe dazu Kapitel 8.2, S. 72) - wird zudem das Entwicklungsziel einer attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Innenstadt unterstützt. Dabei setzt eine stringente Anwendung des Leitbilds sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.
- Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente

Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren, werden erleichtert.

Das Entwicklungsleitbild zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Radevormwald ist in sich konsequent und kompatibel mit den übergeordneten Rahmenbedingungen, die vor allem durch den LEP NRW gesetzt sind. Grundsätzlich wurde bislang die bisherige Einzelhandelssteuerung und Stadtentwicklung diesem Leitbild entsprechend umgesetzt. Somit erfolgten klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Stadtgebiet. Dieses Vorgehen soll weiter geführt werden. Hierdurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, die auch die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt berücksichtigt.

8.2 Fortschreibung der übergeordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung

Bereits im Einzelhandelskonzept des Jahres 2011 wurden – basierend auf der damaligen einzelhandelsspezifischen Situation in Radevormwald und den daraus resultierenden Bewertungen – übergeordnete Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandelsentwicklung definiert. Nach Aktualisierung der Grundlagenanalysen, in Anbetracht der zwischenzeitlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Erfahrungen im Umgang mit dem Einzelhandelskonzept ist zu empfehlen, an den grundlegenden Zielen zur Einzelhandelsentwicklung festzuhalten und diese – entsprechend der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation – fortzuschreiben und anzupassen.

An dieser Stelle muss explizit darauf hingewiesen werden, dass es bei der Formulierung der Ziele und Maßnahmen nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen, im Sinne der Stadtentwicklung, auf positiv zu bewertende Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Im Folgenden werden die fortgeschriebenen Ziele und Maßnahmen für einzelne Bereiche der Stadt definiert, die eine positive, zukunftsorientierte Stadtentwicklung gewährleisten sollen.

Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion (Mittelzentrum)

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Radevormwald bleibt weiterhin die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum. Diese wird derzeit nur unzureichend erfüllt (Einzelhandelszentralität von 0,78).

Insbesondere die Entwicklung zentrenrelevanter Angebote in der Innenstadt und ergänzende nahversorgungsrelevante Angebote in den Ortsteilen tragen zu einer Stärkung der Versorgungsfunktion Radevormwalds bei. Eine Entwicklung von Standorten außerhalb der städtebaulich dafür vorgesehenen Versorgungsstandorte würde eine Angebotsverschiebung auch in städtebaulich nicht integrierte Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Radevormwald bleibt es daher, einer räumlichen „Schieflage“ und daraus resultierenden ausgeprägten innerkommunalen Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt zu begegnen und die mittelzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch auszubauen. Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang insbesondere auf der Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt sowie auf einer zentrenverträglichen Entwicklung übriger Standorte, welche als Ergänzungsstandorte aufzufassen sind. Dabei ist auch

weiterhin ein dichter attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix in der Innenstadt ergänzt durch weitere zentrenaffine Nutzungen wie Dienstleistungen und Gastronomie von hoher Bedeutung für die lokale und überörtliche Attraktivität des Einkaufsstandorts und die Kundenbindung insbesondere der zentrenrelevanten Sortimente.

Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes

Die **Attraktivität** eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die *Quantität* des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die *Qualität* des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Radevormwald auch zukünftig attraktiv zu gestalten und längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ein Ziel bleibt es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, das der Versorgungsfunktion der Stadt Radevormwald innerhalb der Region gerecht wird.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Prioritäten**. Dabei sind der Erhalt und die Entwicklung der **zentralen Versorgungsbereiche** entsprechend der ihnen zuerkannten Versorgungsaufgaben unter Berücksichtigung einer Multifunktionalität aus zentrenrelevanten Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Verwaltung, Kultur, etc.) zu gewährleisten. Flankierende Maßnahmen (z. B. verkaufsoffene Sonntage) können im zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) zu einer Attraktivitätssteigerung beitragen bzw. Trading-Down-Effekten entgegenwirken.
Insbesondere Fachmarktstandorte des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels sowie Nahversorgungsstandorte ergänzen städtebaulich verträglich und funktional die Angebotssituation im zentralen Versorgungsbereich.

Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung" der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation der Stadt Radevormwald ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt sowie grundversorgungsrelevanten Sortimenten im Nahversorgungszentrum und an ergänzenden Versorgungsstandorten.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder eine Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z. B. im Industriegebiet, wo nahversorgungsrelevante Angebote in städtebaulich nicht integrierten Lagen bestehen) zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb schüren.

Für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen

Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, den Nahversorgungsstandorten und ergänzenden Fachmarktstandorten ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote angestrebt werden kann.

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt des innerstädtischen Radevormwalder Hauptgeschäftsbereichs

Die europäische Stadttradition weist besonders den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Der Radevormwalder Hauptgeschäftsbereich stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt Radevormwald dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Wohnen etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität der Radevormwalder Innenstadt und soll erhalten werden. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen in der Innenstadt zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung des Hauptgeschäftsbereichs bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den Radevormwalder Hauptgeschäftsbereich gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Stadt Radevormwald, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den Einzelhandelsstandort Innenstadt ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen- bzw. -größenstrukturen, anzustreben. Die Ansiedlung moderner Fachgeschäfte mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten kann zu einem gut strukturierten Angebotsmix aus inhabergeführten Fachgeschäften und überregionalen Filialisten und somit zur Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie dem Einzelhandelsstandort Radevormwald allgemein beitragen.

Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch die Innenstadt und funktionsfähige Nahversorgungsstandorte

Es soll eine wohnungsnahe (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden. Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzepts. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch vor allem im ländlichen Raum betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten[44] gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf Siedlungsrandbereiche und / oder Wohnsiedlungsbereiche mit geringen Einwohnerzahlen zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Radevormwalder Stadtgebiet zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Dabei ist vor allem auch ein besonderes Augenmerk auf städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte zu

[44] Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

richten. Primär sollte es weiterhin das Ziel sein die durch Standorte in städtebaulich integrierten Lagen geprägte Versorgungsstruktur zu sichern und ggf. auszubauen, dazu gehört insbesondere auch eine Qualifizierung bestehender Standort im Hinblick auf moderne Marktanforderungen.

Einzelhandel durch Entwicklung einer Digitalisierungsstrategie stärken

Die weiter zunehmende Bedeutung des Online-Handels stellt für den stationären Einzelhandel in Radevormwald wie auch in anderen Städten eine besondere Herausforderung dar. Dabei ist insbesondere für den inhabergeführten, kleinteiligen Einzelhandel festzustellen, dass digitale Veränderungen und innovative Geschäftsmodelle - nicht zuletzt aufgrund zeitlicher, personeller oder finanzieller Prämissen - nur zögernd, durch einige wenige Händler umgesetzt werden (können). Die Schaffung der notwendigen technischen Rahmenbedingungen (u. a. seitens der Stadt sowie der Händler) vorausgesetzt ist der stationäre Einzelhandel, vor allem auch im zentralen Versorgungsbereich, vor diesem Hintergrund dazu aufgerufen, die Digitalisierung zur Positionierung im Wettbewerb mit dem Online-Handel zu nutzen. Kunden möchten sich heute zunehmend vor dem Kauf (online oder stationär) im Netz über Standorte, Anbieter sowie auch über verfügbare Sortimente oder Warenverfügbarkeit informieren. Dies geschieht vor allem auch über mobile Geräte (Smartphones, Tablets). Dabei ist es von besonderer Bedeutung, dass ein Geschäft im Netz auffindbar ist, über eine eigene Webseite, elektronische Verzeichnisse (z. B. Telefonbuch), Plattformen (z. B. Mein Prospekt oder KaufDA) oder Dienste wie Google My Business, wo neben der Auffindbarkeit in Google Maps auch spezifische Firmendaten (z. B. Webseite, Öffnungszeiten, Kontaktdaten) hinterlegt werden können. Gestützt durch die Nutzung der Möglichkeiten der Digitalisierung können einzelne Händler ihre Kundenbindung, Kundenbetreuung und Serviceleistungen weiterentwickeln. Gemeinsame Aktionen (z. B. Bonusprogramme, freies WLAN, Veranstaltungen) einzelner Akteure (u. a. Einzelhändler, Dienstleister, Gastronomen, Kulturschaffende), insbesondere auch in der Innenstadt, sollen dazu beitragen diese im Sinne einer digitalen Einkaufsstadt weiterhin attraktiv und zukunftsfähig zu entwickeln.

Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Standorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit gesamtstädtischer und teilweise regionaler Ausstrahlungskraft

Bestehende Fachmarktstandorte, wie der Standort eines Baumarktes Im Springel, sind eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich. Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung sind auch solche Standorte weiterhin als zentrenverträgliche Ergänzungsstandorte zu sichern und weiter zu entwickeln. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe[45] angestrebt werden muss.

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an allen Sonderstandorten ist jeweils die Verträglichkeit und Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen und Empfehlungen zu überprüfen. Ausweitungen von

[45] Großflächiger Einzelhandel i. S. v. § 11 (3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine konsequente Stadtplanung gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit sowohl zentren- als auch nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Entwicklung dieser Betriebe in die Radevormwalder Innenstadt bzw. die dezentralen Ergänzungsstandorte zu lenken.

nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind insbesondere an städtebaulich nicht integrierten Standorten auszuschließen.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine mögliche Entwicklungsoption.

Vermeidung „neuer" Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß dem stadtentwicklungspolitischen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege" anzustreben. Insbesondere ein kompakter Hauptgeschäftsbereich mit kurzen Wegen ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadtentwicklung, keine zusätzlichen Handelsstandorte – an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten – zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der für den Großteil der Warengruppen beschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale in der Stadt Radevormwald besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten außerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und den Fachmarktstandorten. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche bewirkt in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen und haben ggf. einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es auch vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort" nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Radevormwald entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

8.3 Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells

Auf Basis der in der Nachfrage- und Angebotsanalyse gewonnenen Erkenntnisse, dem räumlichen Entwicklungsleitbild für die Stadt Radevormwald sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Radevormwalder Stadtgebiet unter **städtebaulichen** und **funktionalen Gesichtspunkten** in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Angebotsstandortes in das **weiterentwickelte Standortstrukturmodell** haben das derzeitige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Standortes. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll.

Die nachfolgende Abbildung 13 zeigt das Radevormwalder Standortmodell. Zwei Kategorien stellen dabei die wesentlichen Bestandteile der Radevormwalder Standortstruktur dar: der zentrale Versorgungsbereich und die Ergänzungsstandorte. Bei den Ergänzungsstandorten sind die Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die der Gewährleistung der Nahversorgung dienen, und die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) zu unterscheiden. Dezentrale Standorte, die diesen Standortkategorien nicht entsprechen, wie etwa Lebensmittelmärkte in städtebaulich nicht integrierten Lagen (Rewe Ihr Kaufpark, Nelkenstraße und Aldi Nord, Erlenbacher Straße) stellen in diesem Zusammenhang Bestandsstandorte (ohne Entwicklungsperspektive) dar. Zur bauplanungsrechtlichen Situation an den Standorten außerhalb der Innenstadt sei auf Kapitel 14.5.5 hingewiesen.

Abbildung 13: Standortstrukturmodell für die Stadt Radevormwald

Quelle: eigene Darstellung

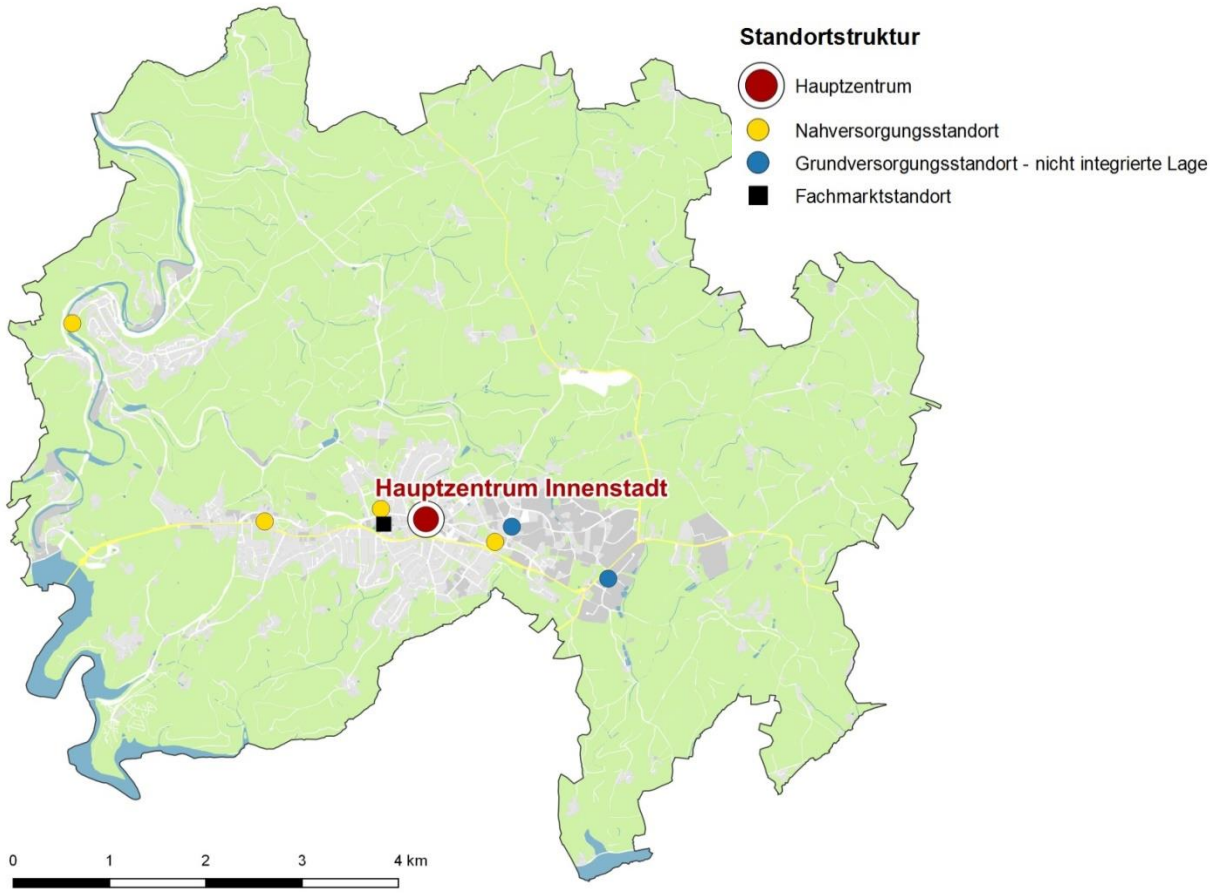
Die räumliche Verteilung der prägenden Standorte in Radevormwald wird in der folgenden Karte 12 und Tabelle 13 dargestellt. Anschließend werden die einzelnen Standorttypen erläutert.

Tabelle 13: Strukturprägende Standorte in der Stadt Radevormwald

Standorttyp	Name
Hauptzentrum	Innenstadt
Nahversorgungsstandorte	Elberfelder Straße (derzeit Edeka), Bergerhof Kaiserstraße (derzeit Netto Marken-Discount), Innenstadt Kaiserstraße (derzeit Penny), Innenstadt Vogelsmühle (derzeit Penny), Wupperorte
Grundversorgungsstandorte (städtebaulich nicht integriert)	Erlenbacher Straße, Industriegebiet Nelkenstraße, Industriegebiet
Fachmarktstandort	Im Springel

Quelle: eigene Darstellung

Karte 12: Standortstruktur in Radevormwald



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Radevormwald, 2019; Kartengrundlage: Datenlizenz Deutschland – Land NRW (2018) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

8.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Einordnung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche folgt grundsätzlich definierten Kriterien, welche auch in Radevormwald anzuwenden sind und die hier zunächst erläutert

werden. Der zentrale Versorgungsbereich wird mit seiner räumlichen Abgrenzung, wesentlichen Merkmalen sowie künftigen Entwicklungsempfehlungen in Kapitel 9.1 dargestellt.

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb bei der Aufstellung und Fortschreibung von Einzelhandelskonzepten generell und somit auch bei Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Radevormwald ein Pflichtelement dar. Zentralen Versorgungsbereichen kommt dabei auch vor dem Hintergrund der Gesetzgebung und Rechtsprechung eine besondere Bedeutung zu. Sie nehmen durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine hervorzuhebende Stellung als schützenswerte Bereiche ein.

Unter zentralen Versorgungsbereichen sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch Grund- und Nahversorgungszentren können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und gegebenenfalls auch teilweise mit zentrenrelevanten Sortimenten versorgen. Erforderlich ist dabei, dass Grund- und Nahversorgungszentren eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus einnehmen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.

Sonderstandorte (wie z. B. Fachmarktzentren) und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen können.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. einem Einzelhandelskonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium. Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen)

Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein.

Die **Abgrenzung** sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Radevormwald dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung der Radevormwalder Innenstadt sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Radevormwald ist als zentraler Versorgungsbereich jener Bereich im Stadtgebiet zu verstehen, der eine funktionale Einheit mit einem (ihrer Versorgungsbedeutung entsprechenden) breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden. Dies ist in erster Linie natürlich der Hauptgeschäftsbereich in der Radevormwalder Innenstadt.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereichs ist schließlich ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Wichtige Abgrenzungskriterien eines zentralen Versorgungsbereichs sind:

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- städtebaulich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und –präsentation

Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen der zentralen Versorgungsbereiche stehen und diese – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf diesen Flächen ist nicht als

Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zu Grunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Radevormwalder Sortimentsliste; siehe Kapitel 10) unabdingbar.

Einordnungskriterien Hauptzentrum

Hauptzentrum – Das Hauptzentrum besitzt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und teilweise darüber hinaus. Das Einzelhandelsangebot ist umfassend und erstreckt sich mit einem differenzierten Branchen- und Betriebstypenmix über die gesamte Palette von Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Im Hauptzentrum können grundsätzlich alle groß- und kleinflächigen Vertriebsformen des Einzelhandels vertreten sein. Dazu gehören Einkaufszentren, Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Fachmärkte und Facheinzelhandel (betreibergeführt sowie filialbetrieben). Das Angebotsniveau ist differenziert und auf unterschiedliche Zielgruppen ausgerichtet. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch öffentliche Einrichtungen (z. B. Rathaus), kulturelle Angebote (u. a. Museum, Theater, Bibliothek) sowie ein differenziertes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot.

Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt, die das gesamtstädtische Hauptgeschäftszentrum der Stadt Radevormwald darstellt, liegt hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche und Umsatz deutlich vor den anderen Standorten in Radevormwald. Vor allem die Angebote der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber hinaus auf. Das Einzelhandelsangebot des Hauptgeschäftszentrums umfasst sämtliche zentrenrelevanten Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und -tiefe. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der ergänzenden Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistungen, Gastronomie oder Kultur im Stadtgebiet im Vergleich führend (so z. B. im Bereich der Einrichtungen der Radevormwalder Stadtverwaltung).

Die Einordnung von Nahversorgungszentren stand im Hinblick auf die Einordnung des Einzelhandels in Dahlerau (Wupperorte) in einem besonderen Untersuchungsinteresse. Daher werden nachfolgend die Kriterien zur Einstufung von Standorten mit nahversorgungsrelevanten Angeboten als Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche) dargelegt und die Festlegungen für das Einzelhandelskonzept dargestellt.

Exkurs Kriterien für die Einstufung der Nahversorgungszentren

Bei der Einordnung der Nahversorgungszentren ist vor allem die einschlägige Rechtsprechung zu berücksichtigen. Daher werden im Folgenden die Kriterien zur Einstufung von Standorten mit nahversorgungsrelevanten Angeboten als Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche) dargelegt und die Festlegungen für das Einzelhandelskonzept unter besonderer Berücksichtigung der Veränderungen zum Einzelhandelskonzept der Stadt Radevormwald, 2011 dargestellt.

Nahversorgungszentren dienen in erster Linie der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich mit Waren und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit Drogeriewaren, Getränken, Zeitungen u. ä.

Dabei stellt sich die Frage, welche Kriterien ein Nahversorgungszentrum erfüllen muss, um als schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereich u. a. i. S. v. §§ 2 (2) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO zu gelten.

Die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur haben dazu eine Reihe von Kriterien aufgestellt. Kuschnerus zeigte dabei auf, dass sich Nahversorgungszentren durch folgende Merkmale auszeichnen:

- „das Vorhandensein (mindestens) eines größeren Lebensmittelanbieters als „Magnetbetrieb", weiterer anderer Einzelhandelsanbieter und (regelmäßig) auch diverser Dienstleister,
- die räumliche Zusammenfassung des Bereichs der Versorgungsbetriebe zu einem als Einheit erscheinenden „Zentrum" und
- die hinreichende Abgrenzbarkeit des – in seiner räumlichen Ausdehnung nicht generell an bestimmte Meter-Vorgaben gebundenen, regelmäßig aber einige Tausend Einwohner aufweisenden – Bereichs, der von dem Zentrum versorgt wird." …
- … „Besonderer Betrachtung bedarf noch die Frage, ob diese qualitativen Anforderungen stets tatsächlich bereits vorhanden sein müssen oder ob ggf. auch die – realistischer-weise zu erwartende – planerische Zielsetzung ausreicht, dass das Zentrum diese Qualitäten in absehbarer Zeit erlangt."[46]

Aus diesen Ausführungen ist abzuleiten, dass folgende Kriterien im Besonderen bei der Definition der Nahversorgungszentren heranzuziehen sind:

- **Ausstattung (Einzelhandel und ergänzende Nutzungen)**
  Dabei handelt es sich um die quantitative Ausstattung des Einzelhandelsbesatzes, sowie dessen Sortiments- und Betriebstypenstruktur. Im Besonderen geht es vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion um das Vorhandensein von strukturprägenden Lebensmittelmärkten (z. B. Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter), die als Frequenzerzeuger fungieren. Darüber hinaus sind ergänzende Nutzungen (Dienstleistungen, wie beispielsweise Ärzte, Banken, Versicherungen und gastronomische Einrichtungen) zu untersuchen.
- **Einzugsgebiet**
  Unter Berücksichtigung der Nahversorgungsfunktion stellt die fußläufige Erreichbarkeit ein wichtiges Kriterium bei der Definition von Nahversorgungszentren dar und bildet damit einen wichtigen Maßstab für die Ausdehnung eines Einzugsbereichs. Daneben ist aber auch aus absatzwirtschaftlicher Sicht ein bestimmtes Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzial für das Vorhandensein eines größeren

[46] Ulrich Kuschnerus: Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche, in: ZfBR 1/2009, S. 24-29. Urteil des OVG NRW vom 01.07.2009; AZ 10 A 2350/07

Lebensmittelmarktes notwendig. Im Hinblick auf eine weitgehend flächendeckende Nahversorgung sind im Einzelfall Betrachtungen in Abhängigkeit von der Siedlungsdichte vorzunehmen.

- **Ausstrahlung (Zentralität)**
  Die Zentralität eines bestehenden Nahversorgungszentrums wird durch das Verhältnis des getätigten Umsatzes und der lokalen Kaufkraft (im Einzugsgebiet) in der prägenden Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel abgebildet. Ein zentraler Versorgungsbereich sollte möglichst einen über die reine Nahversorgungsfunktion hinausreichende Zentralität entwickeln.
- **räumliche / städtebauliche Abgrenzung**
  Ein zentraler Versorgungsbereich sollte aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung und städtebaulichen Gestaltung als „städtebauliche Einheit" ablesbar sein, die sich hinsichtlich der Nutzungen und Gestaltung von der Umgebung unterscheidet.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Radevormwald kann – ausgehend von der Bestandsaufnahme des Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet – **kein Nahversorgungszentrum** als zentraler Versorgungsbereich definiert werden. Dies gilt insbesondere auch für den Bereich des Wuppermarktes in den Wupperorten, der bislang (vgl. dazu Einzelhandelskonzept der Stadt Radevormwald, 2011) als Grundversorgungszentrum ausgewiesen wurde.

8.3.2 Nahversorgungsstandorte und sonstige Grundversorgungstandorte

Als Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage bzw. mit Bezug zu Wohngebieten außerhalb des Nahbereichs von zentralen Versorgungsbereichen, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (fußläufigen) Nahversorgung der Radevormwalder Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung auswirken.

In Radevormwald sind derzeit folgende Angebotsstandorte als Nahversorgungsstandorte zu definieren[47]:

- Elberfelder Straße, Ortsteil Bergerhof (derzeit Lebensmitteldiscounter Edeka Byhahn)
- Kaiserstraße, Ortsteil Innenstadt (derzeit Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount)
- Kaiserstraße, Ortsteil Innenstadt (derzeit Lebensmitteldiscounter Penny)
- Vogelsmühle, Ortsteil Wupperorte (derzeit Lebensmitteldiscounter Penny)

[47] aufgeführt sind die Standorte und die jeweiligen funktionstragenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche

Sonstige Grundversorgungsstandorte
Als sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen, primär auf Pkw-orientierte Kundschaft ausgerichtet einer ergänzenden Grundversorgung der Radevormwalder Bevölkerung. Da diese Standorte aber aufgrund ihrer Lage keinen vorrangigen Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung leisten, stellen sie im Umkehrschluss auch kein bauplanerisches Schutzgut dar.

Im Hinblick auf die **Neuansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben sollte auf solche Standorte weiterhin nicht zurückgegriffen werden.

Bestehende Standorte besitzen im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes Bestandsschutz, dazu zählen:

- Erlenbacher Straße, Ortsteil Industriegebiet (derzeit Aldi Nord)
- Nelkenstraße, Ortsteil Industriegebiet (derzeit Rewe Ihr Kaufpark)

Diese Standorte liegen in Bereichen, die gemäß Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesen sind. Unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel bestehen für die ansässigen Betriebe somit keine - über den genehmigten Bestand hinausgehenden - Entwicklungsperspektiven (siehe dazu auch Kapitel 14.5.5).

Bei einer Aufgabe dieser Standorte sollten Folgenutzungen im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes angestrebt werden. Das bedeutet, dass zentrenrelevante Nutzungen ausgeschlossen sind.

8.3.3 Fachmarktstandorte

Standorte für Fachmärkte dienen i. S. d. Zielkonzeption (Standortstrukturmodell) der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Sie ergänzen mit ihrem Angebot funktional den zentralen Versorgungsbereich bzw. die Nahversorgungsstruktur. Der Standorttyp der Fachmarktstandorte des großflächigen Einzelhandels zeichnet sich insbesondere durch folgende Merkmale aus:

- Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) gemäß Gebietsentwicklungsplan
- städtebaulich nicht integrierte Lage
- gesamtstädtische(s) und z. T. überörtliche(s) Einzugsgebiet(e) / Versorgungsbedeutung,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen,
- vereinzelt Mehrfachbesatz von Anbietern der gleichen Warengruppe gegeben,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i. d. R. kein oder nur sehr geringes Dienstleistungsangebot.

Im Rahmen der Standortstruktur in Radevormwald nimmt dieser Standorttyp keine besonders herausragende Bedeutung ein, dennoch ist der bestehende Standort eines Baumarktes, Im Springel diesem Typ zuzuordnen (siehe dazu auch Kapitel 14.5.5).

Grundsätzlich ist dazu festzuhalten: Die großflächigen Angebote an Fachmarktstandorten entfalten eine kommunale und regionale Versorgungsbedeutung. Die Standorte ergänzen die Versorgungsstruktur bei der Bereitstellung einer möglichst flächendeckenden Versorgung. Sie sollen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur entfalten. Zentrenrelevante Sortimente sollten lediglich als Randsortimente angeboten werden, welche zentrenverträglich zu begrenzen sind. Das impliziert, das bestehende Betriebe mit zentenrelevanten Kernsortimenten zum einen Bestandsschutz genießen, zum anderen sollte im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen (insbesondere Zentrenschutz) im Planungsfall eine Umnutzung in Richtung nicht zentrenrelevanter Sortimente gelenkt werden.

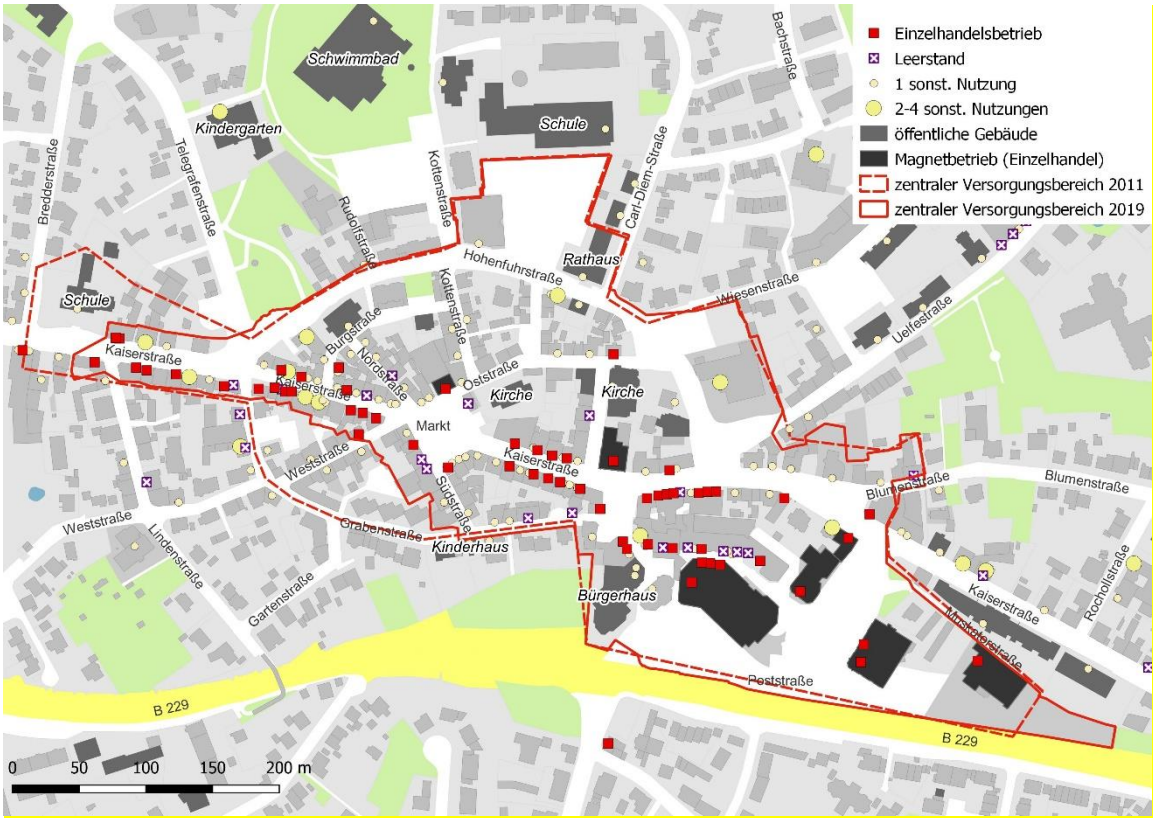
9 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Radevormwald

Vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotssituation und der somit insgesamt begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume in Radevormwald ergeben sich im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung nur für bestimmte Standorte im Stadtgebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die Entwicklungsbereiche, an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standorts im Rahmen des definierten räumlichen Standortmodells (vgl. Kapitel 8.3) – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Umkehrschluss umfassen Tabubereiche vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung werden hier Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde (Beispiel: Grundversorgungsstandort in nicht integrierter Lage an der Erlenbacher Straße).

9.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Die Innenstadt der Stadt Radevormwald als Hauptgeschäftsbereich ist sowohl unter qualitativen als auch unter quantitativen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsstandort in Radevormwald. Der hier ansässige Einzelhandel dient vor allem der Versorgung der Radevormwalder Bevölkerung. Er nimmt deshalb mit seinen Nutzungsstrukturen eine herausragende Stellung als Frequenzbringer ein, der für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität des Zentrums sorgt.

Karte 13: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Radevormwald



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Radevormwald, 2019; Kartengrundlage: Datenlizenz Deutschland – Land NRW (2018) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Abgrenzungskriterien (siehe dazu Kapitel 8.3.1) ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Radevormwald, wie in Karte 13 (durch die rote Linie) dargestellt.

Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Radevormwald wird im Wesentlichen von der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie durch die räumliche Verteilung ergänzender zentrenprägender Einrichtungen (wie Dienstleistung und Gastronomie) bestimmt. Seit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2011 haben sich Veränderungen ergeben, welche zu einer leichten Modifizierung der bisherigen räumlich Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches führen.

Eine Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereiches fand im südlichen und westlichen Bereich der Innenstadt statt. Hier wurde ein Teilbereich der Weststraße sowie die Schule im Bereich der westlichen Kaiserstraße aus der Abgrenzung herausgenommen, in dem sich kein Einzelhandelsbesatz mehr feststellen lässt und der äußerst gering frequentierte Laufwegebeziehungen zum restlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches aufweist. Um den zentralen Versorgungsbereich an dieser Stelle in seiner jetzigen Form bestehen zu lassen, fehlen im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung notwendige Perspektiven und Potenziale. Im Sinne eines kompakt strukturierten zentralen Versorgungsbereiches mit weitgehend dichtem Besatz zentrenrelevanter Nutzungen, insbesondere des Einzelhandels, ist der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Radevormwald daher entsprechend angepasst worden.

Östlich der Schule an der Kaiserstraße erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich entlang der westlichen Kaiserstraße über den Marktplatz und die östliche Kaiserstraße bis zur Blumenstraße. Im südöstlichen Bereich umfasst der zentrale Versorgungsbereich das Schlossmacher Galerie, das Bürgerhaus und die Einzelhandelsansiedlungen an der Poststraße (Rewe, Lidl) mit den zugehörigen Stellplatzanlagen sowie dem Busbahnhof. Unter Berücksichtigung einer gleichsam parzellenscharfen Abgrenzung fand im Bereich des Lebensmitteldiscounter Lidl im Westen des zentralen Versorgungsbereiches eine leichte Erweiterung der Abgrenzung statt. Im Südosten stellt der Verlauf der B229 eine Grenze des zentralen Versorgungsbereiches dar. Um den Marktplatz ist der städtebaulich ablesbare historische Kern ebenfalls Bestandteil des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches. Im Süden reicht er in diesem Bereich bis zur Südstraße und im Norden bis zur Hohenfuhrstraße, wo sowohl das Rathaus als auch die Sparkasse, unter dem Aspekt der Multifunktionalität der Innenstadt, aufgenommen wurden.

Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Radevormwald liegt aus gutachterlicher Sicht eine adäquate Dimensionierung vor. Mit Blick auf die **weitere Entwicklung** und Wahrung der städtebaulichen Stabilität der Innenstadt ist es auch zukünftig ratsam, den Radevormwalder Hauptgeschäftsbereich „von Innen nach Außen" zu entwickeln und die einzelhandelsrelevante Entwicklung auf die bestehenden Handelslagen zu konzentrieren, um einen funktionalen Bezug einzelner Lagen mit dem eigentlichen Kern des Hauptgeschäftsbereiches zu gewährleisten. Dabei spielt ein funktionsfähiges städtebaulich kompaktes Grundgerüst mit starken Eckpunkten und Eingangsbereichen eine entscheidende Rolle.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Oberstes Ziel ist nach wie vor die Sicherung und nachhaltige Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt. Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

- Der Erhalt, Ausbau und die nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität der Radevormwalder Innenstadt ist ein vorrangiges Entwicklungsziel.
- Dazu gehört eine Arrondierung des Angebotsspektrums, besonders durch zielgerichtete, branchenspezifische Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwicklungs- und Angebotsschwerpunkts sichern zu können (Waren aller Bedarfsstufen).
- Eine Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches gegenüber nicht integrierten Standorten ist notwendig und sinnvoll. Weitere Entwicklungen sind an diesen städtebaulich sinnvollen Standort zu lenken. Grundsätzlich sind im zentralen Versorgungsbereich Einzelhandelsnutzungen jeder Art möglich. Im Sinne stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen sollten künftige Entwicklungen vor allem auf die Handelslagen entlang der Kaiserstraße, östlich des Marktes bzw. am Markt gerichtet werden, die das wesentliche Grundgerüst des zentralen Versorgungsbereiches darstellen.

Zur Stärkung der Innenstadt Radevormwald ist es darüber hinaus sinnvoll, zentrenrelevante Sortimente außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs auszuschließen. Denn gegen autokundenorientierte Versorgungsstandorte am Siedlungsrand ist der innerstädtische Einzelhandel machtlos und kann mit den dort oftmals vorgehaltenen Flächengrößen nicht konkurrieren. Für ein vitales und attraktives Stadtzentrum ist ein florierender Einzelhandel jedoch unerlässlich. Nach wie vor wird er als wichtigster Besuchsgrund für Innenstädte genannt. Von einer Entwicklung von Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in Siedlungsrandlagen ist daher weiterhin abzusehen und das Augenmerk auf eine aktive Verbesserung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich zu lenken.

Neben der Stärkung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich durch die Etablierung bzw. den Ausbau von Fachgeschäften mit zeitgemäßen Verkaufsflächengrößen sind zusätzliche Aufwertungsmaßnahmen ein wichtiger Aspekt zur Steigerung der Attraktivität der Radevormwalder Innenstadt und damit des Einzelhandels. Aus gutachterlicher Sicht sind in diesem Zusammenhang folgende Maßnahmen nochmals zu betonen und zur Weiterverfolgung zu empfehlen:

Intensivierung der Einzelhandelsnutzungen!

Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Radevormwald sollte es sein, die Innenstadt in seiner heutigen Ausdehnung zu erhalten, zu stärken und räumlich nicht zu überdehnen. Mögliche Entwicklungspotenziale sollten daher innerhalb der heutigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs umgesetzt werden und dabei ggf. vorhandene Flächenpotenziale (etwa in Form bestehender Leerstände) ausgenutzt werden. Ziel muss es sein von Innen, d. h. vom Kernbereich ausgehend, eine kompakte Struktur zu erhalten und zu stärken, durch die Schaffung bzw. den Ausbau von Einzelhandelsdichte sowie einer Erhaltung und eines Ausbaus eines qualifizierten sowie differenzierten, attraktiven Einzelhandelsangebotes.

Digitalisierung als Chance für den Einzelhandel nutzen!

Der Einzelhandel ist seit jeher durch einen stetigen Wandel gekennzeichnet. Prägend sind derzeit markante Veränderungen aufgrund der deutlichen Zunahme des Online-Handels. Dabei gerät der stationäre Einzelhandel zunehmend unter Druck. In kleinen und mittleren Städten wird zudem die Versorgungsfunktion des Handels zunehmend in Frage gestellt. Vor diesem

Hintergrund ist die digitale Transformation zu forcieren. Sind die technischen Rahmenbedingungen geschaffen, ist die Nutzung von Internetauftritten sowie virtuellen Marktplätzen ein möglicher Ansatz zur Stärkung und Sicherung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort. Darüber hinaus ist vor allem auch ein aktives Engagement von Handel, Immobilieneigentümern, übrigen Nutzern in der Innenstadt (Gastronomie, Dienstleistungen, u. a.), Verwaltung und Politik für eine klare strategische Positionierung und ein zielgerichtetes Management pro Innenstadt Radevormwald unabdingbar.

Hohe architektonische und städtebauliche Ansprüche umsetzen!

Qualität in Städtebau und Architektur ist langfristig der einzig erfolgversprechende Weg, eine Innenstadt zu stärken. Voraussetzung hierfür ist eine systematische Entwicklung innerstädtischer Flächen und Immobilien, die mit hohen Qualitätsansprüchen verknüpft sein muss. Auch in Radevormwald gibt es diesbezüglich positive Beispiele, die nicht zuletzt im Rahmen der Integrierten Handlungskonzepte erarbeitet und umgesetzt wurden bzw. werden. Mit dem vorliegenden Gutachten sind aus Sicht des Einzelhandels weitere Grundlagen zur städtebaulichen Gliederung der Innenstadt geschaffen. In Zukunft sollte daher weiterhin und verstärkt auf Qualität gesetzt werden, wenn es darum geht, die gewachsenen kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebereiche im Hauptgeschäftsbereich attraktiver zu gestalten.

Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes!

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes nimmt eine immer größere Bedeutung im Zusammenhang mit der Attraktivität von Innenstädten ein. Gleichen sich viele Innenstädte häufig auch aufgrund eines hohen Filialisierungsgrades mit einer immer gleichen Abfolge an Geschäften und Werbeanlagen an, so ist der öffentliche Raum und die gewachsene Stadtstruktur häufig einziges Unterscheidungsmerkmal, das innerstädtische Geschäftslagen voneinander abgrenzt und damit im gegenseitigen Städtevergleich zu positionieren hilft. Für jede Stadt ist es in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung, die eigenen Stärken zu erkennen und für Einwohner wie Besucher erleb- und erfahrbar herauszuarbeiten. Auch hier hat die Stadt Radevormwald mit dem Integrierten Handlungskonzept für die Innenstadt bereits wichtige Schritte eingeleitet und umgesetzt.

Leerstandsmanagement

Zum Erhebungszeitpunkt existierten im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich insgesamt 17 Leerstände mit einer Fläche von rund 1.200 m². Die durchschnittliche Betriebsgröße beläuft sich auf 70 m² und unterstreicht die Kleinteiligkeit der Strukturen in der Innenstadt. Die Leerstandsquote liegt bei rund 14 % der Betriebe und knapp 10 % der Fläche. Sie weist auf ein tendenziell typisches Maß (10 %) einer üblichen Fluktuation und marktseitigen Neuordnung des Einzelhandels hin. Dabei ist sicherlich auch zu berücksichtigen, dass im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel in den Städten landes- und bundesweit ein Rückgang der Geschäfte zu verzeichnen ist und auch weiter erwartet wird. Dringender Handlungsbedarf zeichnet sich in der Regel bei einer räumlichen Häufung von Leerständen sowie dauerhaften, insbesondere größeren Leerständen ab. In Radevormwald befinden sich die bestehenden Leerstände in der Innenstadt in der Schlossmacher Galerie, teilweise auch entlang der Kaiserstraße, westliches des Marktes und darüber hinaus auch in Nebenlagen, wie beispielsweise in der Grabenstraße oder Nordstraße. Als Einzelhandelsflächen sind kleine Ladenlokale in Nebenlagen in der Regel nur

eingeschränkt vermarktbar, so dass Folgenutzungen an diesen Standorten weniger durch Einzelhandel, als vielmehr durch Dienstleistungen oder auch Wohnen denkbar sind. Maßnahmen zum Leerstandsmanagement, wie die regelmäßige Aufnahme von Leerständen, das Führen einer städtischen Gewerbeimmobiliendatei oder die direkte Ansprache von Eigentümern, Betreibern und Investoren sollten weiterhin künftig gezielt umgesetzt werden.

Verbesserung der Außendarstellung des Einzelhandels!

Die Außendarstellung ist das erste sichtbare Zeichen eines Geschäftes für den potenziellen Kunden. Zumeist treten auskragende Werbeanlagen als Erstes ins Blickfeld, mit sinkender Raumdistanz folgen Sondernutzungen im Straßenraum, Schaufenster und schließlich die Eingangszone des Ladenlokals. Die Qualität der Außendarstellung korreliert beim Käufer dabei mit der Qualität des Warenangebotes und ist wichtiges Entscheidungskriterium für den Besuch eines Geschäftes. Sie hat entscheidenden Einfluss auf die Anzahl potenzieller Kundschaft. Nicht zuletzt angesichts des steigenden Freizeit- und Erlebniswertes des Einkaufens ist bei der Außendarstellung besonders auch auf Qualität zu achten.

Wichtige Themenfelder zur Verbesserung der Außendarstellung des Einzelhandels sind Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Sondernutzungen im Straßenraum sowie Schaufenstergestaltung. Auf der Suche nach Lösungen bieten sich verschiedene Modelle an. Zur Verbesserung der Schaufenstergestaltung können beispielsweise Informationsveranstaltungen mit Experten für die Händlerschaft durchgeführt sowie Gestaltungswettbewerbe angeregt werden.

Aufwertungen der Fassaden sind nur in Zusammenarbeit mit den Immobilienbesitzern möglich. Anreizförderungen schaffen hier häufig gute Voraussetzungen für die Eigeninitiative. Insgesamt soll so durch die Stärkung und Aufwertung das Erscheinungsbild verbessert und ein Imagegewinn für die gesamte Innenstadt von Radevormwald erwirkt werden.

9.2 Nahversorgungsstandorte

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung in Radevormwald ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Radevormwald und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.

Da eine solche flächendeckende, wohnungsnahe Grundversorgung innerhalb der Stadt Radevormwald nicht ausschließlich über den zentralen Versorgungsbereich sichergestellt werden kann, decken die **Nahversorgungsstandorte** in städtebaulich integrierter Lage bzw. mit Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen räumliche Versorgungslücken ab. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die in Radevormwald nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Radevormwald geleistet werden kann. Deshalb besitzt die Zielsetzung, eine möglichst flächendeckende, wohnungsnahe Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige **ergänzende Nahversorgungsstandorte** zu sichern, ebenfalls hohe Priorität.

Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben dem zentralen Versorgungsbereich einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig, ob innerhalb oder außerhalb der Stadt Radevormwald – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar (keine wettbewerbliche Schutzfunktion). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient, wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Sonstige (solitäre) Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

Zum Erhebungszeitpunkt können in Radevormwald folgende solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage im Stadtgebiet mit strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Anbietern (ab 400 m² Verkaufsfläche) definiert werden:

- Elberfelder Straße, Ortsteil Bergerhof (derzeit Lebensmitteldiscounter Edeka Byhahn)
- Kaiserstraße, Ortsteil Innenstadt (derzeit Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount)
- Kaiserstraße, Ortsteil Innenstadt (derzeit Lebensmitteldiscounter Penny)
- Vogelsmühle, Ortsteil Wupperorte (derzeit Lebensmitteldiscounter Penny)

Entwicklungsempfehlungen

Für den zukünftigen Umgang mit solitären Nahversorgungsstandorten können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

Eine **Sicherung** der oben aufgeführten, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden **Nahversorgungsstandorte** ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – beispielsweise auch als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht (s. u.).

Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen, Verlagerungen wie Neuansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende **Kriterien** erfüllen:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Anteil an Gesamtverkaufsfläche mindestens 90 % bzw. Flächenanteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente weniger als 10 %),
- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche bzw. Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen, d. h.

- bezogen auf das funktionale Versorgungsgebiet (Wohnsiedlungsbereich) fußläufig erreichbar (5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m-Wegedistanz),
- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebes ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentsspezifische Kaufkraft im funktionalen Versorgungsgebiet (eine diesbezügliche Orientierungshilfe bietet der Grundsatz 1 in Kapitel 11.2 dieser Untersuchung).

Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen (siehe dazu Erläuterungen Grundsatz 1 in Kapitel 11.2). Dabei bieten städtebaulich nicht integrierte Standorte in der Regel kein ausreichendes ökonomisches Potenzial für größere Lebensmittelmärkte, die allein der Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung dienen.

9.3 Sonstige Standorte des großflächigen Einzelhandels

Zu den prägenden Standorten der Radevormwalder Standortstruktur gehört neben dem zentralen Versorgungsbereich und den Nahversorgungsstandorten auch der Fachmarktstandort Im Springel, der durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gekennzeichnet ist.

Handlungsempfehlung

- Vor dem Hintergrund des Zentrenschutzes sowie der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung keine Ausweitung nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente.
- Entwicklung nicht zentrenrelevanter Sortimente unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes möglich.

10 Fortschreibung der Radevormwalder Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und der Definition der Nahversorgungsstandorte stellt die Radevormwalder Sortimentsliste ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen **nahversorgungsrelevanten**, **zentrenrelevanten** und **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** notwendig.[48]

Grundsätzlich orientiert sich die Fortschreibung der Sortimentsliste an den Einschätzungen und Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2011.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

[48] vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchstrichterlich anerkannt[49]. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z. B.

- für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten),
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentsspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- bei sortimentsspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mit Hilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO sowie in bislang unbeplanten Innenbereichen nach § 9 (2a) BauGB nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden[50]. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht-großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt vor allem auch im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren zuweilen bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Zur Steuerung des Einzelhandels ist daher eine ortsspezifische Sortimentsliste notwendig, die einen Bezug zu den **lokalen Verhältnissen**, aber auch zu den **lokalen Entwicklungsperspektiven** aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen.[51]

Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis durchaus unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente[52] zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese

[49] vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.01.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

[50] vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

[51] vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.01.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

[52] Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke)

in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort, an dem die Sortimente angeboten werden, sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Angebotsmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Einzelhandelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente" Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen und Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt hierbei eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** sind eine Teilgruppe der zentrenrelevanten Sortimente und dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen in Klein- und Mittelstädten – aber auch in Grund- und Nahversorgungszentren – zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann bei entsprechender Dimensionierung im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit z. B. Nahrungs- und Genussmitteln oder Gesundheits- und Körperpflegeartikeln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.
- Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Baumarktsortimente) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Radevormwald – für den Einzelhandel in der Innenstadt keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche (und mehr) umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Landesplanerische Vorgaben in NRW

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Waren zu berücksichtigen. In Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP

bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas, Porzellan, Keramik im Möbelhaus).

NRW) sind zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen. Die Leitsortimente gemäß Anlage 1 sind bezugnehmend auf Ziel 2 (6.5.2) des Kapitels 6.5 Großflächiger Einzelhandel zu beachten und unterliegen somit nicht der kommunalen Abwägung.

Folgende zentrenrelevante Leitsortimente werden in Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW definiert:

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

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Sortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten i. d. R. stärker differenziert sind. Darüber hinaus ergeben sich teilweise unterschiedliche Sortimentseinteilungen bzw. -benennungen. Im Rahmen der Aufstellung der Radevormwalder Sortimentsliste wurden, neben den landesplanerischen Vorgaben, insbesondere bei den Sortimenten, die nicht eindeutig den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen sind, die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Radevormwald näher betrachtet. Die Zentrenrelevanz kann in Einzelfällen in Abhängigkeit von dem vorhandenen Angebotsbestand in den jeweiligen Zentren und in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation differieren.

Herleitung der Radevormwalder Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus[53] stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimente im zentralen Versorgungsbereich, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt

[53] vgl. dazu U. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 530

regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente gegebenenfalls an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.

- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumsbildende" Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die ortsspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandelskonzeptes notwendig).
- Eine ortsspezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der stadtspezifischen Liste auf **die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert** ist.

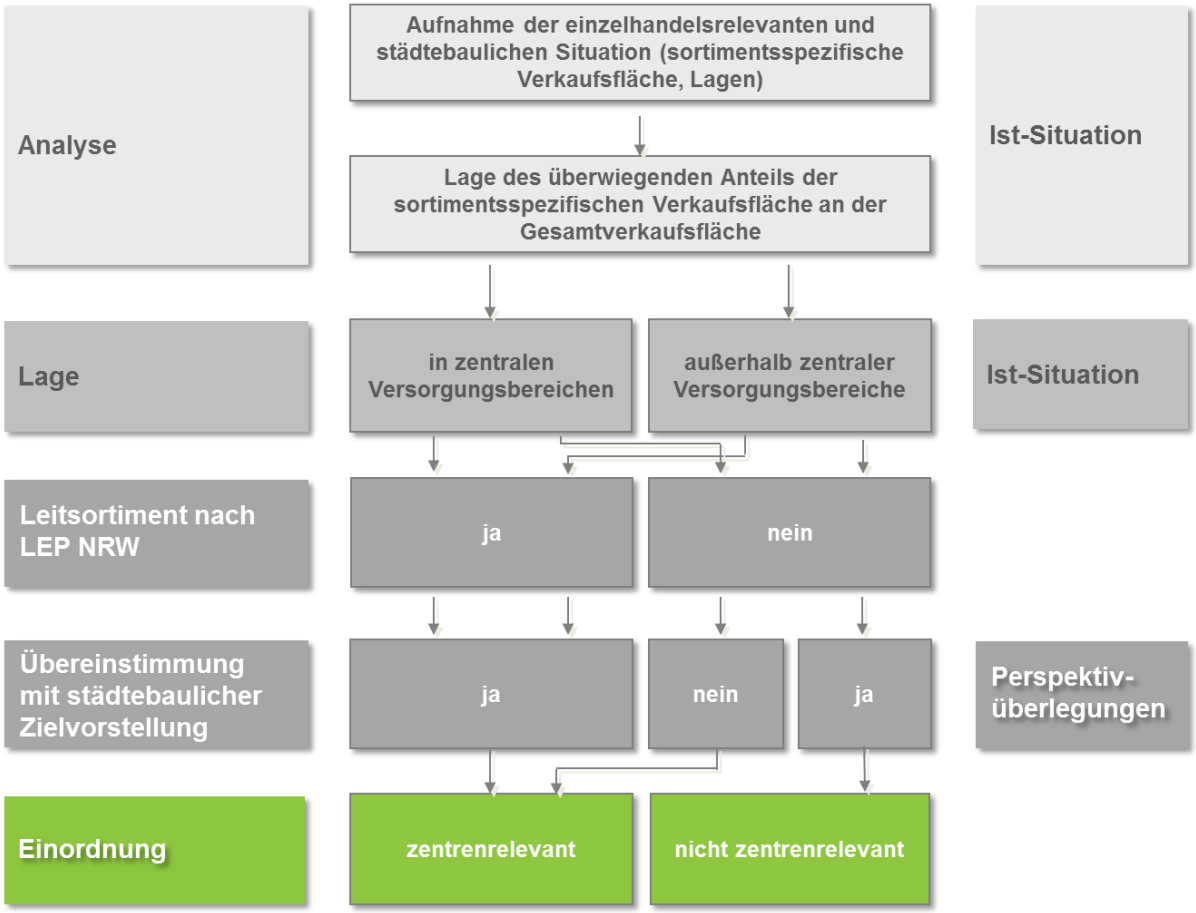
Die Zentrenrelevanz ergibt sich demnach vor allem aus

- der Einordnung der Sortimente als Leitsortiment gemäß LEP NRW Kapitel 6.5 (Anlage 1) sowie
- der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Stadt Radevormwald selbst,
- der Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitativen oder qualitativen Angebotsschwerpunkten, Betriebsstrukturen etc., aber auch
- der allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Radevormwald.

Auch wenn das entsprechende Sortiment möglicherweise derzeit nicht oder nur zu einem geringen Anteil im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Radevormwald angesiedelt ist, es aber für die Attraktivität und Lebensfähigkeit des Radevormwalder Zentrums besonders wichtig ist, kann eine Warengruppe als zentrenrelevant definiert werden, sofern deren Realisierung realistisch ist.

Das folgende Schaubild (Abbildung 14) visualisiert auf Basis der dargelegten Ausführungen das Vorgehen zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente in der Stadt Radevormwald:

Abbildung 14: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten



Quelle: eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Radevormwald sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden, Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Radevormwald aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Radevormwald ergibt sich die im Folgenden dargestellte Radevormwalder Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 14: Radevormwalder Sortimentsliste

	Nahversorgungsrelevante Sortimente	
	Blumen	**p**harmazeutische Artikel
	Drogeriewaren, Körperpflegeartikel	**S**chnittblumen
	Nahrungs- und Genussmittel[2], **G**etränke[1]	**Z**eitungen / Zeitschriften
Zentrenrelevante Sortimente	**A**ugenoptik	**K**inderwagen
	Bekleidung, Wäsche	Künstlerartikel / Bastelzubehör **L**ederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
	Bücher	**m**edizinische und orthopädische Artikel
	Computer und Zubehör	Musikinstrumente und Zubehör
	Elektrogroßgeräte	**P**apier, **B**üroartikel, **S**chreibwaren
	Elektrokleingeräte	**S**chuhe
	Elektronik / Multimedia[3]	Spielwaren
	Glas / **P**orzellan / **K**eramik	Sportartikel
	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle	Sportbekleidung und Sportschuhe
	Haushaltswaren[4,5]	**U**hren / Schmuck
	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	**W**ohndekorationsartikel
	Hörgeräte	
Nicht zentrenrelevante Sortimente*	**A**ngler-, Jagdartikel und Waffen (ohne Bekleidung und Schuhe)	**L**ampen / Leuchten / Leuchtmittel
	Bauelemente / Baustoffe[6]	**M**atratzen[7]
	baumarktspezifisches Sortiment[14]	Möbel[12]
	Bettwaren[7]	**P**flanzen / Samen
	Campingartikel[8]	**R**eitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
	Erotikartikel	Sportgroßgeräte[13]
	Fahrräder und technisches Zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)	**T**eppiche (Einzelware)
	Gartenartikel / -geräte[9]	Topf- und Zimmerpflanzen
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör[10, 11]	**Z**oologische Artikel, lebende Tiere
		(Kfz- und Motorradhandel**)

Erläuterungen

*** Während die Liste der zentrenrelevanten Sortimente als abschließend gilt, ist die Auflistung der nicht zentrenrelevanten Sortimente als beispielhaft anzusehen. Das bedeutet, alle nicht als zentrenrelevant eingeordneten Sortimente gelten als nicht zentrenrelevant.**

1. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
2. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
3. Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
4. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
5. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
6. inkl. Holz

7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
8. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör)
9. Gartengeräte / -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör
10. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
11. zum Caravanzubehör zählen u.a. Markisen, Vorzelte, Caravan-Heizungen
12. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
13. Sportgroßgeräte umfassen u.a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
14. baumarktspezifisches Sortiment: Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware), Fliesen, Eisenwaren, Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben, Lacke, Kamine und Kachelöfen, Maschinen und Werkzeuge, Rollläden und Markisen, Sanitärartikel, Tapeten

** Kfz- und Motorradhandel gehört nicht zum Einzelhandel i. e. S. Bei der Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung gilt er als einzelhandelsrelevante Vorprägung und wird nachrichtlich in der Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente aufgeführt.

Die vorliegende Radevormwalder Sortimentsliste ist, wie eingangs erläutert, ein Ergebnis der gutachterlichen Analysen und Einschätzungen, der landesplanerischen Vorgaben des Kapitels 6.5 Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW sowie der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Radevormwald. Sie ist uneingeschränkt im gesamten Stadtgebiet anwendbar. Gegenüber der bisherigen Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2011 ergeben sich durch redaktionelle Änderungen einerseits und die geänderte Sortimentssystematik andererseits kleinteilige Veränderungen. Dabei wurden auch unbestimmte Begriffe, wie beispielsweise Geschenkartikel, Hobbyartikel oder Reformwaren, welche unterschiedlichen Sortimenten zuzuordnen sind, eliminiert. Erläuterungen einzelner Begriffe wurden unter der Sortimentsliste ergänzt.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich bei der Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente um keine abschließende Liste handelt.

Erläuterungen zur Einordnung der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Im Verkaufsflächenbestand befinden sich die Sortimente der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** mehrheitlich nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, sondern vor allem auch in städtebaulich integrierten Lagen, wo sie einen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung leisten. Zugleich befinden sich aber auch nicht unbeträchtliche Anteile der Verkaufsfläche in diesen Sortimenten auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen. Im Sortiment **Drogeriewaren und Körperpflegeartikeln** liegt der Schwerpunkt des Angebotes in der Innenstadt. Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und Körperpflegeartikel besitzen eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion für städtische Zentren und bilden somit zentrenbedeutsame Bausteine. Nicht nur im Hinblick auf die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches, sondern auch unter dem Gesichtspunkt der wohnungsnahen Grundversorgung ist es wichtig, nahversorgungsrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich zu stärken. Eine Verdichtung / Ausweitung des entsprechenden sortimentsspezifischen Angebots an städtebaulich nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet über das bereits genehmigte Maß hinaus ist dagegen im Sinne des Schutzes sowie

der Aufrechterhaltung eines engmaschigen Grundversorgungsnetzes – u. a. auch mit funktionsfähigen wie kleinteiligen Nahversorgungsstandorten – konsequent zu verhindern. Aus diesen Gründen und nicht zuletzt auch den Vorgaben zu zentrenrelevanten Leitsortimenten gemäß LEP NRW folgend, sind die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren, Körperpflegeartikel als nahversorgungsrelevant und zugleich auch zentrenrelevant eingestuft.
Ebenfalls überwiegend wohnungsnah bzw. auch in zentralen Versorgungsbereichen und i. d. R. auch im Zusammenhang mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege werden die Sortimente pharmazeutische Artikel, Zeitungen / Zeitschriften sowie Schnittblumen angeboten. Daher sind auch sie weiterhin als nahversorgungsrelevant einzustufen.

Erläuterungen zur Einordnung der zentrenrelevanten Sortimente

Folgende Sortimente sind als Leitsortimente gemäß LEP eingeordnet. Sie weisen einen Angebotsschwerpunkt in Radevormwalder Innenstadt auf:

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

Aufgrund ihres Anteils in der Innenstadt prägen diese Sortimente in besonderem Maße das Einzelhandelsangebot in Radevormwald, wobei jeweils eine unterschiedliche quantitative Ausprägung in den Warengruppen zu verzeichnen ist. In ihrem Zusammenspiel leisten diese Sortimente einen wichtigen Beitrag zur Belebung und Attraktivität der Innenstadt. Sie sollen auch künftig eine Magnetfunktion für den zentralen Versorgungsbereich in Radevormwald übernehmen und zur Stärkung der innerstädtischen Funktionen beitragen. Im Sinne des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel und auch aufgrund der lokalen Situation in Radevormwald sind daher diese Sortimente (mit allen ihren Teilsortimenten) als zentrenrelevante Sortimente in der Radevormwalder Sortimentsliste aufzunehmen.

Die Warengruppe Wohneinrichtungsartikel umfasst verschiedene, unterschiedliche Einzelsortimente, dazu gehören vor allem Bettwaren, Matratzen; Haus- und Heimtextilien, Gardinen; Kunstartikel, Bilder, Rahmen; Teppiche (Einzelware). Für die einzelnen Sortimente ergibt sich ein differenziertes Bild. Sortimente wie **Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche** (inkl. Gardinen) oder **Wohndekorationsartikel** (wie Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen) liegen überwiegend im zentralen Versorgungsbereich. Dabei handelt es sich vor allem um kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit entsprechendem Kernsortiment oder Randsortimentsangebote. Insgesamt stellen diese Sortimente einen Bestandteil der Innenstadt dar und leisten einen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Angebotes. Sie werden als zentrenrelevant eingestuft.

Erläuterungen zur Einordnung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Zu den allgemein typischen nicht-zentrenrelvanten Sortimenten gehören **Möbel** sowie **Bau- und Gartenmarktsortimente**, die üblicherweise an dezentralen Standorten bzw. Fachmarktstandorten in großflächigen Angebotsformen anzutreffen sind. In Radevormwald stellt sich die Situation mit zwei großflächigen Möbelanbietern in der Innenstadt jedoch spezifisch dar. Unter Berücksichtigung der Beschaffenheit des Möbelsortiments, der Marktentwicklungen sowie auch dem

Umgang mit diesem Sortiment in anderen Kommunen (landes- und bundesweit) wird dieses Sortiment weiterhin als nicht zentrenrelevant eingestuft.
Bau- und Gartensortimente weisen auch in der örtlichen Situation in Radevormwald ihren Schwerpunkt außerhalb zentraler Lagen auf und werden daher als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Anglerartikel werden in Radevormwald lediglich als Randsortiment angeboten. Aufgrund der starken Spezialisierung und der deutlich untergeordneten funktionalen Bedeutung dieses Sortiments innerhalb der Warengruppe Sportartikel sowie im Rahmen der Einzelhandelsstruktur sind für dieses Sortiment – ebenso wie für das Sortiment **Jagdartikel sowie Waffen** (für welches derzeit in Radevormwald kein Betrieb mit entsprechendem Kernsortiment vorhanden ist) – durch eine Ansiedlung eines entsprechenden Betriebes auch außerhalb des Zentrums keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Daher wird für diese Sortimente die Einstufung als nicht zentrenrelevant weiterhin beibehalten.

In Radevormwald ist die Angebotsstruktur im Teilsortiment **Fahrräder** gering ausgeprägt. Es befindet sich lediglich ein kleinflächiger Anbieter (mit Werkstatt) außerhalb der Innenstadt in städtebaulich nicht integrierter Lage.
Marktseitig ist ein Trend zu großflächigen Fachmärkten außerhalb zentraler Lagen zu beobachten. Daher findet in vielen Kommunen diesbezüglich eine intensive Diskussion im Zusammenhang mit der Differenzierung des Sortiments Fahrräder von der übergeordneten Warengruppe Sportartikel statt. Dabei besitzen Sportartikel unbestritten, insbesondere unter Berücksichtigung von Sportbekleidung und -schuhen, eine wichtige Magnetfunktion für innerstädtische Zentren. Aufgrund der kleinteiligen Strukturen in der Radevormwalder Innenstadt sind jedoch geeignete Flächen für einen größeren Fahrradfachmarkt nicht bekannt. Um eine Entwicklungsoptionen außerhalb der Innenstadt zu öffnen, wird das Sortiment Fahrräder als nicht zentrenrelevant eingestuft. Jedoch ist dabei zu berücksichtigen, dass den landesplanerischen Vorgaben folgend, die entsprechenden Teilsortimente Bekleidung und Schuhe weiterhin als zentrenrelevant einzustufen sind und somit an dezentralem Standort als Randsortiment gemäß der Steuerungsgrundsätze des Einzelhandelskonzeptes bzw. der Ziele des LEP NRW (Kapitel 6.5) zu begrenzen sind.

Der Angebotsschwerpunkt in den Sortimenten **Bettwaren und Matratzen** liegt zwar im zentralen Versorgungsbereich, jedoch ist das Angebot schmal und lediglich als Randsortiment ausgeprägt. Insbesondere aufgrund der Beschaffenheit der Sortimente Bettwaren und Matratzen (u. a. Raumbedarf, Transportfähigkeit) wird – auch weiterhin – die Einstufung als nicht zentrenrelevant vorgenommen.

Die Verkaufsflächenschwerpunkt im Sortiment **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** liegt ebenfalls außerhalb zentraler Lagen. Auch hier handelt es sich lediglich um Randsortimente. Vor dem Hintergrund der branchenspezifischen Entwicklung sowie dem Angebotsschwerpunkt außerhalb zentraler Lagen wird eine Einstufung von Lampen, Leuchten, Leuchtmittel als nicht zentrenrelevant vorgenommen. Dies stellt eine Fortführung der bisherigen Steuerungspraxis dar.

Sportgroßgeräte und **Campingartikel** wurden in der Aktualisierung der Sortimentsliste als Teilsortiment der Sportartikel weiterhin spezifiziert aufgeführt und aufgrund ihrer besonderen Angebotscharakteristika (u. a. Platzbedarf, Transportfähigkeit) als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Aufgrund der Systematik der Warengruppen und Sortimente werden **Topf- und Zimmerpflanzen** als eigenes Sortiment in Abgrenzung zum Sortiment Pflanzen / Samen (i.d.R. für den

Außenbereich) ausgewiesen. Bislang wurde dieses Sortiment unter der Bezeichnung „Pflanzen, Samen“ erfasst. Das Sortiment **Topf- und Zimmerpflanzen** wird wie bisher als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Das Sortiment **Erotikartikel** wird in Fortführung der bisherigen Einstufung als nicht zentrenrelevant aufgeführt.

Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere) werden derzeit vor allem in Zoofachmärkten angeboten. Auch in Radevormwald liegt der Angebotsschwerpunkt außerhalb der Innenstadt. Eine Weiterentwicklung in diesen Angebotssegmenten ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche zu beschränken erscheint den aktuellen Entwicklungen moderner Fachanbieter dieser Branche sowie den realen Gegebenheiten in Radevormwald nicht angemessen. Diese Sortimente werden daher (auch in Fortführung der Radevromwalder Sortimentsliste 2011) als nicht zentrenrelevant eingestuft.

11 Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bilden **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Stadt Radevormwald** (vgl. Kapitel 8.2) die übergeordnete Betrachtungsebene, aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Radevormwald abgeleitet werden.

Die als **Grundsätze** formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsvorhaben bilden Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

Der wesentliche Vorteil dieser **gesamtstädtischen Betrachtungsweise** ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z. T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Die nachfolgend aufgeführten Regelungen basieren weitgehend auf der bisherigen Steuerungspraxis in Radevormwald und entwickeln diese unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung fort, so dass diese Grundsätze auch zukünftig bei der Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben angewandt werden können.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Grundsätze ist vorab Folgendes herauszustellen:

- Die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar;
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation** maßgebend;
- die Grundsätze betreffen **zukünftige Einzelhandelsentwicklungen**, d. h. sie gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Betrieben;

- **bestehende** bzw. genehmigte **Einzelhandelsbetriebe** bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt (**Bestandsschutz**).
- Das Einzelhandelskonzept ist mit seinen Zielen und Grundsätzen nach Ratsbeschluss als **städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB** in der Bauleitplanung "zu berücksichtigen". Es löst als solches aber noch keine rechtsverbindlichen Folgen aus. Dies ist nur durch Umsetzung in Bauleitplanungen bzw. in Kombination mit den Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung möglich.

  Bei der Umsetzung der städtebaulichen Ziele und Grundsätze dieses Einzelhandelskonzeptes bei Bauleitplanungen, die Vorhaben des großflächigen Einzelhandels betreffen, ist grundsätzlich zu prüfen, welche **Ziele und Grundsätze des Kapitels 6.5 LEP NRW** (Ziele 6.5-1 bis Ziel 6.5-10) zu beachten sind. Diese Prüfung beschränkt sich im Einzelfall nicht allein auf die in den nachfolgenden Kapiteln 10.1.-10.3 benannten Ziele des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel (2017).

  In der Planungspraxis können die Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes durch die Anwendung der verfügbaren Rechtsinstrumente verwirklicht werden. Neben der Bauleitplanung und der Anwendung der Einfügungsklausel des § 34 Abs. 1 BauGB im Allgemeinen stehen folgende spezifische Rechtsinstrumente für die Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels zur Verfügung:

  - § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO zur Beschränkung von Arten und Unterarten von Einzelhandelsnutzungen in festgesetzten Baugebieten;
  - §11 Abs. 3 BauNVO (Beschränkung der Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels auf Kerngebiete und eigens dafür festgesetzte Sondergebiete);
  - § 15 BauNVO (Unzulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall, sofern sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen);
  - § 34 Abs. 3 BauGB (Unzulässigkeit von Vorhaben, von denen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind);
  - Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB (Ausschluss oder Einschränkung von bestimmten Arten von Nutzungen – also auch des Einzelhandels) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden.

11.1 Herleitung einer „Bagatellgrenze"

Mit den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 besteht eine belastbare Definition der Großflächigkeit ab 800 m² Verkaufsfläche und dazu, welche Flächen zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind. In der Praxis ist festzustellen, dass viele Einzelhandelsvorhaben, allen voran die Lebensmittelmärkte, allein aus betrieblichen Gründen diese Hürde überspringen (müssen) und somit unter die Regelvermutung von § 11 (3) BauNVO fallen.

Die eindeutige Definition der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist auf der einen Seite im Sinne der täglichen Anwender begrüßenswert, jedoch auf der anderen Seite aufgrund einer – auch in der Vergangenheit praktizierten – einseitigen Anwendung bzw. Interpretation, beklagenswert. Denn diese nunmehr fixe Verkaufsflächengrößenordnung suggeriert, dass städtebaulich relevante Auswirkungen (sowohl auf zentrale Versorgungsbereiche wie auch die Versorgungsstrukturen) von Einzelhandelsvorhaben an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bei Überschreiten der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² ernsthaft in Erwägung gezogen werden (können). Dabei können auch Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche (außerhalb zentraler Lagen) durchaus schnell sehr hohe relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentsspezifischen Angebot in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen erreichen, so dass in so einer Konstellation bereits negative städtebauliche Folgewirkungen eintreten können. **Somit kann für die meisten Gemeinden in Deutschland, so auch die Stadt Radevormwald, ein Steuerungserfordernis proklamiert werden, das unterhalb von 800 m² Verkaufsfläche angesiedelt ist.**

Eine mögliche Konsequenz für die Stadt Radevormwald wäre ein kompletter Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – stellt sich dieser Ausschluss für Mischgebiete dar. Denn auch Mittelstädte wie die Stadt Radevormwald weisen z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in hohem Maße durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt sind. Diese zu erhalten oder auch weiter zu entwickeln bzw. für sie jedoch zumindest keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben zu formulieren, ist in Radevormwald wie auch den meisten Gemeinden – unabhängig von der Größenordnung – breiter politischer Konsens und damit zwangsläufig auch städtebauliche Zielvorstellung.
Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes wird daher eine Bagatellgrenze (als Verkaufsflächenobergrenze je Betrieb) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m² je Betrieb definiert, für die angenommen werden kann, dass von ihnen keine negativen Auswirkungen weder auf den Radevormwalder zentralen Versorgungsbereich noch die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen ausgelöst werden. Dies darf auch dann nicht geschehen, wenn sie in gehäufter Form oder als Agglomerationen auftreten. Hier kann bei einer Häufung von mehr als zwei Betrieben im Einzelfall ein Prüfbedarf entstehen. Betriebe, die unter die Bagatellgrenze fallen, unterliegen damit nicht der Regelungssystematik des Einzelhandelskonzeptes. Grundvoraussetzung ist allerdings, dass es sich bei den Standorten um städtebaulich integrierte Standorte handelt.

Bei kleinflächigen Betrieben nehmen Tankstellenshops[54] eine besondere Rolle ein, im Sinne des Masterplans Einzelhandel können sie angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche für Waren dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet ist und
- die Größe der Verkaufsfläche in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle steht.

[54] Zum Zeitpunkt der Erhebung (2019) gibt es 3 Tankstellenshops in Radevormwald.
Der größte Tankstellenshop umfasst rund 110 m² Verkaufsfläche, der kleinste rund 60 m² Verkaufsfläche. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei rund 80 m² Verkaufsfläche.
Ein oberer Schwellenwert für Tankstellenshops könnte danach bei rund 100 m² Verkaufsfläche liegen.

11.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Landesgesetzgebung:

Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel (2017) dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels lediglich im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche ausgewiesenen Bereich dargestellt und festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-2 werden Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (dazu gehören gemäß Anlage 1 auch die gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel) ausschließlich den zentralen Versorgungsbereichen zugewiesen. Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

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

Darüber hinaus ist das Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 6.5-3 zu beachten.

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Ziel 6.5-2 auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dann dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- „eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden."

Ziel

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung eines funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereiches sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Radevormwalder Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

1.1 Standorte für (klein- und großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Radevormwalder Sortimentsliste sollen **regelmäßig** im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.

1.2 (Klein- und großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können **ausnahmsweise** auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ermöglicht werden, wenn

- der Standort eine städtebaulich integrierte Lage aufweist und
- das Vorhaben der Nahversorgung dient.

Diese Ausnahmeregelung gilt **nicht** für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.

Erläuterungen zu Grundsatz 1

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im zentralen Versorgungsbereich oder ergänzend an - gemäß Einzelhandelskonzept bestehenden oder potenziellen - Nahversorgungsstandorten liegen.

Um eine Kompatibilität zur „hierarchische Ordnung" der Standortstruktur mit dem zentralen Versorgungsbereich und seiner funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und darüber hinaus durch ergänzende Nahversorgungsstandorte die Grundversorgung möglichst umfassend und damit auch für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es hierbei sinnvoll und zielführend, die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie bzw. dem Kaufkraftpotenzial im zu versorgenden Bereich zu steuern. So soll gewährleistet werden, dass Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung dienen und negative städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren- sowie Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden. Dabei geht es grundsätzlich nicht darum den Wettbewerb an einzelnen Standorten (zentraler Versorgungsbereich sowie auch ergänzenden Nahversorgungsstandorten) auszuschließen, sondern darum, die wohnungsnahe Nahversorgung zu sichern und zu stärken.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt hat eine Versorgungsaufgabe für das gesamte Stadtgebiet. In städtebaulich integrierten Lagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch Versorgungslücken im Naheinzugsbereich geschlossen werden können. Neben der Voraussetzung, dass diese der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen, ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ausgehen.

Für die Verkaufsflächendimensionierung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben bietet die Gegenüberstellung von projiziertem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen eine bewährte Möglichkeit zur Operationalisierung der genannten Kriterien.

Von einem städtebaulich sinnvollen **Nahversorgungsstandort** (Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel) kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt, der
- regelmäßig außerhalb des Naheinzugsbereichs des zentralen Versorgungsbereiches liegt, d. h. dass keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung der 600 m-Isodistanz mit der 600 m-Isodistanz des zentralen Versorgungsbereiches besteht und
- die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens im funktionalen Versorgungsgebiet eine Quote von bis zu 35 % - 50 % (Orientierungswert) der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet.

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne des Radevormwalder Einzelhandelskonzeptes werden Standorte definiert, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und somit ein Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen besteht, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Bahngleise, Autobahnen, Hauptverkehrsstraßen ohne geeignete Querungsmöglichkeiten) den Standort von der Wohnbebauung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den ein Vorhaben fußläufig versorgen soll (600 m-Isodistanz). Um die vorstehende Bedingung zu erfüllen, müsste für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung ab rd. 1.000 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich (bzw. funktionalen Versorgungsgebiet) vorhanden sein[55]. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstände.

Die Siedlungsstruktur der Stadt Radevormwald ist, abgesehen von der Kernstadt, insbesondere in den Ortsteilen Nord, Süd, Ost, West, Bergerhof / Herbeck und Wupperortschaften (siehe dazu auch Karte 3) durch eine disperse Siedlungsstruktur geprägt. Um auch in Bereichen mit geringer Siedlungsdichte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, die ansonsten lediglich über geringfügige bzw. keine eigenständigen Versorgungsstrukturen verfügen, eine zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung von entsprechenden Vorhaben (Einzelfallprüfung) auf über die rein fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Siedlungsbereiche innerhalb der Stadt Radevormwald zurückgegriffen werden. Diese sollen eine räumliche und funktionale Beziehung zu einem potenziellen Standort aufweisen (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist ein funktionales Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien (u. a. siedlungsräumliche Strukturen, verkehrliche Barrieren, Lage und Entfernung zum Zentrum und Nahversorgungsstandorten) einzelfallbezogen zu definieren. Dabei ist derzeit im Radevormwalder Stadtgebiet bei einer einzelhandelsrelevanten Zentralität von 0,85 zwar ein rechnerisches, absatzwirtschaftlich tragfähiges Potenzial vorhanden, jedoch besteht

[55] Bei einer Flächenproduktivität von rund 5.000 Euro / m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 % (das impliziert regelmäßig einen Anteil des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments von rund 90 %).

aktuell grundsätzlich kein räumliches Defizit, welches ein Potenzial zur Öffnung eines zusätzlichen Standortes darstellt.

Das funktionale Versorgungsgebiet wird in Radevormwald für entsprechende Standorte anhand der zugewiesenen Versorgungsfunktion wie folgt definiert:

- zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: Versorgungsfunktion für die gesamte Stadt
- Nahversorgungsstandorte: Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsgebiete und / oder jeweiligen Ortsteil

  Für bestehende Nahversorgungsstandorte ist entsprechend - das nachfolgend dargestellte - funktionale Versorgungsgebiet zu definieren:

  Elberfelder Straße (derzeit Lebensmitteldiscounter Edeka Byhahn): Versorgungsfunktion für die westlichen Ortsteile im Stadtgebiet (Bergerhof, Herbeck, anteilig Nord, Süd, West)

  Kaiserstraße (derzeit Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount): Versorgungsfunktion für die westliche Innenstadt

  Kaiserstraße (derzeit Lebensmitteldiscounter Penny): Versorgungsfunktion für die östliche Innenstadt sowie die östlichen Ortsteile

  Vogelsmühle (derzeit Lebensmitteldiscounter Penny): Versorgungsfunktion für die Wupperortschaften

Ein heute marktgängiger **Drogeriemarkt** erfüllt in Radevormwald für keinen Standort außerhalb der Innenstadt diese Bedingungen. Folglich sind entsprechende Betriebe **immer in den zentralen Versorgungsbereich** zu lenken.

Die Ausnahmeregelung zum Grundsatz 1 gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbegebieten, auch um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und sie für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Veränderung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an **städtebaulich nicht integrierten Standorten** sind hingegen konsequent auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske und „Convenience-Stores“) sind ausdrücklich ausgeschlossen, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten. In Gewerbegebieten können z. B. kleinteilige Anbieter (wie sog. Convenience Stores) und Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich sein.[56]

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich. Ggf. ist im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsstudie i. S. v. § 11 (3) BauNVO nachzuweisen, dass negative städtebauliche

[56] Ableitbare Größenordnung für einen Lebensmittelladen in einem Gewerbegebiet mit 500 – 1.000 Beschäftigten (gerundete Werte)
bei 500 Beschäftigten max. 50 m² Verkaufsfläche
bei 1.000 Beschäftigten max. 100 m² Verkaufsfläche

Auswirkungen (in Radevormwald und anderen Gemeinden) auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung nicht zu erwarten sind.

Zulässigkeit von Vorhaben gemäß den landesplanerischen Vorgaben

Durch die Ziele Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes sowie die Operationalisierung der Nahversorgung setzt sich die Stadt Radevormwald einen Rahmen zum Umgang mit Vorhaben zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten. Dabei steht vor allem die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches sowie die Sicherung und Stärkung einer wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund. Sie dienen einer ersten Einordnung eines potenziellen Vorhabens und nicht zuletzt auch mit Blick auf die Entscheidung ggf. ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, um es im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen zu ermöglich oder auch abzuwehren. Schließlich stellt doch das Einzelhandelskonzept entsprechend der systematischen Stellung in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einen Abwägungsbelang dar.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplan entweder nach den Festsetzungen für die Baugebiete gemäß §§ 2 bis 9 BauNVO bzw. nach § 11 (3) BauNVO bei Großflächigkeit sowie im unbeplanten Innenbereich nach § 34 (2) BauGB (ggf. i. V. m. § 11 (3) BauNVO) und § 34 (3) BauGB ergibt.

Kleinflächige Lebensmittelmärkte sind demnach regelmäßig in Kerngebieten (MK), Mischgebieten (MI), Urbanen Gebieten (MU), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Gewerbe (GE)- und Industriegebieten (GI) zulässig und zur Gebietsversorgung in Kleinsiedlungsgebietes (WS) bzw. ausnahmsweise zur Gebietsversorgung in reinen Wohngebieten (WR) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Auch kann sich gemäß § 34 BauGB eine Zulässigkeit von kleinflächigen Lebensmittelmärkten ergeben.
Mit Blick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen (Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes) ist jedoch hervorzuheben, dass - in Abwägung gesamtstädtischer Interessen - in Gewerbe- und Industriegebieten kein Einzelhandel, insbesondere auch kein Lebensmitteleinzelhandel, angesiedelt werden darf. Darüber hinaus sollen Betriebe (oberhalb der definierten Bagatellgrenze (siehe dazu Kapitel 11.1) die Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort (s.o.) erfüllen.

Die Ansiedlung **großflächiger Lebensmittelmärkte** sollte jeweils im Zuge einer Einzelfallbetrachtung immer in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde (Bezirksregierung Köln) durchgeführt werden. Die Zulässigkeit großflächiger Lebensmittelmärkte unterliegt dabei den Vorgaben des LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel sowie dem § 11 (3) BauNVO. Entsprechend sind zwei Planungswege zu unterscheiden:

1. Vermutungsregel des § 11 (3) S. 3 BauNVO

Standorte für großflächige Lebensmittelmärkte dürfen gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW nur in (bestehenden oder neu zu entwicklenden) zentralen Versorgungsbereichen liegen. Damit verknüpft ist eine Kerngebiets- oder Sondergebietspflicht für Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten i. S. v. § 11 (3) BauNVO, zu denen unter Berücksichtigung der zentrenrelevanten Leitsortimente nach Anlage 1 (Kapitel 6.5, LEP NRW) auch großflächige Lebensmittelmärkte gehören.

Im Planungsfall ist bei einem Vorhaben mit einer Geschossfläche größer 1.200 m² im Rahmen einer typisierenden Betrachtung gemäß § 11 (3) S. 2 BauNVO anzunehmen[57], dass Auswirkungen (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) von einem solchen Vorhaben ausgehen (Regelvermutung). Im Rahmen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse ist zu untersuchen, ob ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten ist, welches einer Zulässigkeit des Vorhabens ggf. entgegenstehen würde. Zur Festsetzung eines städtebaulich verträglichen Vorhabens in einem Kerngebiet oder einem Sondergebiet ist immer ein entsprechendes **Bauleitplanverfahren** durchzuführen.

2. Ausnahmeregelung: Städtebauliche Atypik Nahversorgung

Im Sinne der Ausnahmeregelung gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW kann für ein Vorhaben (großflächiger Lebensmittelmarkt) eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden. In diesem Fall ist die **Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches möglich**, wobei das Vorhaben nicht kern- oder sondergebietspflichtig ist. Es unterliegt, wenn die Gemeinde keine entsprechende Festsetzung beabsichtigt, keinem Bauleitplanverfahren, sondern lediglich einer **Baugenehmigung**.

Es ist - in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde (Bezirksregierung Köln) - dazu immer eine **Einzelfallbetrachtung** durchzuführen bzw. der **Nachweis einer städtebaulichen Atypik** zu erbringen. Für Lebensmittelmärkte (mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m²) bestehen Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik (Nahversorgung), wenn

- der Flächenanteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt,
- der Standort städtebaulich integriert ist,
- der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dient und
- hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich eingestuft werden kann.

Dabei ist von einer verbrauchernahen Versorgung auszugehen, wenn die Kaufkraftabschöpfung im fußläufigen Nahbereich nicht mehr als 35 % beträgt.

Erst wenn eine städtebauliche Atypik nachgewiesen ist, ist eine Bewertung potenzieller Auswirkungen durchzuführen. Dies geschieht i. d. R. in Form eines Verträglichkeitsgutachtens (städtebauliche Wirkungsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauNVO).

11.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Landesgesetzgebung:

Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel (2017) dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels lediglich im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche ausgewiesenen Bereich dargestellt und festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-2 werden Standorte des

[57] Unterhalb des Wertes der Regelvermutung von 1.200 m² Geschossfläche ist es Aufgabe der Genehmigungsbehörde, im Einzelfall Anhaltspunkte dafür geltend zu machen, dass mit maßgeblichen Auswirkungen zu rechnen ist.

großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließlich den zentralen Versorgungsbereichen zugewiesen. Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

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

Darüber hinaus ist das Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 6.5-3 zu beachten.

Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 des LEP NRW und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ziel

Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung der Radevormwalder Innenstadt als bedeutendster Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten.

Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne Nahversorgungsfunktion)

2.1 Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente im Sinne der Radevormwalder Sortimentsliste, müssen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.

2.2 Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, müssen im zentralen Versorgungsbereich liegen.

2.3 Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.

Erläuterungen:

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches mit seiner Versorgungsfunktion als Hauptgeschäftsbereich zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des Radevormwalder Stadtgebietes attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach zukünftig in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Radevormwald gelenkt werden, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen, städtebaulich schädlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. Eine klare Priorisierung muss dabei in Anbetracht seiner Bedeutung auf diesem zentralen Versorgungsbereich liegen. Dies gilt insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment.

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- Die Lage des Vorhabenstandortes, im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede zur Verfügung stehende Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches durch Einzelhandel genutzt werden sollte / muss, sondern im Einzelfall auch andere zentrentypische Nutzungen (wie beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie) im Sinne einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zum zentralen Versorgungsbereich erfasst auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Auch diese Betriebe sind funktionsbestimmend für den zentralen Versorgungsbereich. Daher impliziert die Regel einen **grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches** in Radevormwald. Die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann in der Summenwirkung dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches erfordert es daher, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf den zentralen Versorgungsbereich zu lenken.

Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Sortimente (wie z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Fachmärkte mit einer Größenordnung von beispielsweise 500 m² Verkaufsfläche erreichen schnell relativ hohe Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentsspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich, so dass spätestens, in der Summe mehrerer solcher Vorhaben, städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Dies ist z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in reinen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich einfach umsetzbar. **Für Mischgebiete** bzw. für **allgemeine Wohngebiete stellt sich dieser Ausschluss** eher schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – dar.

Auch die Stadt Radevormwald weist, ebenso wie zahlreiche andere Kommunen, z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i. d. R. auch

einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entspricht. Für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Radevormwald entspricht. Im Sinne dieses Einzelhandelskonzeptes können nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment ausnahmsweise auch in den Siedlungsbereichen realisiert werden, wenn sie die definierte Bagatellgrenze nicht überschreiten. Voraussetzung ist dabei, dass von solchen Einrichtungen keine Negativauswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind (vgl. dazu Kapitel 11.1).

11.4 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

Landesgesetzgebung:

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen ausgewiesen werden, wenn

- der Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegt (Ziel 6.5-1 LEP NRW) und
- der zu erwartende Gesamtumsatz des Vorhabens die Kaufkraft der Einwohner der Stadt Radevormwald in den geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreitet (Grundsatz 6.5-4 LEP NRW) und
- der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegt (Ziel 6.5-5 LEP NRW) und
- die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 2.500 m² umfasst (Grundsatz 6.5-6 LEP NRW)

Ziel

Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf dafür festgesetzte Sonderstandorte und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen Hauptzentrum (Innenstadt) und Sonderstandort zur Sicherung sowie zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

3.1 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Radevormwalder Sortimentsliste sollen auf Flächen innerhalb der ausgewiesenen Zentren gelenkt werden, sofern sie zu deren Stabilisierung beitragen, der Funktionsstufe des jeweiligen Zentrums entsprechen und städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich eingeordnet werden können.

3.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs z. T. nicht in die gewachsene Innenstadt integriert werden. Sie dürfen sich daher auch ausnahmsweise an ausgewiesenen Fachmarktstandorten ansiedeln.

3.3 Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen vorrangig im zentralen Versorgungsbereich oder am Nahversorgungsstandort Wupperorte liegen.

3.4 Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Dabei darf die entsprechende Verkaufsfläche insgesamt 800 m² nicht überschreiten.

3.5 Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten von Fachmärkten muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. Die Zentrenverträglichkeit des Randsortiments ist zu prüfen. Bei Bedarf sind die Randsortimente durch Bauleitplanung und Baugenehmigung so zu begrenzen, dass schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nicht zu erwarten sind. Dies ist in Abhängigkeit von der Art und dem Umfang der geplanten bzw. betriebs-typischen Randsortimente und der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich im Einzelfall zu überprüfen.

3.6 Großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Radevormwalder Sortimentsliste sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden. (mögliche Ausnahme: Kfz-Handel)

Erläuterungen:

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Radevormwalder Sortimentsliste können im **zentralen Versorgungsbereich** liegen. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auf städtebaulich geeignete Standorte zu konzentrieren. Voraussetzung hierfür ist, dass der avisierte Standortbereich Bestandteil eines im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) ist.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (≤ 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind planungsrechtlich auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches möglich (z.B. im MI, GE). Im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Radevormwald sollte vor Öffnung neuer Standorte insbesondere für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden. Dabei sollen entsprechende Ansiedlungen nicht in Gewerbe- oder Industriegebieten stattfinden. Als Vorrangstandorte gelten der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt sowie der Nahversorgungsstandort Wupperorte.

Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermieden werden. Dabei dürfen die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche (Ziel 6.5-5 des LEP NRW), jedoch nicht mehr als maximal 800 m² Verkaufsfläche, nicht überschreiten, wobei ggf. weiterführende Beschränkungen für ein Einzelsortiment sinnvoll und notwendig sein können (Einzelfallprüfung erforderlich). Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem Sortiment belegt werden. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches sinnvoll sein.

In bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten ohne Einzelhandelsvorprägung ist der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gänzlich (also auch jener unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) durch entsprechende Festsetzungen auszuschließen. Zum einen können solche Vorhaben die Vorrangstandorte gefährden, zum anderen hat die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge.

Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Eine (wettbewerbsmäßige) Anpassung der Betriebe im Sinne einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder einer Veränderung der sortimentsspezifischen Aufstellung des jeweiligen Betriebes sollte nur im Rahmen von Einzelfallprüfungen und unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes bewertet werden.

11.5 Sonstige Steuerungsregeln

Grundsatz 4: Einzelhandelsagglomerationen

Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, auch für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (**Einzelhandelsagglomeration**) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, von denen in der Gesamtheit zentrenschädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen, ist zu vermeiden.

Erläuterung

Für den Begriff Einzelhandelsagglomeration gibt es derzeit keine Legaldefinition. Während man in der Praxis häufig davon ausgeht, dass mit der Formulierung „Einzelhandelsagglomerationen sind Ansammlungen mehrerer, selbständiger Einzelhandelsbetriebe, die in enger Nachbarschaft zueinander liegen" mehr als zwei Einzelhandelsbetriebe gemeint sind, führt eine Rechtsprechung des Bayrischen Verwaltungsgerichtshofes aus, dass bereits zwei Einzelhandelsbetriebe eine Einzelhandelsagglomeration bilden können (vgl. dazu Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof, 15. Senat vom 28.02.2017, AZ 15 N 15.2042). Die letztgenannte Auffassung wird auch von der Landesregierung NRW sowie der Bezirksregierung Köln (als Genehmigungsbehörde) gestützt.

Dem Einzelhandelskonzept der Stadt Radevormwald liegt folgende Definition zu Grunde:

Einzelhandelsagglomerationen sind Ansammlungen von mehreren, selbstständigen Einzelhandelsbetrieben[58] (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche), die in enger Nachbarschaft zueinander liegen und die jeweils für sich betrachtet auch unter der Schwelle der Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO bleiben können, aber in ihrer Gesamtheit / räumlichen Konzentration Auswirkungen wie bei Vorhaben i.S.v. § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die (Nah-) Versorgungsstruktur haben können.

In eine **Einzelhandelsagglomeration** sind Einzelhandelsbetriebe einzubeziehen, die

- städtebaulich, funktional bzw. aus Sicht des Kunden aufeinander bezogen gelten, somit
- eine wechselseitige Ergänzung der Sortimente und / oder
- sonstige Synergieeffekte (etwa gemeinsame Nutzung von Werbeanlagen, Zufahrten oder Stellplätzen) erkennen lassen.

Im Einzelfall ist bei der Bewertung eines Vorhabenstandortes außerhalb zentraler Versorgungsbereiche immer auch das Umfeld in die Betrachtungen mit einzubeziehen und zu prüfen, ob eine Einzelhandelsagglomeration vorliegt. Dabei ist es irrelevant, ob die einzelnen Einzelhandelseinrichtungen gleichzeitig oder nacheinander entstanden sind (oder entstehen sollen).

In einem Planungsfall ist bezogen auf Ziel 6.5-8 LEP NRW zu prüfen, ob es sich

1. durch das Hinzutreten eines Einzelhandelsbetriebes am Vorhabenstandort um das Entstehen, die Verfestigung oder die Erweiterung einer Einzelhandelsagglomeration handelt von der raumordnerische Auswirkungen i.S.v. § 11 (3) BauNVO ausgehen können und
2. ob für die Gemeinde eine Handlungspflicht zum „Entgegenwirken" gegen das Entstehen bzw. die Verfestigung einer Einzelhandelsagglomeration gegeben ist.

Die durch den LEP NRW in Ziel 6.5-8 den Gemeinden auferlegte Handlungspflicht darf dabei nicht weiter gehen als Ziel 6.5-2 oder Ziel 6.5-5 (LEP NRW). Um dem Entstehen, dem Verfestigen und der Erweiterung von Einzelhandelsagglomerationen entgegen zu wirken soll das bauplanungsrechtliche Instrumentarium (u. a. Einzelhandelsausschluss gemäß § 1 (5) BauNVO, § 1 (9) BauNVO oder Festsetzung Sondergebiet i. S. v. § 11 (3) BauNVO) genutzt werden.

Grundsatz 5: Annexhandel / Werksverkauf

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes eine Obergrenze von 400 m² nicht überschreitet.

[58] Die Bezeichnung Einzelhandelsbetrieb bezieht sich hier auf einen Hauptbetrieb.

Grundsatz 6: Zentrenrelevante Randsortimente in nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben; Kioske, Backshops

6.1 Zentrenrelevante Randsortimente von nicht großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Fachgeschäfte / Fachmärkte) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Diese Betriebe unterliegen unter dem Gesichtspunkt des Zentrenschutzes keiner Beschränkung bei der Standortwahl. Bei unerwünschter Agglomeration von Fachgeschäften in solitärer Lage oder in räumlichem Zusammenhang mit Fachmarktstandorten kann Planungsbedarf entstehen.

6.2 Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe können angesiedelt werden, wenn sie der Nahversorgung dienen. In Gewerbegebieten sind Convenience-Stores und Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich.[59]

Grundsatz 7: Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen

7.1 Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.

7.2 Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich) geändert haben.

Erläuterung

Die Frage des Bestandsschutzes führt in unterschiedlichen Fallkonstellationen immer wieder zu Diskussionen. In der Bewertung von Vorhaben ergeben sich Konflikte, wenn der baugenehmigte und der ausgeübte Bestand nicht übereinstimmen bzw. das beabsichtigte Vorhaben mit dem baugenehmigten Bestand nicht kompatibel ist. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes gilt grundsätzlich:

Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß diesen Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wären, gilt mindestens der **„passive" Bestandsschutz. Dieser bezieht sich auf den baugenehmigten Bestand und die genehmigte Funktion[60]. Er erfasst grundsätzlich nicht Bestands- und Funktionsänderungen** und erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung[61].

[59] Ableitbare Größenordnung für einen Lebensmittelladen in einem Gewerbegebiet mit 500 – 1.000 Beschäftigten (gerundete Werte)

bei 500 Beschäftigten	max. 50 m² VKF
bei 1.000 Beschäftigten	max. 100 m² VKF

[60] Erläuternd wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um den baugenehmigten Bestand (gemäß Baugenehmigung) und nicht um den bauplanungsrechtlich zulässigen Bestand (gemäß Bebauungsplan) handelt!

[61] vgl. dazu auch: Kuschnerus, U. (2004): Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung, Münster, Rn. 390.

Verlagerungen und Veränderung der Nutzung (Vergrößerung oder Verkleinerung der Verkaufsfläche, Veränderung der Sortimentsstruktur) von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben, welche aus Betreibersicht im Allgemeinen im Sinne einer Standortsicherung beantragt werden, sind auf Grundlage der Gesamtsituation (Bestand + Planung)[62] nach den Prüfkriterien zu prüfen. Bei Verlagerungen sollte immer auch ein besonderes Augenmerk auf Altstandorte gerichtet werden. Diese sind zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen zentrenverträglich – auch mit der Option einer nicht einzelhandelsbezogenen Nutzung – zu überplanen.

Die spezifische und oftmals auch komplizierte bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Sachlage kann die Anwendung der Prüfkriterien einschränken und macht Entscheidungen und Abwägungen vor dem Hintergrund der Ziele des Einzelhandelskonzeptes unabdingbar.

12 Prüfschema zur ersten Bewertung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungs-, Erweiterungs- und / oder Verlagerungsvorhaben im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes

Um zukünftig eine Vereinfachung und deutliche Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch dann ggf. erforderlichen formellen Planungsschritte zu ermöglichen, wird ein Prüfschema (Tabelle 15) empfohlen, dass eine **erste Bewertung** von neuen Vorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem **Einzelhandelskonzept** und der dort formulierten Standortstruktur sowie den vorgeschlagenen Zielen und Grundsätzen ermöglicht. Den dargestellten übergeordneten Zielen und Grundsätzen folgend, sollen **Ansiedlungen von zentrenrelevantem Einzelhandel grundsätzlich nur im zentralen Versorgungsbereich** realisiert werden (Ausnahmen siehe Grundsätze). Neue Einzelhandelsvorhaben sind daher hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Versorgungs- bzw. Standortstruktur in Radevormwald zu hinterfragen.

Grundsätzlich sei angemerkt, dass dieses Prüfschema nur eine erste **Grobbewertung** ermöglichen soll und z. B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann.**

[62] Die höchstrichterliche Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex (Urteil des BVerwG vom 29.11.2005 - 4 B 72/05 (VGH Mannheim)) fordert, dass bei der Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes, die kein selbstständiges, abtrennbares Vorhaben, sondern vielmehr eine Änderung einer baulichen Anlage darstellt, das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden muss. Somit ist hierbei nicht allein die Erweiterung in eine Wirkungsanalyse einzustellen, sondern auch der Bestand entsprechend zu bewerten bzw. einzubeziehen.

Tabelle 15: Ansiedlungsempfehlungen[1] gemäß Einzelhandelskonzept nach Lage und Größe (Prüfschema)

Zentrenkategorie	Zentrenrelevantes Kernsortiment		Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment		Nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment	
	kleinflächige EH-Betriebe (≤ 800 m² VKF)	großflächige EH-Betriebe (> 800 m² VKF)	kleinflächige EH-Betriebe (≤ 800 m² VKF)	großflächige EH-Betriebe (> 800 m² VKF)	kleinflächige EH-Betriebe (≤ 800 m² VKF)	großflächige EH-Betriebe (> 800 m² VKF)
Hauptzentrum	ja	ja	ja		ja	
außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (WS-, WA-, WB-, MD-, MI-Gebiete gem. BauNVO)	nein	nein, gem. LEP NRW nicht zulässig	Nachweis der Nahversorgungsrelevanz und Zentrenverträglichkeit		ja	nein
Fachmarktstandort	nein	nein, gem. LEP NRW nicht zulässig	nein		ja, bei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der VKF	
Sonstige solitäre Standorte WR-, GE -, SO- (o. EZH) Gebiete gem. BauNVO nicht eindeutige Gebietsstruktur (§ 34.1 BauGB), Prüfung!	nein	nein, gem. LEP NRW nicht zulässig	nein	nein, gem. LEP NRW nicht zulässig	grds. zulässig; Einzelfallprüfung erforderlich, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente	in GIB gem. LEP NRW nicht zulässig, in ASB grds. zulässig; Einzelfallprüfung erforderlich, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente

[1] Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).

[2] Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen, wobei ein Einzelsortiment mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ggf. weiter beschränkt sein kann / sollte.

VKF = Verkaufsfläche, EH-Betrieb = Einzelhandelsbetrieb
Quelle: eigene Darstellung

13 Aktualisierung und Fortschreibung

Die hohe Dynamik der Veränderungen im Einzelhandel muss auch im Hinblick auf die Datengrundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Radevormwald berücksichtigt werden. Die Radevormwalder Einzelhandelslandschaft ist, wie auch bundesweit zu beobachten, durch permanente Veränderungen wie Neuansiedlungen, Betriebserweiterungen aber auch Betriebsaufgaben gekennzeichnet. Daraus kann nicht zuletzt auch im Bereich der Nahversorgung ein neuer Handlungsbedarf resultieren. Um diesen rechtzeitig erkennen und darauf reagieren zu können, bedarf die Datenbasis bzw. Bestandserhebung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einer regelmäßigen Aktualisierung. Auf Grund der bauordnungsrechtlichen Vorschriften kann dies zumindest für großflächige Einzelhandelsansiedlungen laufend erfolgen.

Die Daten können kontinuierlich in ein zugehöriges Geoinformationssystem eingepflegt werden. Zum anderen ist eine regelmäßige neue Vollerhebung des Radevormwalder Einzelhandels unumgänglich. Je nach Finanzierbarkeit sollte spätestens alle fünf Jahre eine vollkommene Neuerhebung des Einzelhandelsbestandes vorgenommen werden.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Das grundsätzliche Ziel des Einzelhandelskonzeptes, die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Radevormwald im Sinne einer zentrenorientierten und wohnortnahen Versorgungsstruktur auf die integrierten Standorte der zentralen Versorgung zu lenken, sollte jedoch unabhängig von kurzfristigen Veränderungen Fortbestand besitzen. Dennoch sind auf Grund der hohen Dynamik der im Einzelhandel ablaufenden Prozesse – z.B. im Bereich der Nahversorgung – unvorhergesehene Veränderungen und damit ein Bedarf zur Fortschreibung des Konzeptes nicht auszuschließen. Dieser Bedarf sollte erfahrungsgemäß etwa alle 5 Jahre von der Stadt Radevormwald in Absprache mit den Verfahrensbeteiligten und gegebenenfalls mit anderen relevanten Akteuren bewertet werden. Insbesondere die konkretisierten Maßnahmenvorschläge des Konzeptes bedürfen einer Erfolgskontrolle und eventuell einer Fortschreibung. Für das Einzelhandelskonzept kann sich die Notwendigkeit einer Fortschreibung ergeben, wenn sich z.B. Einzelhandelszentralitäten im regionalen und kommunalen Zusammenhang stark verschieben sollten. Erhebliche Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung stellen ebenfalls eine mögliche Ursache für eine Fortschreibung der Konzepte dar.

Von großer Bedeutung ist angesichts der dynamischen Entwicklung von Angebots- und Nachfragestrukturen im Einzelhandel, dass allen Berechnungen und Bewertungen eine möglichst aktuelle Datenbasis zu Grunde gelegt wird. Das gilt in besonderem Maß für

- Einwohnerzahlen für die Stadt Radevormwald und die umliegenden Städte und Gemeinden,
- sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffern (Quelle: u.a. IFH Retail Consultants, Köln),
- Planvorhaben zum großflächigen Einzelhandel mit Informationen zu Betreibern, Standort, Betriebsform, Sortiment, Verkaufsfläche, potenziellem Umsatz, Planungsfortschritt und geplantem Eröffnungstermin (Radevormwald und Region),
- bestehende Einzelhandelsbetriebe mit Informationen zu Betreibern, Standort, Betriebsform, Sortimenten, Verkaufsfläche, geschätztem Umsatz.

Fortschreibung qualitativer Kriterien

Neben den bereits beschriebenen Daten müssen auch die qualitativen Kriterien in regelmäßigen Zeiträumen (etwa alle 5 Jahre) kritisch überprüft und ggf. an neue Entwicklungen angepasst werden. Dazu zählen insbesondere die

- Anforderungen an Standorte für bestimmte Betriebsformen des großflächigen Einzelhandels (z.B. SB-Warenhäuser / Verbrauchermärkte, Bau- / Gartencenter, Möbel- / Einrichtungshäuser),
- als zentrenrelevant betrachteten Sortimente,
- Festlegungen zur Standortstruktur und zum zentralen Versorgungsbereich.

14 Die planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept ist nach Ratsbeschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung "zu berücksichtigen". Es löst als solches aber noch keine rechtsverbindlichen Folgen aus. Dies ist nur durch Kombination mit den Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung möglich. Die Planungspraxis zeigt zwar, dass die Umsetzung von Einzelhandelskonzepten teilweise auf Schwierigkeiten trifft; bei vollständiger und gezielter Anwendung des Rechtsinstrumentariums ist sie jedoch durchaus möglich.

Im Folgenden wird kurz erläutert, in welcher Weise das Einzelhandelskonzept durch die Anwendung der verfügbaren Rechtsinstrumente verwirklicht werden kann. Neben der Bauleitplanung und der Anwendung der Einfügungsklausel des § 34 Abs. 1 BauGB im Allgemeinen stehen folgende spezifische Rechtsinstrumente für die Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels zur Verfügung:

- § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO zur Beschränkung von Arten und Unterarten von Einzelhandelsnutzungen in festgesetzten Baugebieten;
- §11 Abs. 3 BauNVO (Beschränkung der Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels auf Kerngebiete und eigens dafür festgesetzte Sondergebiete);
- § 15 BauNVO (Unzulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall, sofern sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen);
- § 34 Abs. 3 BauGB (Unzulässigkeit von Vorhaben, von denen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind);
- Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB (Ausschluss oder Einschränkung von bestimmten Arten von Nutzungen - also auch des Einzelhandels) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden).

Im Anschluss an die allgemeingültigen Ausführung zur Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums wird in Tabelle 20 ein Überblick über die Entwicklungsziele und die bauplanungsrechtliche Situation der prägenden Einzelhandelsstandorte in der Stadt Radevormwald (außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches) gegeben.

14.1 Anwendung des § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO

Nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO können die Standardvorschriften der BauNVO über die Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO individuellen Bedürfnissen angepasst werden, indem bestimmte Vorhaben ausgeschlossen oder nur für ausnahmsweise zulassungsfähig erklärt werden. Diese Möglichkeit kann auch dafür genutzt werden, in bestimmten Baugebieten den zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen und nur nahversorgungsrelevante Betriebe ausnahmsweise zulässig zu machen. Über § 1 Abs. 10 BauNVO können vorhandenen Betriebe über den Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden (sogenannte Fremdkörperfestsetzung).

Da großflächiger Einzelhandel in aller Regel ohnehin nur in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig ist, liegt die Hauptbedeutung der Steuerung über § 1 Abs. 5 bis 10 darin, die Entwicklung des nicht großflächigen Einzelhandels zu steuern – entweder durch die Neuaufstellung von Bebauungsplänen oder durch die Änderung vorhandener Pläne durch Hinzufügung textlicher Festsetzungen. Auch die im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne sollten hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept überprüft werden; ggf. sind deren Festsetzungen anzupassen.

14.2 Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, wenn sie sich „nach Art, Lage und Umfang auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können." Dabei sind u.a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebs sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu berücksichtigen.

Das Einzelhandelskonzept leistet einen wichtigen Beitrag zur rechtssicheren Anwendung dieser Vorschrift, indem es den zu schützenden zentralen Versorgungsbereich definiert und die Datengrundlage zur Klärung der Frage liefert, welche Auswirkungen von der Ansiedlung eines bestimmten Betriebs auf die Versorgung der Bevölkerung in dessen Umfeld zu erwarten wären.

14.3 Anwendung des § 15 BauNVO

Das Einzelhandelskonzept kann im Geltungsbereich von Bebauungsplänen dazu beitragen, die "Eigenart des Baugebiets" zu definieren, zu der sich ein beantragtes Vorhaben nach "Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung" nicht in Widerspruch setzen darf. In erster Linie ist für diese Definition allerdings der betreffende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen verantwortlich. Das Einzelhandelskonzept kann hier nur Interpretationshilfe liefern.

14.4 Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB

Für den unbeplanten Innenbereich hat der Gesetzgeber mit der Änderung des Baugesetzbuches durch das EAG Bau 2004 die Möglichkeiten erweitert, die Entwicklung auch von nicht großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu steuern. Bis zum EAG Bau 2004 konnten über die Einfügungsklausel des § 34 Abs. 1 BauGB nur Auswirkungen des beantragten Vorhabens in seiner "näheren Umgebung" berücksichtigt werden. Seit 2004 können auch "Fernwirkungen" zur Unzulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB führen. Vorhaben des Einzelhandels sind gemäß § 34 Abs. 3 BauGB unzulässig, wenn von ihnen "schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind". Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um einen großflächigen Betrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt oder um einen kleineren Betrieb. Die Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit darf nicht als Indiz dafür verwendet werden, dass schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Dies muss immer im Einzelfall nachgewiesen werden. Das Einzelhandelskonzept kann durch seine Datengrundlage einen solchen Nachweis erleichtern.

Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sind insbesondere dann zu erwarten, wenn der prognostizierte Kaufkraftabfluss aus zentralen Versorgungsbereichen dort zu Ladenleerständen, zu einer Einschränkung der Angebotsvielfalt oder zur Aufgabe eines für den Fortbestand des Zentrums wichtigen „Frequenzbringers" führt, so dass mit einem erheblichen Absinken des Versorgungsniveaus zu rechnen ist. § 34 Abs. 3 stellt dabei ausschließlich auf in der Realität bereits vorhandene zentrale Versorgungsbereiche ab. Eine mögliche Beeinträchtigung von lediglich geplanten Zentren kann einem Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Ein Einzelhandelskonzept muss also – wie hier geschehen – klare Aussagen dazu treffen, ob definierte zentrale Versorgungsbereiche bereits vorhanden sind oder erst entwickelt werden sollen.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Radevormwald ist also auch zur Beurteilung von Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB heranzuziehen. Es benennt den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt), der vor schädlichen Auswirkungen durch Neuansiedlung von Betrieben außerhalb des Zentrums bewahrt werden soll und grenzt ihn ab. Das Konzept definiert zudem die Bedingungen, bei deren Vorliegen Einzelhändler zur Nahversorgung auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zugelassen werden.

14.5 Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB

Da sich der Nachweis der „Zentrenschädlichkeit" eines Projektes im Baugenehmigungsverfahren mit seinen engen Fristen oft nur schwer führen lässt, eröffnete die BauGB-Novelle 2007 zusätzlich die Möglichkeit, durch einen einfachen Bebauungsplan bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken. § 9 Abs. 2a BauGB lautet:

> 2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

Ein Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB enthält, kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Damit kann u.a. von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen und auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Der Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB kann aber auch auf ganze Quartiere ausgedehnt werden, die zum Teil bereits mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überplant sind. Dort ist das identische Regelungsziel der Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels durch die Einfügung von Festsetzungen nach § 1 Abs. 5, 9 BauNVO 1990 zu erreichen. Für derartige „strategische Bebauungspläne" muss ein Umweltbericht angefertigt werden, da sie nicht nur Festsetzungen nach § 9

Abs. 2a BauGB, sondern auch solche nach der BauNVO enthalten. Der Umweltbericht ist jedoch einfach herzustellen, da von einem Plan zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels die „klassischen" Umweltschutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft) nicht betroffen sind.

§ 9 Abs. 2a BauGB nimmt ausdrücklich Bezug auf „ein ... städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB..., das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält". Damit wird verdeutlicht und anerkannt, dass die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes in aller Regel Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB ist. Die Festsetzungen von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels werden direkt aus dem Einzelhandelskonzept abgeleitet. Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept rechtfertigt die gesamtstädtische Steuerung des Einzelhandels durch strategische Bauleitplanung. Diese Bauleitplanung kann zweckmäßigerweise auf mehrere Bebauungspläne verteilt werden. Das Einzelhandelskonzept definiert den zentralen Versorgungsbereich und bietet die Maßstäbe und Argumente dafür, auf welche Weise dieser zu schützen ist und wie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert werden kann.

14.5.1 Definition des „zentralen Versorgungsbereiches"

Der Gesetzesbegriff des „zentralen Versorgungsbereichs" umfasst grundsätzlich alle Stufen von Zentren. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs setzt eine Mehrzahl von einander ergänzenden oder konkurrierenden Nutzungen voraus[63], das Zentrum muss eine eigene städtebauliche Qualität besitzen. Ein einzelner Betrieb stellt kein Zentrum dar, auch nicht bei Großflächigkeit. Er darf nicht durch einen Bebauungsplan vor Konkurrenz geschützt werden, auch wenn er eine wichtige Nahversorgungsfunktion hat und sein Verbleib für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wünschenswert wäre. Schutz vor Konkurrenz darf kein Ziel der Bauleitplanung sein, daher ist auch eine "Überversorgung" in der Angebotsstruktur kein städtebaulich verwendbares Argument.

Anders als bei der Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB könnten über § 9 Abs. 2a BauGB auch Bereiche geschützt werden, die nach der planerischen Konzeption der Stadt in ihren zentralen Funktionen erst noch entwickelt werden sollen. Ein Nukleus sollte allerdings bereits vorhanden sein. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Radevormwald wurde daher nicht nur das bereits vollständige, funktionsfähige vorhandenen Zentrum benannt und abgegrenzt. Es wurde auch – allerdings mit einem abschlägigen Ergebnis – geprüft, ob andernorts ggf. weitere Zentren zu entwickeln sind.

14.5.2 Möglicher Geltungsbereich von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels

Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB können nur für unbeplante Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB getroffen werden. Wie oben bereits erwähnt wurde, kann der Geltungsbereich von strategischen Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des zentrenrelevanten Einzelhandels aber auch die Flächen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen mitumfassen, denen Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO hinzugefügt werden sollen. Der jeweilige Bebauungsplan ändert dann als Sammelbebauungsplan die einbezogenen, bereits vorhandenen

[63] OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 11.12.2006 - 7 A 964/05-. juris.

Bebauungspläne. Nur auf diese Weise lässt sich verhindern, dass sich die Geltungsbereiche vorhandener Bebauungspläne ohne gezielte Festsetzungen zur Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels in einem sonst nach § 34 BauGB zu beurteilenden Umfeld wie Schlupflöcher auswirken.

Die vordringlichen Geltungsbereiche zur Abwehr von zentrenunverträglichen Einzelhandelsansiedlungen in besonders gefährdeten Bereichen (z.B. Konversionsflächen, aufgegebene Bahnflächen, Gewerbebrachen, Bauflächen an Ausfallstraßen) lassen sich meist aus der örtlichen Gebietsstruktur ableiten.

Schwieriger ist es, weiträumige Teilbereiche strategisch zu überplanen, um bei der in Radevormwald gegebenen Vielzahl potenzieller Ansiedlungsflächen den Erhalt und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in allen Problembereichen abzusichern. Hier empfiehlt sich folgendes Vorgehen:

- In einem ersten Schritt sollten die Problembereiche eingegrenzt werden, in denen die vorsorgliche Regulierung der Standortwahl des Einzelhandels nach Maßgabe der Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes durch verbindliche Bauleitplanung sinnvoll und erforderlich erscheint.
- Die dafür aufzustellenden Bebauungspläne sollten dann sachlich getrennt, verfahrensmäßig jedoch gebündelt durch das Aufstellungsverfahren geführt werden.

Der zentrale Versorgungsbereich muss innerhalb der Pläne jeweils flächenscharf abgegrenzt werden. Dabei gelten die üblichen Anforderungen an solche Abgrenzungen, insbesondere das Bestimmtheitsgebot: es muss ohne Interpretationsspielraum erkennbar sein, für welche Flächen welche Festsetzungen gelten. Im Regelfall sollte die Abgrenzung nach innen den Flurstücksgrenzen folgen. Nach außen können die Grenzen der Stadt und der Stadtteile verwendet werden.

14.5.3 Festsetzungsinhalte

§ 9 Abs. 2a BauGB eröffnet ebenso wie § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO die Möglichkeit, bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken. Als „Arten von Nutzungen" kommen sowohl Einzelhandelsbetriebe generell als auch bestimmte Typen von Einzelhandelsbetrieben (etwa Lebensmittelgeschäfte) in Frage. Dabei ist auf in der Realität vorzufindende und im Einzelfall nach objektiven Kriterien eindeutig bestimmbare Typen abzustellen. Die Betriebsform (z.B. Bedienungsladen oder Selbstbedienung, Discounter oder Vollversorger) ist kein zulässiges Kriterium, sondern dem Wettbewerb zu überlassen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Schwelle der „Zentrenschädlichkeit" für unterschiedliche Sortimente unterschiedlich anzusetzen ist.

Analog zu § 1 Abs. 9 BauNVO muss eine Feindifferenzierung der Nutzungsarten städtebaulich begründet sein. Ausgeschlossene Sortimente müssen auch tatsächlich in der jeweiligen örtlichen Situation zentrenrelevant sein. Allerdings dürfen auch Sortimente ausgeschlossen werden, die in den zu schützenden zentralen Versorgungsbereichen noch nicht vertreten sind, wenn ihre Ansiedlung zur Entwicklung dieser Zentren nur dort zulässig sein soll.

Die Bauleitplanung zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels kann für Teile des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans jeweils unterschiedliche Festsetzungen treffen, also z.B. für

bereits gut versorgte Bereiche oder nicht integrierte Lagen weiter gehende Nutzungsbeschränkungen vorsehen als für unterversorgte Stadtteile.

14.5.4 Besondere Anforderungen an die Begründung und Abwägung

In der Begründung der Bebauungspläne ist darzulegen, in welcher Weise deren Festsetzungen dem Erhalt und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches dienen und im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung liegen. Der Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen muss daraufhin geprüft werden, ob er zur Umsetzung dieser Ziele geeignet, erforderlich und angemessen ist. Dabei kann auf eine schlüssige, städtebaulich begründete Planungskonzeption, insbesondere also auf das Einzelhandelskonzept, zurückgegriffen werden; ein konkreter Gefährdungsnachweis für jede einzelne ausgeschlossene Nutzung ist nicht erforderlich.

Der Ausschluss bestimmter Arten von Einzelhandelsnutzungen kann die Privatnützigkeit des Grundeigentums in erheblichem Maße einschränken, denn die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes stellt oft die wirtschaftlichste Verwertungsmöglichkeit eines Grundstücks dar, z.B. an stark befahrenen Verkehrsstraßen. Diese privaten Belange sind zutreffend zu ermitteln und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Zur frühzeitigen Ermittlung der privaten Belange kann es angeraten sein, auch bei Aufstellung im vereinfachten Verfahren eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Im Rahmen der Planaufstellung ist weiterhin die Frage zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan Entschädigungsansprüche ausgelöst werden können. Dies ist grundsätzlich möglich, da das Planungsziel darin besteht, bisher zulässige Grundstücksnutzungen künftig auszuschließen. Allerdings dürfte i.d.R. die Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit der Nutzung abgelaufen sein, so dass nach § 42 BauGB allenfalls Eingriffe in ausgeübte Nutzungen zu entschädigen wären.

14.5.5 Entwicklungsziele sowie bauplanungsrechtliche Bestandserhebung strukturprägender Standorte (außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches) in der Stadt Radevormwald

Einzelhandels-standorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligen Standort (> 200 m² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungs-grundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele/ Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
Nahversorgungs-standorte	Elberfelder Straße (derzeit Edeka, großflächiger Lebensmittelsupermarkt), Bergerhof	Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) Flächennutzungsplan: Sonderbaufläche Bebauungsplan: SO mit Verkaufsflächenbegrenzung für einen Lebensmittelvollsortimenter von 1.200 m² und einen darin integrierten Getränkemarkt mit max. 300 m²	§ 30 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Kapitel 9.2 Bauplanungsrechtliches Schutzgut Steuerungsinstrument: B-Plan → Sicherung des Bestands → darüber hinausgehende Entwicklungen unterliegenden der Einzelfallprüfung nach Tabelle 15 des Einzelhandelskonzeptes unter Anwendung des Steuerungsgrundsatzes 1
	Kaiserstraße 29 (derzeit Netto Marken-Discount, Lebens-mittel-discounter), Innenstadt	Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche kein Bebauungsplan	§ 34 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Kapitel 9.2 Nahversorgungsstandort, bauplanungsrechtliches Schutzgut Erweiterung aufgrund bestehender räumlicher Gegebenheiten derzeit nicht möglich Entwicklungen unterliegen der Einzelfallprüfung nach Tabelle 15 des Einzelhandelskonzeptes unter Anwendung des Steuerungsgrundsatzes 1 falls erforderlich Steuerung über bauplanungsrechtliche Instrumente (siehe Kapitel 14)

Einzelhandels-standorte	Einzelhandelsbe-triebe am jeweiligen Standort (> 200 m² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzel-handelssituation	Genehmi-gungs-grund-lage (der je-weils zuletzt erteilten Bau-genehmigung)	Entwicklungsziele/ Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
	Kaiserstraße 159 (der-zeit Penny, Lebensmit-teldiscounter), Innen-stadt	Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) Flächennutzungsplan: Gewerbebaufläche kein Bebauungsplan	§ 34 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlun-gen siehe Kapitel 9.2 Nahversorgungsstandort, bauplanungsrechtliches Schutzgut Entwicklungen unterliegen der Einzelfallprüfung nach Tabelle 15 des Einzelhandelskonzeptes unter Anwen-dung des Steuerungsgrundsatzes 1 falls erforderlich Steuerung über bauplanungsrechtli-che Instrumente (siehe Kapitel 14)
	Vogelsmühle (derzeit Penny, Lebensmitteldis-counter; Sonderpreis Baumarkt), Wupperorte	Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) Flächennutzungsplan: Gewerbebaufläche kein Bebauungsplan	§ 34 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlun-gen siehe Kapitel 9.2 Nahversorgungsstandort, bauplanungsrechtliches Schutzgut Entwicklungen unterliegen der Einzelfallprüfung nach Tabelle 15 des Einzelhandelskonzeptes unter Anwen-dung des Steuerungsgrundsatzes 1 falls erforderlich Steuerung über bauplanungsrechtli-che Instrumente (siehe Kapitel 14)

Einzelhandels-standorte	Einzelhandelsbe-triebe am jeweiligen Standort (> 200 m² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzel-handelssituation	Genehmi-gungs-grund-lage (der je-weils zuletzt erteilten Bau-genehmigung)	Entwicklungsziele/ Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
Grundversorgungs-standorte (städtebaulich nicht integriert)	Erlenbacher Straße, In-dustriegebiet (derzeit Aldi Nord, Lebensmit-teldiscounter)	Regionalplan: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) Flächennutzungsplan: Gewerbebaufläche Bebauungsplan: Standort Aldi Nord = GE ohne Aus-schluss oder Beschränkung von Einzelhandel, die restlichen Teilflächen (GE, GI) des Bebauungsplanes lassen keinen Einzel-handel bzw. nur Werksverkauf im GE zu.	§ 30 BauGB	Bestandsstandort gemäß Einzelhandelskonzept keine Entwicklungsoptionen für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel, Veränderungen kön-nen Planerfordernis auslösen Entwicklungen unterliegen der Einzelfallprüfung nach Tabelle 15 des Einzelhandelskonzeptes unter Anwen-dung des Steuerungsgrundsatzes 1 falls erforderlich Steuerung über bauplanungsrechtli-che Instrumente (siehe Kapitel 14)
	Nelkenstraße, Industrie-gebiet (derzeit Rewe Ihr Kaufpark, Verbraucher-markt)	Regionalplan: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) Flächennutzungsplan: Gewerbebaufläche Bebauungsplan: Standort Rewe Ihr Kaufpark = GE ohne Ausschluss oder Beschränkung von Ein-zelhandel, ebenso in den umliegenden / restlichen Flächen des Bebauungsplanes	§ 30 BauGB	Bestandsstandort gemäß Einzelhandelskonzept keine Entwicklungsoptionen für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel, Veränderungen kön-nen Planerfordernis auslösen Entwicklungen unterliegen der Einzelfallprüfung nach Tabelle 15 des Einzelhandelskonzeptes unter Anwen-dung des Steuerungsgrundsatzes 1 falls erforderlich Steuerung über bauplanungsrechtli-che Instrumente (siehe Kapitel 14)

Einzelhandels-standorte	Einzelhandelsbe-triebe am jeweiligen Standort (> 200 m² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzel-handelssituation	Genehmi-gungs-grund-lage (der je-weils zuletzt erteilten Bau-genehmigung)	Entwicklungsziele/ Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
Fachmarktstandort	Im Springel (derzeit Kreckel + Renzmann, Baumarkt)	Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) Flächennutzungsplan: Gewerbebaufläche / Wohnbaufläche / Grünfläche kein Bebauungsplan	§ 34 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Kapitel 9.2 Fachmarktstandort (nicht zentrenrelevantes Kernsortiment) Entwicklungen unterliegen der Einzelfallprüfung nach Tabelle 15 des Einzelhandelskonzeptes unter Anwendung des Steuerungsgrundsatzes 1 Falls erforderlich Steuerung über bauplanungsrechtliche Instrumente (siehe Kapitel 14)

15 Abkürzungen

Abs.	Absatz
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
etc.	et cetera
Fa.	Firma
GE-Gebiete	Gewerbegebiete
GI-Gebiete	Industriegebiete
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Glas, Porzellan, Keramik
i.d.R.	in der Regel
i.e.S.	im engeren Sinne
inkl.	Inklusive
insb.	insbesondere
i.S.v.	im Sinne von
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
LEP	Landesentwicklungsplan
max.	maximal
MI-Gebiete	Mischgebiete
Mio.	Million
Mrd.	Milliarde
Nr.	Nummer
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Papier / Büroartikel / Schreibwaren
S.	Satz
sog.	sogenannt
u.a.	unter anderem
Urt.	Urteil
v.	vom
v.a.	vor allem
vgl.	vergleiche
WA-Gebiete	Allgemeine Wohngebiete
WR-Gebiete	Reine Wohngebiete
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil

16 Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau ... 26
Abbildung 2: Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 – 2019*) ... 28
Abbildung 3: Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2007 – 2017 ... 28
Abbildung 4: Stationärer Handel und Internet-Handel ... 31
Abbildung 5: Umsatz mit Waren im E-Commerce in Deutschland nach Versendergruppen 2018 ... 32
Abbildung 6: Verkaufsflächen in der Stadt Radevormwald nach Warengruppen (in m²) ... 43
Abbildung 7: Einzelhandelsbetriebe nach Lagen ... 49
Abbildung 8: Verteilung der Verkaufsflächen (in m²) nach Lagen und Warengruppen ... 50
Abbildung 9: Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel ... 59
Abbildung 10: Ausgaben der privaten Haushalte ... 64
Abbildung 11: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2018 (mit Prognose für 2019) ... 65
Abbildung 12: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Radevormwald als Orientierungsgröße ... 67
Abbildung 13: Standortstrukturmodell für die Stadt Radevormwald ... 77
Abbildung 14: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten ... 97

Tabellen

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse ... 18
Tabelle 2: Definition von Lagekategorien ... 20
Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung (idealtypisch) ... 22
Tabelle 4: Radevormwalder Ortsteile mit Einwohnerzahlen ... 36
Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der Nachbarkommunen (2019) ... 37
Tabelle 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Radevormwald ... 39
Tabelle 7: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in der Stadt Radevormwald nach Warengruppen ... 42
Tabelle 8: Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, Umsatz, Kaufkraft und Zentralität in der Stadt Radevormwald nach Warengruppen ... 45
Tabelle 9: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Radevormwald nach Ortsteilen ... 47
Tabelle 10: Verteilung der Verkaufsflächen (in m²) nach Lagen und Warengruppen ... 49
Tabelle 11: Angebotssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Radevormwald nach Warengruppen ... 55
Tabelle 12: Wohnungsnahe Grundversorgung in den Ortsteilen ... 58
Tabelle 13: Strukturprägende Standorte in der Stadt Radevormwald ... 78
Tabelle 14: Radevormwalder Sortimentsliste ... 98
Tabelle 15: Ansiedlungsempfehlungen1 gemäß Einzelhandelskonzept nach Lage und Größe (Prüfschema) ... 119

Karten

Karte 1: Regionalplan Teilabschnitt Region Köln, Auszug Stadt Radevormwald 15
Karte 2: Lage der Stadt Radevormwald in der Region 34
Karte 3: Siedlungs- und Stadtstruktur von Radevormwald 35
Karte 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich 38
Karte 5: Einzugsbereich des Radevormwalder Einzelhandels 40
Karte 6: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Radevormwald 48
Karte 7: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Radevormwald 51
Karte 8: Leerstände in der Stadt Radevormwald 53
Karte 9: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt 55
Karte 10: Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel in Radevormwald 60
Karte 11: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Radevormwald mit 600 m-Isodistanzen 61
Karte 12: Standortstruktur in Radevormwald 78
Karte 13: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Radevormwald 86

Anhang

A1 Legende

Kartengrundlage

A2 Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebes oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IFH Retail Consultants) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum- Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IFH Retail Consultants in Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Stadt. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Stadt / Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.

Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
GPK	Gängige Abkürzung für das Sortiment „Glas, Porzellan, Keramik“.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Stadt / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Kernsortiment / Randsortiment	Zwischen den Begriffen Hauptsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment sachlich zugeordnet sind und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Randsortimente sind.

Lebensmitteldiscounter	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m².
Lebensmittel-vollsortimenter	Im Praxisgebrauch wird der Begriff des „Lebensmittelvollsortimenters" zur Abgrenzung gegenüber den „Lebensmitteldiscountern" verwendet. Im Vergleich zum Discounter (rund 1.000 bis 3.000 Artikel) verfügt der Vollsortimenter über Bedienelemente (Wurst- / Käsetheke) und vor allem ein deutlich breiteres und tieferes Sortiment im Schwerpunktbereich Lebensmittel. Das Spektrum der Lebensmittelvollsortimenter reicht von Supermärkten über Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern. Diese Betriebsformen unterscheiden sich untereinander vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (400 m² bis teilweise mehr als 10.000 m²) und der Anzahl der angebotenen Artikel (zwischen rund 7.000 bis 60.000 Artikel).
Nahversorgungs-relevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.
Nahversorgungs-standort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.
Nahversorgungs-zentrum	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.
Nicht zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B.

	Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotenzial für gewachsene Zentren ist bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben. Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Kernsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK / Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Stadt haben kann.
PBS	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Papier / Büroartikel / Schreibwaren“.
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 m² bzw. 5.000 m², umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel (> 50 % Verkaufsflächenanteil); Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf, Kaufland).
Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort	Sonder- / Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.
Sortimentsliste (ortstypische)	Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können. Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium). Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die stadtspezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Stadt besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.
(Städtebaulich) Integrierte Lage	Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Radevormwalder Einzelhandelskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Radevormwald integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch

	teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.
Supermarkt	Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m² – max. 1.500 m². Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.
Umsatzkennziffer	Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.
Verbrauchermarkt	Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m², breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.
Verkaufsfläche	Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Verkaufsflächenausstattung je Einwohner

Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamtstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Stadt / Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

Zentraler Versorgungsbereich

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:
Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund

günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren – angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren – durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

Zielzentralität

Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.