

Kon-^{07/2019} zept

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes
für die Stadt Herten



Impressum

AUFTRAGNEHMER

Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Stadt Herten

ENDBERICHT

VERFASSTER

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Jens Nußbaum, M. A.
Britta Hilkmann, M. Sc.
Jan Neumann, M. A.
Dortmund,
04.07.2019

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	5
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	7
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	7
2.2	Raumordnerische Regelungen	8
3	Methodik	12
4	Markt- und Standortanalyse	15
4.1	Trends im Einzelhandel	15
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	22
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	24
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	29
4.5	Städtebauliche Analyse	35
4.6	Nahversorgungsanalyse	51
4.7	Zwischenfazit	56
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	60
5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	60
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Herten	71
6	Zentrenkonzept	73
7	Nahversorgungskonzept	102
7.1	Nahversorgungsstandorte	102
7.2	Stadtteilspezifisches Nahversorgungskonzept	105
7.3	Handlungsprioritäten	119
8	Sonderstandortkonzept	121
8.1	Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten	121
8.2	Beurteilung der strukturprägenden Einzelhandelsagglomerationen in Herten	122
9	Sortimentsliste	124
9.1	Methodische Herleitung	124
9.2	Sortimentsliste für Herten	125
10	Steuerungsleitsätze	128
10.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	128
10.2	Steuerungsleitsätze für Herten	128
11	Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen	132
12	Schlusswort	138

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

1 Einführung

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Stadt Herten zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich in Klein- und Mittelstädten wie Herten in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite.

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

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die Stadt Herten hat in der Funktion als Mittelzentrum in Bezug auf den Einzelhandel vornehmlich die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf sowie zusätzlich für den gehobenen Bedarf für ihre Bürger zu übernehmen. Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes und entsprechender Angebote auch der mittelfristigen Bedarfsstufe zählt somit, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, zu den Zukunftsaufgaben von Herten. Des Weiteren ist Herten geprägt durch das starke Wettbewerbsumfeld des Ruhrgebietes, weshalb eine Positionierung innerhalb dieser Strukturen ein Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Herten sein wird.

Gleichzeitig gilt es, die Innenstadt in ihrer Funktion als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Stadt zu sichern und das Nebenzentrum und die Nahversorgungszentren hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion weiterzuentwickeln. Inwiefern der Einzelhandel einen Beitrag zu diesem Ziel zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Herten eine bedeutende Rolle.

Im Jahr 2011 fand im Auftrag der Stadt Herten eine Untersuchung der Angebots- und Nachfragestrukturen des Einzelhandelsbestands im Zusammenhang mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Herten statt. Angesichts der oben beschriebenen Dynamik im Einzelhandel wird nach nunmehr sieben Jahren nach Konzepterstellung die Notwendigkeit gesehen, das Einzelhandelskonzept fortzuschreiben. Auch die zwischenzeitlich angepassten rechtlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen erfordern eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes.

Die Stadt Herten beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw.

ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelsituation in Herten inkl. Ermittlung von warengruppenspezifischen Umsätzen sowie einer dezidierten Stärken-Schwächen-Analyse des Einzelhandelsstandortes Herten
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel, dem mittelzentralen Versorgungsauftrag der Stadt Herten und den großen Potenzialflächen in den bedeutsamen zentralen Versorgungsbereichen Innenstadtzentrum Herten und Nebenzentrum Westerholt
- Entwicklungsoptionen für das derzeit schwach ausgestattete Hertener Innenstadtzentrum erarbeiten und Möglichkeiten zur Aufgabenteilung zwischen dem Planvorhaben Neues Herten Forum und der Hauptlage der Innenstadt entwickeln
- Verbesserung und Attraktivierung des Angebotes im Nebenzentrum Westerholt durch Realisierung von Einzelhandelsnutzungen auf der Potenzialfläche Zeche Westerholt
- zukunftsfähige Aufstellung der Nahversorgungszentren durch gezielte Steuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen schaffen
- Realisierung von integrierten Nahversorgungsstandorten mit hoher Versorgungsfunktion und Schließung von Versorgungslücken in derzeit nicht optimal fußläufig angebundener Wohnsiedlungsbereiche
- Überprüfung der Nutzung von verfügbaren Flächen für den nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel
- Überarbeitung der Hertener Sortimentsliste und Anpassung an aktuelle Einzelhandelsentwicklungen sowie Rechtsprechungen
- Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabensspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten ermöglichen

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Herten zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Herten Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Neben- oder Stadtteilzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung¹. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.²

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwick-

¹ Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

² Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

lungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Herten wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der Beschlussfassung vom 08.02.2017 finden sich folgende Ziele [Z] und Grundsätze [G] zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Herten Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- [6.5-1 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels in allgemeinen Siedlungsbereichen: „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

[6.5-2 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen: „Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.“

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

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versor-

gung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

- [6.5-3 Z] Beeinträchtigungsverbot: „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- [6.5.4 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche: „Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“
- [6.5-5 Z] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente: „Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“
- [6.5-6 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente: „Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.“
- [6.5-7 Z] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel: „Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.
Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“
- [6.5-8 Z] Einzelhandelsagglomerationen: „Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomeratio-

nen 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 G] Regionale Einzelhandelskonzepte: „Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“
- [6.5-10 Z] Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung: „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP NRW in der Beschlussfassung vom 08.02.2017 erarbeitet.

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Herten relevante regionale Raumordnungsplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe in der Fassung vom 12.11.2004, beinhaltet folgende regionalplanerische Ziele bezüglich einzelhandelsrelevanter Steuerungsinstrumente, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes zugrunde zu legen sind:

- [II.3 5 Z] Zukünftige Standorte für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die die Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 BauNVO erfüllen, dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen errichten werden. Dabei sind die Vorgaben des § 24 Abs. 3 LEPro³ zu beachten.

Erläuterungen: Nach § 24 Abs. 3 LEPro soll sich der großflächige Einzelhandel auf die Siedlungsschwerpunkte konzentrieren. Diese liegen in der Regel ausschließlich im Allgemeinen Siedlungsbereich und nicht in den Bereichen für Gewerbe- und Industrieanlagen. Letztere sind nach der Planzeichenverordnung von 1995 ohnehin nicht für großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Einkaufszentren vorgesehen (vgl. Kapitel III.2).

Die Vorgaben des § 24 Abs. 3 LEPro beziehen sich auf die lokalörtliche Gliederung und die räumlich-funktionale Zuordnung des Vorhabens zu den Siedlungsschwerpunkten der Ansiedlungsgemeinde. Die Anwendung des § 24 Abs. 3 LEPro ergibt sich aus den einschlägigen Rechtsvorschriften, insbesondere auch dem Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008.

³ Das Landesentwicklungsprogramm NRW wurde mittlerweile durch den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) 2017 ersetzt.

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Her-
ten sind im vorliegenden Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt wor-
den. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf
der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungs-
grundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: **Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen**

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	11/2018	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände
Zentren- rundgänge	Begehung mit Stadt + Handel	12/2018 01/2019	Qualitative Gespräche mit Akteuren vor Ort, Zentren- rundgänge	Analyse der Entwicklung der Zentren; Abgrenzung zentraler Versorgungsbe- reiche, Entwicklungsmöglichkeiten und Potentialflächen der ZVB
Sekundär- statistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consul- tants GmbH	2017	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis bran- chen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Un- ternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde im November 2018 im Hertener Stadtgebiet flächendeckend durchgeführt. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder laden-ähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.⁴ Im November 2018 wurden außerdem die zentrenergänzenden Funktionen der Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

Bei der von Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben der Lage der Betriebe zwei zentrale Messgrößen erfasst: Zum einen wurden die Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können. Zum anderen wurden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der VKF oder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch

⁴ Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden lediglich strukturprägende Leerstände (> 400m² GVVK) erfasst.

auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

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

Zentrenrundgänge

Um die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche seit der Erstellung des letzten Konzeptes nachvollziehen zu können, wurden im Dezember 2018 und im Januar 2019 im Rahmen von Zentrenrundgängen die Innenstadt sowie das Nebenzentrum im Stadtteil Westerholt begangen. Die Zentrenrundgänge wurden in Zusammenarbeit mit Akteuren aus Verwaltung, Wirtschaftsförderung, der IHK für Nord Westfalen, lokalen Einzelhändlern, weiteren relevanten Akteuren sowie Stadt + Handel durchgeführt. Ziel der Zentrenrundgänge war die räumliche, funktionale und städtebauliche Analyse und die darauffolgende Überprüfung der Abgrenzung und Einstufung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Bewertung und Entwicklung von Perspektiven.

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Herten. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Neben der Skizzierung dieser wechselseitigen Trends werden ebenso die aus den dargestellten Trends emergierenden Herausforderungen für die Stadt Herten als Mittelzentrum sowie Rückschlüsse auf die örtliche Zentrenstruktur dargelegt.

4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit⁵, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.⁶ Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.⁷ Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeu-

⁵ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

⁶ 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

⁷ 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

tung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Zudem steigt das Interesse an innerstädtischem Wohnen insbesondere auch bei den jungen Alten.

Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv und unterscheiden sich deutlich zwischen den Warengruppen.

Für die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs ist derzeit von eher geringen Auswirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel auszugehen. Im Gegensatz dazu sind in den innenstadtrelevanten Warengruppen bereits heute schon hohe Umsatzanteile in den Online-Handel abgeflossen. Prognosen sehen dabei in ausgewählten Warengruppen (insb. Bekleidung, Schuhe) in den nächsten fünf Jahren Umsatzanteile von mehr als einem Drittel bis zu der Hälfte der Umsätze in den Online-Handel abfließen. Ebenfalls ist die Sharing-Affinität in den nicht verbrauchbaren Warengruppen höher, wobei sich dies insbesondere im Bereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik im Bereich des Musik- und Video-streamings zeigt.

Insbesondere die Innenstadtzentren von Mittelzentren befinden sich deshalb in stärkerer Konkurrenz zum Online-Handel. Im Gegensatz zu den Grundzentren weisen sie hohe Angebote in stark vom Online-Handel betroffenen Warengruppen auf (u. a. Bekleidung, Schuhe, Neue Medien/Unterhaltungselektronik). Im Vergleich zu Großstädten verfügen Mittelzentren allerdings nicht im gleichen Maße über wirksame Wettbewerbsvorteile, wie z. B. eine starke Erlebnisorientierung bzw. hohe Kopplungseffekte. Umso wichtiger ist daher vielerorts eine auf die jeweilige Innenstadt individuell abgestimmte Positionierungsstrategie.



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos (von links nach rechts) Fotos © M-SUR/Fotolia, © Worawut/AdobeStock, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Insbesondere für Mittelstädte besteht aber die Gefahr, zwischen dem vielfältigen, spezialisierten und emotional aufgeladenem Angebot in Großstädten und der pragmatisch-räumlichen Nähe grundlegender Handels- und Dienstleistungsnutzungen in Kleinstädten aufgegeben zu werden. Zielgruppenorientierte attraktive Konsum- und Erlebniswelten in Shopping Centern einerseits und ein breites preissensibles Warenangebot in großen Fachmarktzentren andererseits verstärken die Wettbewerbsintensität deutlich.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Dabei ist auch die

Insolvenz mehrerer Warenhausketten ein Indiz für die zunehmende Preis- und Zielgruppenpolarisierung.

In Mittelstädten sind in den Innenstädten zum Teil qualitativ höherwertige Angebote vorzufinden, welche sich jedoch z. T. auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel beschränken. Neben den qualitativ höherwertigen Angebotsstrukturen fungieren discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Non-Food-Discounter, Sonderpostenmärkte, Bekleidungsfachmärkte mit Discount-Charakter) als Ankerbetriebe. Ein klarer Zielgruppenfokus ist oftmals nicht mehr gegeben. Bei eingeschränkter Warenvielfalt und fehlender, zielgruppenspezifischer Positionierung stehen zudem nachgeordnete zentrale Versorgungsbereiche nicht mehr oder nur nachrangig im Fokus von Einzelhandelsentwicklungen. Die Folge ist ein möglicher Verlust der Versorgungsfunktion und damit einhergehende Trading-Down-Prozesse.

4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig – besonders deutlich wird dies insbesondere in Klein- und Mittelstädten. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel (siehe Abbildung 3).

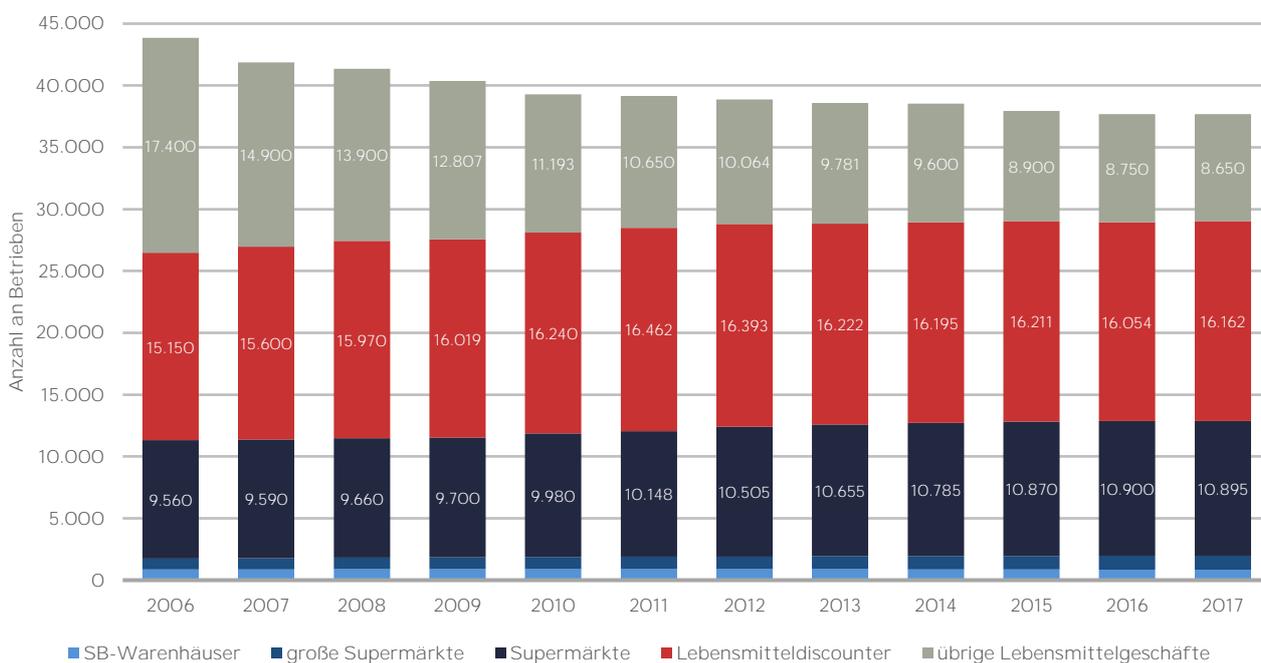


Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert.

Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist städtebaulich nicht inte-

grierte Standorte einher. Daneben liegen die Innenstädte der Großstädte im Fokus der Expansionsabteilungen. In Mittelzentren hingegen ist ein deutlich geringeres Expansionsbestreben zu erkennen. Dieser ist kleinräumig neben den Innenstädten auf Fachmarktzentren und nachgelagert auf Shopping-Center fokussiert.

Wandel der Betriebsformen: Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen von städtebaulicher Bedeutung, wie z. B. Shopping-Center, Factory-Outlet-Center und Fachmarktzentren, verlieren andere Handelsformate (z. B. Warenhäuser) unter anderem aufgrund ihrer undifferenzierten Zielgruppenansprache und der Einkommens- und Zielgruppenpolarisierung bei den Verbrauchern an Bedeutung. Eindrucksvoll belegt wird diese Entwicklung durch die zahlreichen Schließungen von Warenhäusern (u. a. Hertie, Karstadt). Moderne Handelsformate weisen in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (z. B. Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (z. B. Fast-Fashion-Anbieter) auf und haben das kundenseitige Bedürfnis nach Emotionalität, Multikontextualität und multisensorischer Erfahrung erkannt. Insbesondere Shopping-Center investieren verstärkt in Branchenmix, Verweilqualität und Nutzungsvielfalt jenseits des Einzelhandels, v. a. in Gastronomieangebote. Sie entwickeln sich systematisch zu sozialen Orten und vermarkten sich als „Ort der Überraschung“. Die Aufgabe von mittelzentralen Innenstädten wird es zukünftig sein, eine von Kunden angenommene Positionierung zu finden neben den hochgradig attraktiven Shopping-Konzepten und den oberzentralen Innenstädten mit einem Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment.

Im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen. Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.⁸ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre)

⁸ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

Umsätze und Flächenproduktivitäten vieler Betriebe v. a. bedingt durch den Online-Handel sowie mit räumlichem Fokus auf Klein- und Mittelstädte.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.⁹ Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, sind diese Entwicklungen in Mittelstädten aufgrund geringerer Passantenfrequenzen aktuell noch nicht zu realisieren. Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtreionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.



Abbildung 4: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis ILG Gruppe 2016 (leicht modifiziert und ergänzt).

⁹ Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2016 rd. 804 m² (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2016 rd. 1.245 m² (+17 %).

Neue Handelsformen und -formate: Mit Blick auf die einzelhandelsspezifischen Entwicklungen zeigt sich eine Ausdifferenzierung hinsichtlich des Aufkommens neuer Handelsformen. Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen von städtebaulicher Bedeutung, wie Shopping-Centern und Fachmarktzentren, verlieren andere Handelsformate (z. B. Warenhäuser) unter anderem aufgrund ihrer undifferenzierten Zielgruppenansprache und der Einkommens- und Zielgruppenpolarisierung bei den Verbrauchern an Bedeutung. Eindrucksvoll belegt wird diese Entwicklung durch die zahlreichen Schließungen von Warenhäusern (u. a. Hertie, Karstadt). Moderne Handelsformate weisen in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (z. B. Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (z. B. Fast-Fashion-Anbieter) auf und haben das kundenseitige Bedürfnis nach Emotionalität, Multikontextualität und multisensorischer Erfahrung erkannt. Die Initiierung jener neuen Handelskonzepte als Antwort auf den anhaltenden Strukturwandel im Einzelhandel zielen auf den Aufbau dieses faszinierenden und emotional aufgeladenen Einkaufserlebnisses ab und zeigen sich in innovativen Store-Design-Lösungen, zum Beispiel einem freiem Internetzugang, dem Einsatz von Touch-Screens und Info-Kiosken, der Anwendung von Multimedia-Elementen sowie innovativen Dienstleistungen wie ‚Click & Collect‘. An dieser Stelle ist nun zu konstatieren, dass diese innovativen, neuartigen Handelsformate in Folge des hohen Kostenaufwands oftmals nur in großstädtischen Innenstädten mit hohen Kundenfrequenzen vorgehalten werden können. Als Folge gehen Investitionen in Mittelstädten insbesondere durch große Handelsunternehmen stetig zurück und verschärfen die Auswirkungen des Strukturwandels im Einzelhandel für Mittelstädte in beträchtlichem Maß. Fehlende Flächenverfügbarkeiten in den gewachsenen Lagen der Mittelstädte erschweren zusätzlich die Ansiedlungen attraktiver frequenzerzeugender Betriebskonzepte, welche regelmäßig innerstädtische Flächen jenseits von 800 m² nachfragen. Weiterhin verschärft wird die Gefahr einer Verödung der Handelslandschaft in den Mittelstädten durch den anhaltenden Rückgang der kleinteiligen eigentümergeführten Einzelhandelsbetriebe. Es sind solche Ladengeschäfte, welche durch ihre individuelle Ausgestaltung im Gegensatz zu den meist einheitlich wirkenden filialisierten Konzepte die Innenstädte prägen und der zunehmenden Tendenz der Uniformität innerstädtischer Bereiche entgegenstehen können. Für zahlreiche Mittelstädte wie Herten, welche sich in einem Spannungsfeld zwischen den vielfältigen und spezialisierten Angeboten der Großstädte auf der einen Seite und den pragmatisch-räumlichen, den Grundbedarf abdeckenden Handels- und Dienstleistungsnutzungen in Kleinstädten auf der anderen Seite wiederfinden, wird es daher zukünftig alternativlos sein, einen für Besucher attraktiven Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment sicherzustellen.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im Jahr 2018 bei rd. 53,4 Mio. Euro (rd. 10,2 % des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe Abbildung 5). Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen. So sind insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik die Marktanteile des Online-Handels sprunghaft angestiegen und weisen bereits heute signifikante Marktanteile von über einem Viertel der Umsätze auf.

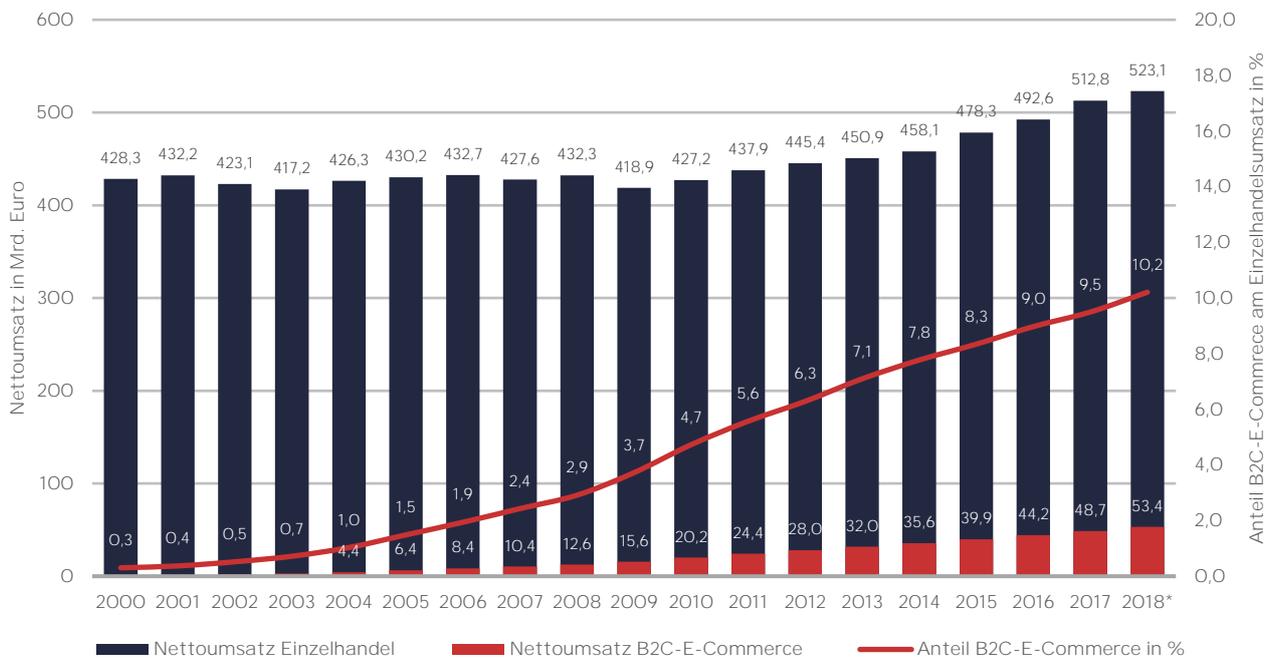


Abbildung 5: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); *Prognose.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist¹⁰, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 1,7 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen¹¹ (siehe dazu auch Kapitel 4.1.1). Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden.

Für Städte wie Herten werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Als Mittelzentrum im zentralörtlichen Gefüge Nordrhein-Westfalens zählt die Stadt Herten 62.432 Einwohner (Stand: 30.09.2018). Den im regionalen Kontext zu beobachtenden Entwicklungen vergleichbarer Kommunen wird auch für Herten ein relativer Bevölkerungsrückgang von rd. 2,4 % bis zum Jahr 2024 prognostiziert (Einwohnerprognose 2011/2012, zu erwartende Entwicklung voraussichtlich positiver). Siedlungsstrukturell gliedert sich die Stadt Herten in neun Stadtteile. Die

¹⁰ Unterhaltungselektronik rd. 25,7 %, Fashion & Accessoires rd. 23,5 %, Freizeit & Hobby rd. 22,9 %, Büro & Schreibwaren rd. 22,8 % (vgl. HDE/IFH 2017).

¹¹ Vgl. HDE/IFH 2017.

drei bevölkerungsreichsten Stadtteile sind Westerholt (10.862 Einwohner), Mitte (8.746 Einwohner) und Langenbochum (8.058 Einwohner).

Das Umland Hertens ist geprägt von einer Vielzahl an umliegenden Mittelzentren sowie Oberzentren. Dabei befindet sich die Stadt Hertens in einem Übergangsbereich zwischen zwei sich unterscheidenden Strukturregionen. In nördlicher Richtung erstrecken sich überwiegend ländlich geprägte Gebiete über das Münsterland bis hin zum nordöstlich gelegenen Oberzentrum Münster. Im Süden schließt das dicht besiedelte Ruhrgebiet mit den Oberzentren Duisburg, Essen, Bochum und Dortmund in räumlicher Nähe an. Unmittelbar an das Hertener Stadtgebiet schließen im Osten die Stadt Recklinghausen, nördlich die Stadt Marl, westlich die Stadt Gelsenkirchen sowie in südlicher Richtung die Stadt Herne an (vgl. Abbildung 6).



Abbildung 6: Zentralörtliche Funktion Hertens

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Hinblick auf die siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen ergibt sich aus dem dargestellten dichten Zentrengefüge ein ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld der Stadt Hertens im regionalen Kontext. So beträgt die Pkw-Fahrzeit zu den nächstgelegenen Mittelzentren Recklinghausen, Herne, Marl, Gelsenkirchen und Gladbeck unter 30 Minuten. Ebenso sind die leistungsstarken Oberzentren Bochum, Essen, Dortmund und Münster in Fahrzeiten von 30 bis 45 Minuten mit dem PKW erreichbar.

Verstärkt wird das ausgeprägte Wettbewerbsumfeld durch die verschiedenen Shopping-Center, welche von vielen Städten im regionalen Kontext vorgehalten werden. Die Hertener Innenstadt befindet sich dabei in einer besonderen Konkurrenzsituation mit dem Palais Vest in Recklinghausen sowie zudem mit dem Marler Stern in Marl und dem Bahnhofcenter in Gelsenkirchen. Darüber hinaus beeinflussen das Centro in Oberhausen sowie die entsprechenden (z. T. innerstädtischen) Shopping-Center in Essen, Bochum und Dortmund mit großer Strahlkraft die Wettbewerbssituation.

Dabei begünstigt die gute verkehrliche Anbindung über die A 2, A 43 und A 52 zusätzlich die besondere Wettbewerbssituation mit welcher sich die Stadt Herten konfrontiert sieht. Hinsichtlich der Einbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht zwar eine Anbindung an das Busliniennetz (u. a. Recklinghausen, Gelsenkirchen, Marl, Wanne-Eickel). Allerdings ist ein fehlender Anschluss an das regionale Bahnnetz zu konstatieren.

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Herten im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zum Kreis Recklinghausen dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Herten und die daraus resultierenden Kaufkraftströme ziehen.

Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Herten

Herten	2013	2014	2015	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	16.859	17.391	18.583	10,2 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	18.870	19.019	19.732	4,6 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	11.666 (69 %)	12.137 (70 %)	12.968 (70 %)	11,2 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	13.695 (73 %)	13.779 (72 %)	14.126 (72 %)	3,1 %
Pendlersaldo	-2.029	-1.642	-1.158	+42,9 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreises Recklinghausen

Kreis Recklinghausen	2013	2014	2015	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	153.149	155.078	158.975	3,8 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	200.129	201.980	206.843	3,4 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	49.172 (32 %)	50.618 (33 %)	52.845 (33 %)	7,5 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	96.349 (48 %)	97.749 (48 %)	100.783 (49 %)	4,6 %
Pendlersaldo	-47.177	-47.131	-47.938	-1,6 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowohl am Wohn – als auch am Arbeitsort ist in Herten im betrachteten Untersuchungszeitraum stärker gestiegen als der allgemeine Entwicklungstrend im Kreis Recklinghausen (siehe

Tabelle 3). Die wirtschaftliche Entwicklung in Herten ist damit als leicht überdurchschnittlich zu bezeichnen. Relativ betrachtet hat sich das Verhältnis von Ein- und Auspendlern in dem betrachteten Zeitraum von 2013 bis 2015 positiv entwickelt, was auf eine Zunahme der Bedeutung von Herten als Arbeitsort in den letzten Jahren hinweist. Die Mobilität der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist – bezogen auf die Pendlerzahlen – relativ hoch. Sowohl die Ein- als auch die Auspendlerquote ist mit rd. 70 % bzw. rd. 72 % deutlich höher als die vergleichbaren Werte innerhalb des gesamten Kreises Recklinghausen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Herten verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 347,6 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.567 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.266 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	141,5	2.266
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	20,1	322
Blumen, zoologischer Bedarf	6,9	111
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	10,4	166
Kurzfristiger Bedarfsbereich	178,9	2.865
Bekleidung	31,9	510
Schuhe/Lederwaren	8,6	138
Pflanzen/Gartenbedarf	5,2	83
Baumarktsortiment i. e. S.	29,2	468
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	4,1	66
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	8,1	129
Sportartikel/Fahrräder/Camping	6,7	107
Mittelfristiger Bedarfsbereich	93,8	1.502
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	8,4	135
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	3,8	61
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	3,6	58
Möbel	18,6	299
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	10,4	166
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	22,6	362
Uhren/Schmuck	4,4	70
Sonstiges	3,0	49
Langfristiger Bedarfsbereich	74,9	1.200
Gesamt	347,6	5.567

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glast, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹² beträgt in Herten rd. 96,2 und liegt damit sowohl unter dem Durchschnitt von NRW (rd. 99) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Auch die Nachbarkommunen verfügen über ein eher unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Ausnahmen bildet die östlich gelegene

¹² Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

Stadt Recklinghausen sowie Teile des westlichen Mittelzentrums Gelsenkirchen (siehe Abbildung 7).

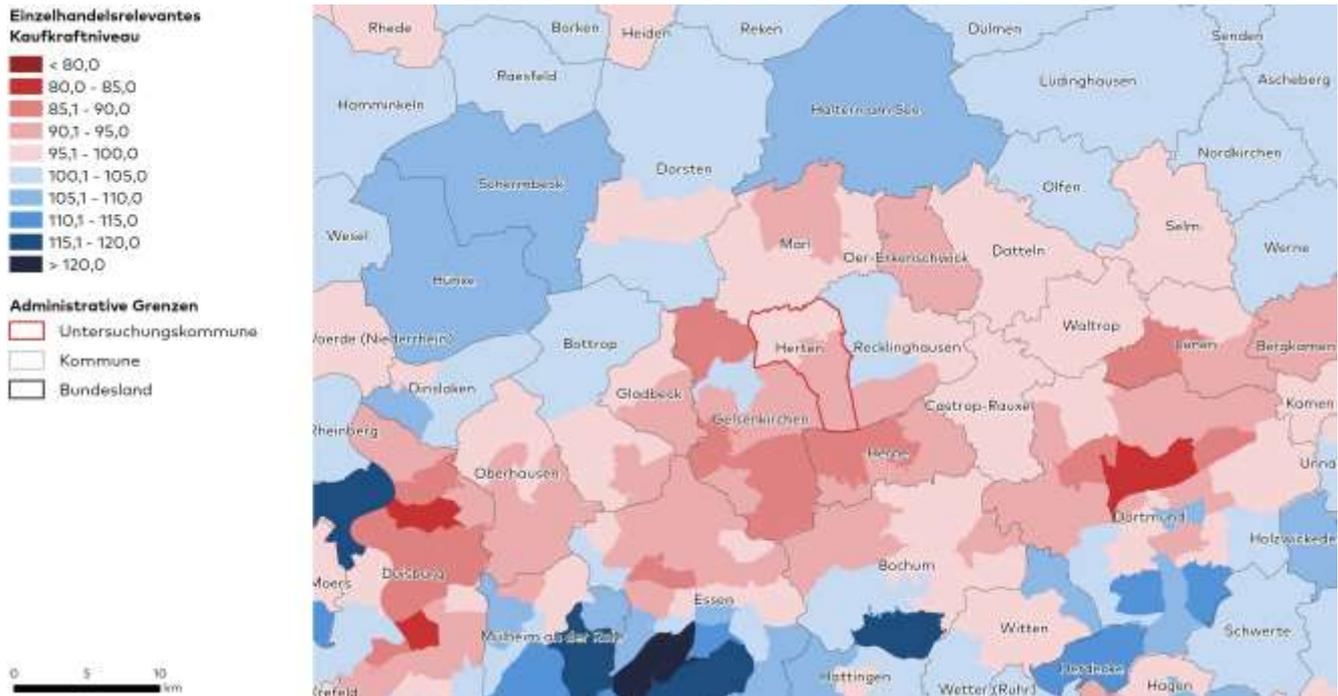


Abbildung 7: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Herten und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

Einzugsgebiet der Stadt Herten

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statisches Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Stadt stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen¹³ zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes von Herten haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Bestandsstrukturen in Herten (u. a. Branchen, Betreiber, Größen, Standorteigenschaften)
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Herten im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insb. Bedeutung als Arbeitsort)
- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung

¹³ diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug

- die administrative Gliederung im engeren und näheren Umfeld
- die Versorgungsfunktion Hertens
- die traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Stadt Herten das in Abbildung 8 dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden.

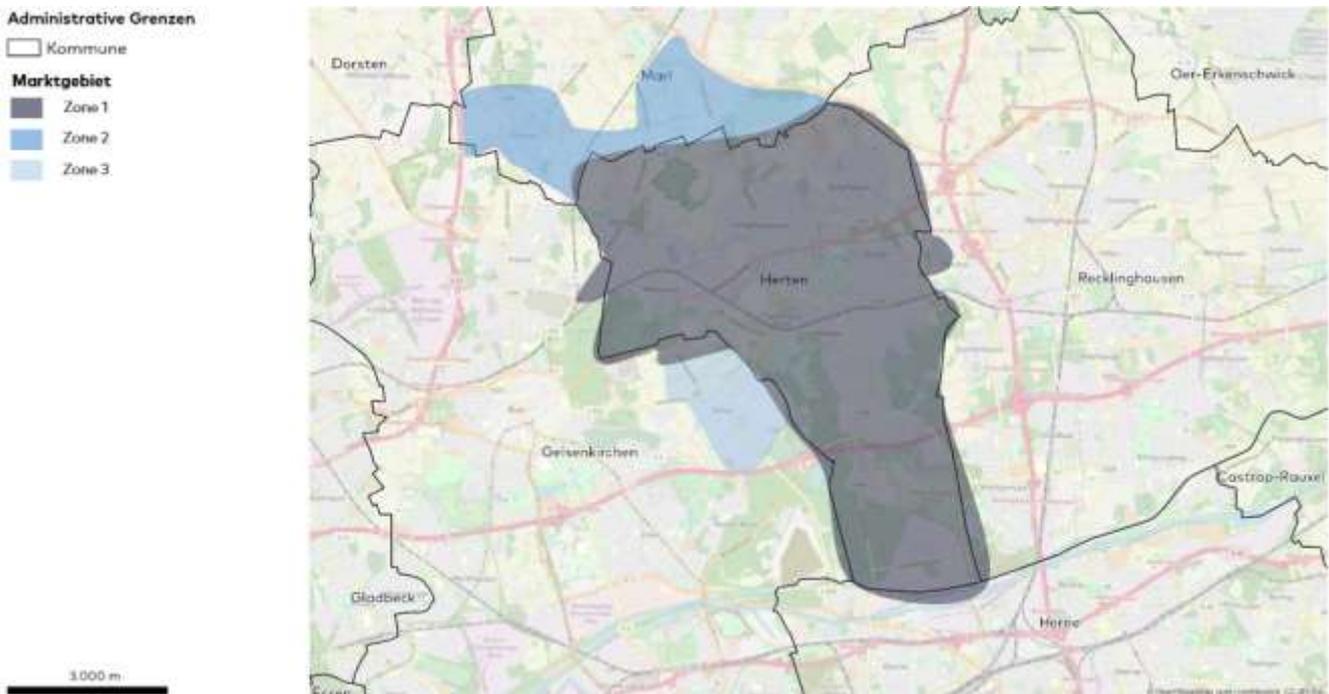


Abbildung 8: Einzugsgebiet der Stadt Herten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Einzelhandelsumsatzes in Herten überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Dabei ist eine Differenzierung des Einzugsgebietes in mehrere Zonen zielführend.

Zone I umfasst überwiegend das Stadtgebiet von Herten, das den mittelzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Herten darstellt. Es ist davon auszugehen, dass der ganz überwiegende Teil des Einzelhandelsumsatzes von Herten aus diesem Gebiet generiert wird. Über die Hertener Stadtgrenze hinaus umfasst Zone I aufgrund der attraktiven Versorgungsangebote in Herten Disteln und fehlenden Angeboten in Recklinghausen Hochlar das nördliche Siedlungsgebiet des Recklinghausener Stadtteils Hochlar. Zusätzlich umfasst Zone I des Hertener Einzugsgebiets das nördliche Siedlungsgebiet des Gelsenkirchener Stadtteils Resse sowie den östlichen Teilbereich des Stadtteils Hassel.

Zone II umfasst zum einen den an Herten nördlich angrenzenden Siedlungsbereich der Stadt Marl bis zur B 225 sowie den westlichen Marler Stadtteil Polsum. Aufgrund der räumlichen Nähe, der Angebotssituation und der verkehrlichen Erreichbarkeit sind Einkaufsfahrten in relevanter Zahl nach Herten zu erwarten.

Zone III umfasst schließlich den Gelsenkirchener Stadtteil Resse. Aufgrund von Raum-Zeit-Distanzen und der ausgeprägten Wettbewerbsstruktur (insbesondere mit dem funktionsstarken Stadtteilzentrum Gelsenkirchen Buer-Mitte) sind hier jedoch nur Einkaufsfahrten in relativ geringer Zahl nach Herten zu erwarten.

4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Herten wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (11/2018) insgesamt 282 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 77.260 m² verfügen (siehe Tabelle 5). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Herten mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,24 m² je Einwohner unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m² VKF/Einwohner¹⁴) liegt.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Herten

Strukturdaten	Erhebung 11/2018
Einwohner	62.432
Anzahl der Betriebe	282
Gesamtverkaufsfläche in m ²	77.300
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,24

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Einwohner: Stadt Herten (Stand: 30.09.2018); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Herten Einzelhandelsbetriebe mit rd. 65 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 54 % in ZVB, rd. 11 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen) angesiedelt sind. Die übrigen Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 35 % sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Abbildung 9 stellt die in Herten erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

¹⁴ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

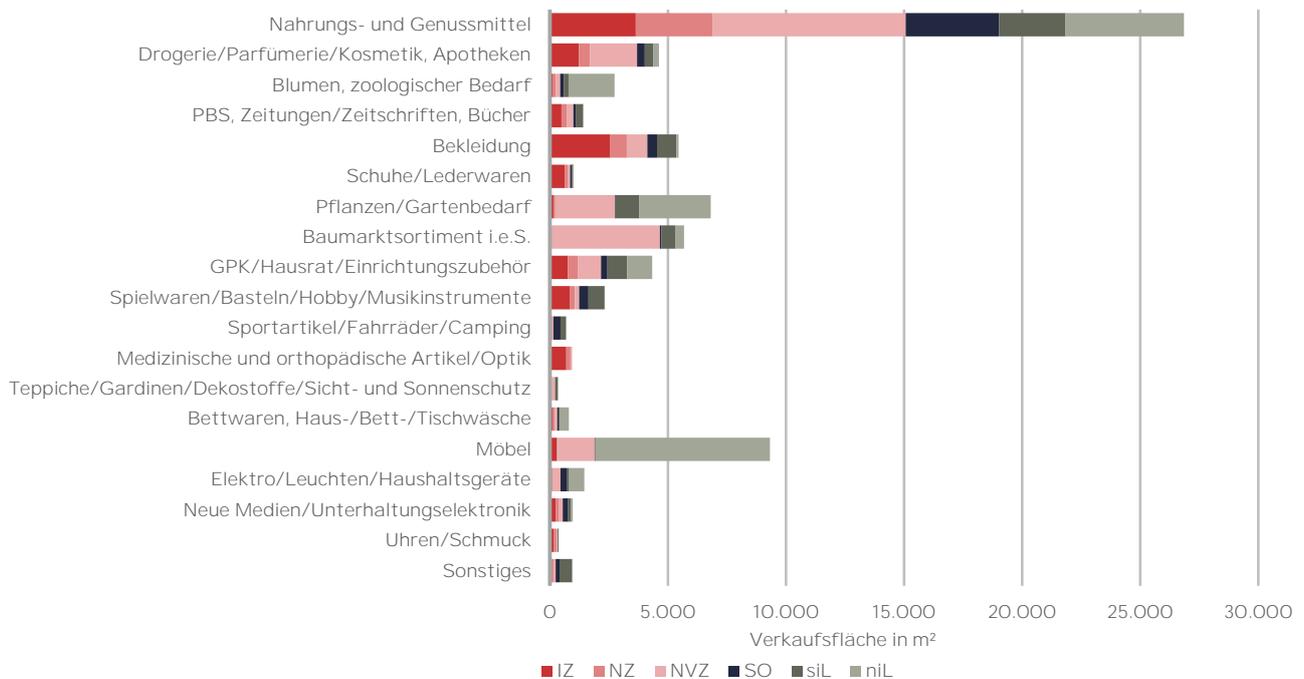


Abbildung 9: Einzelhandelsbestand in Hertenern nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; ZVB-Abgrenzung: Cima 2011; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in Hertenern ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Dies begründet sich v. a. durch mehrere großflächige Angebotsformen (u. a. Real, Kaufland, Aldi), die im Stadtgebiet vorzufinden sind. Zudem finden sich erhebliche Verkaufsflächenanteile in den Warengruppen Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Bekleidung, Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment im engeren Sinne.
- In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (insb. Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche im ZVB Innenstadt Hertenern verortet. Gleichzeitig ist ein nicht unerheblicher Verkaufsflächenanteil der innenstadtaffinen Warengruppe Bekleidung außerhalb der Innenstadt zu konstatieren. Dies ist jedoch in hohem Maß auf die geringe Ausstattung des Sortiments in Hertenern insgesamt zurückzuführen und des entsprechend geringen Angebotes in der Innenstadt.
- Eine deutliche Prägung erfährt der ZVB Innenstadt Hertenern durch die großflächigen Magnetbetriebe Kaufland und dm als wichtige Nahversorgungspole für die Gesamtstadt Hertenern. Gleichzeitig tragen einige filialisierte sowie inhabergeführte Bekleidungsfachgeschäfte zur sortimentspezifischen Angebotsprägung in der Hertenern Innenstadt bei. Insgesamt bleibt die Innenstadt Hertenern jedoch hinter üblichen Ausstattungskennziffern vergleichbarer Mittelzentren deutlich zurück, weist insgesamt eine sehr geringe Ausstattung auf und verfügt über keine Magnetbetriebe jenseits des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels.

- Das Verkaufsflächenangebot in städtebaulich nicht integrierten Lagen besteht überwiegend aus den Warengruppen Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf. Betriebe mit diesen Sortimenten sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i. d. R. weder für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche.
- Allerdings werden an Standorten in städtebaulich z. T. nicht integrierter Lage absolut betrachtet auch in hohem Maß Waren aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie nachgeordnet in dem innerstädtischen Leitsortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör angeboten. Innerhalb dieser Warengruppen ist von Wettbewerbsbeziehungen insbesondere zwischen dem ZVB Innenstadt Herten bzw. Einzelhandelslagen zur Nahversorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und den Standorten in städtebaulich nicht integrierter Lage auszugehen. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist dies vornehmlich auf den real Lebensmittelmarkt am Fachmarktstandort Bertlich, einen Netto Lebensmittelmarkt im Stadtteil Paschenberg sowie zwei Aldi Märkte in Westerholt und Langenbochum zurückzuführen. Der hohe Verkaufsflächenanteil in städtebaulich nicht integrierter Lage in der Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ist insbesondere auf den Randsortimentsanteil des Möbelhauses Feldhege sowie des real Lebensmittelmarktes und den Toom Baumarkt zurückzuführen und dementsprechend z. T. zu relativieren.
- Daneben wird das Angebot außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches v. a. durch Lebensmittelmärkte geprägt. Diese können – sofern sie in städtebaulich integrierten Lagen verortet sind – einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung leisten. Eine Ausnahme bildet ein Bekleidungsfachmarkt, der außerhalb des ZVB Innenstadtzentrum Herten im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter liegt.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Herten hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als leicht unterdurchschnittlich für ein Mittelzentrum zu bewerten ist. Dabei ist insb. der hohe Verkaufsflächenanteil von Einzelhandelsbetrieben der zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich nicht integrierten Lagen sowie die geringe Ausstattung der Hertener Innenstadt als negativ zu bewerten.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁵ im Einzelhandel von Herten basiert auf allgemeinen und für die Stadt Herten spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden grundlegende nachfrageseitige Rahmenbedingungen (siehe dazu Kapitel 4.3) berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie sozioökonomische Strukturdaten (insb. die Bedeutung von Herten als Arbeitsort in der Region).

¹⁵ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

- Im Rahmen einer Desk-Research werden die relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Herten beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.
- Auf Grundlage der oben genannten Punkte wird ein Einzugsgebiet der Stadt Herten abgegrenzt, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil von Herten stammt.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden abschließend mit Hilfe von Stadt + Handel vorliegenden durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter plausibilisiert. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 240,2 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 347,6 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität¹⁶ von rd. 0,69. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Hertens als Mittelzentrum und trotz der unmittelbaren räumlichen Nähe zu weiteren leistungsstarken Grund- und Mittelzentren als unterdurchschnittlich zu bewerten. Wie Tabelle 6 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Herten je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

¹⁶ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Herten

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	26.900	134,4	141,5	0,95
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	4.600	20,3	20,1	1,01
Blumen, zoologischer Bedarf	2.700	6,9	6,9	0,99
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1.400	5,9	10,4	0,57
Kurzfristiger Bedarfsbereich	35.700	167,5	178,9	0,94
Bekleidung	5.500	13,1	31,9	0,41
Schuhe/Lederwaren	1.000	3,0	8,6	0,35
Pflanzen/Gartenbedarf	6.800	4,0	5,2	0,78
Baumarktsortiment i. e. S.	5.700	11,4	29,2	0,39
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	4.400	4,0	4,1	0,98
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	2.300	4,8	8,1	0,59
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	700	2,7	6,7	0,40
Mittelfristiger Bedarfsbereich	26.400	43,0	93,8	0,46
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	900	6,7	8,4	0,79
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	400	0,8	3,8	0,22
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	800	1,5	3,6	0,41
Möbel	9.300	6,9	18,6	0,37
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	1.500	4,4	10,4	0,42
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	1.000	4,1	22,6	0,18
Uhren/Schmuck	400	2,8	4,4	0,63
Sonstiges	1.000	2,7	3,0	0,88
Langfristiger Bedarfsbereich	15.200	29,8	74,9	0,40
Gesamt	77.300	240,2	347,6	0,69

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2018; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In der zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird die eigene Kaufkraft mit einer Zentralität von rd. 0,95 nicht vollständig im Hertener Stadtgebiet gebunden. Gleichzeitig kann in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken mit einer Zentralität von rd. 1,01 eine vollständige Bindung der eigenen Kaufkraft festgestellt werden (siehe Abbildung

10). Ebenso ist in der Stadt Herten in der Warengruppe Blumen/zoologischer Bedarf mit einer Zentralität von rd. 0,99 eine fast vollständige Bindung der eigenen Kaufkraft zu verzeichnen.

Als Mittelzentrum hat die Stadt Herten neben der Versorgung mit Gütern des qualifizierten Grundbedarfs auch die Versorgung für den gehobenen Bedarf für die Hertener Bürger zu übernehmen. In allen Warengruppen des mittelfristigen Bedarfsbereichs weist Herten deutlich unterdurchschnittliche Zentralitäten auf. In keiner Warengruppe dieser Bedarfsstufe kann die eigene Kaufkraft vollständig im Stadtgebiet gebunden werden. Die niedrigsten Zentralitäten werden dabei mit rd. 0,41 bzw. rd. 0,35 in den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung und Schuhe/Lederwaren erreicht. Insbesondere in diesen Sortimentsbereichen stellen sich in der Hertener Innenstadt deutliche Angebotslücken dar. Aktuell werden dabei die innenstadtaffinen Warengruppen als Hauptsortiment überwiegend durch preisorientierte filialisierte Anbieter in der Hauptlage der Innenstadt dargeboten.

Die höchsten Zentralitäten werden mit Zentralitäten von rd. 0,98 bzw. 0,78 in den Warengruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Pflanzen/Gartenbedarf erreicht. Dabei wird jedoch die innenstadtaffine Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör aktuell überwiegend als Randsortiment großflächiger Betriebe außerhalb der Hertener Innenstadt angeboten.

Auch in den Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs zeigen sich in Herten ausschließlich deutlich unterdurchschnittliche Zentralitäten. Die höchsten Zentralitäten werden mit rd. 0,88 bzw. 0,79 in den Warengruppen Sonstiges (u. a. Kfz-Zubehör, Kinderwagen, Erotikartikel) sowie Medizinische und orthopädische Artikel/Optik erreicht. Die innenstadtaffine Warengruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik weist mit rd. 0,18 die niedrigste Zentralität auf.

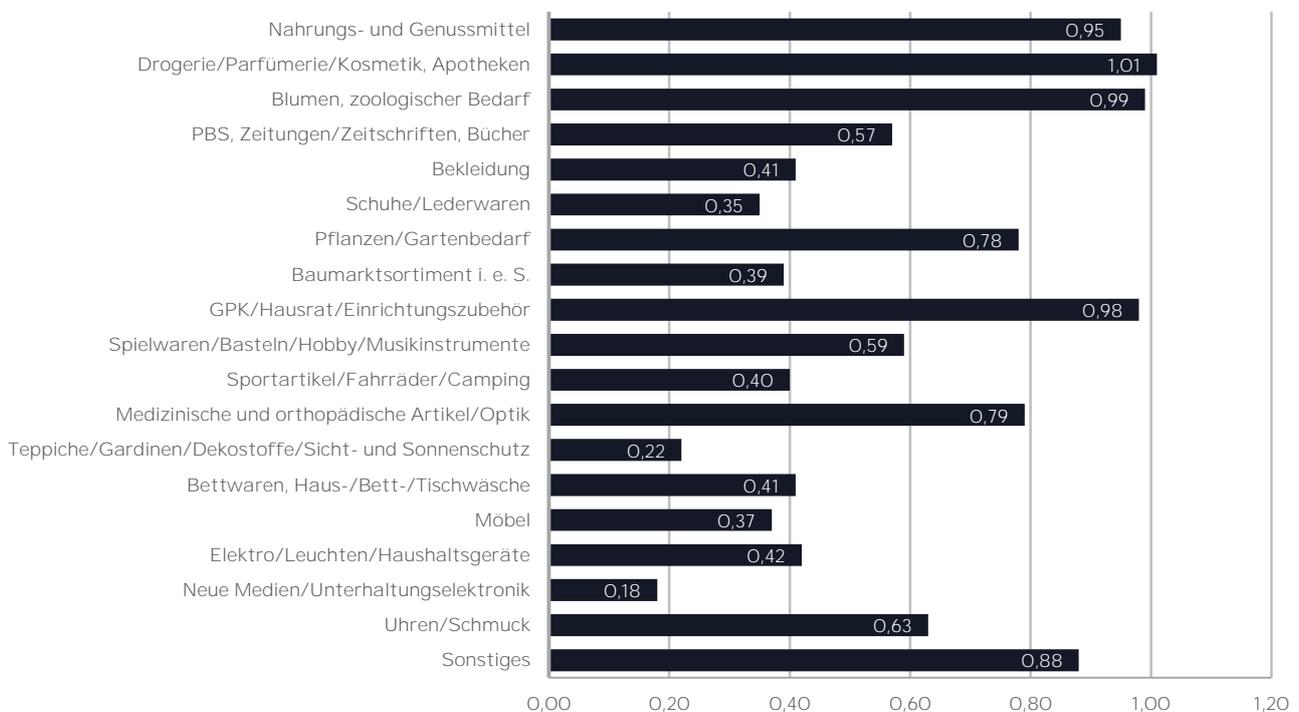


Abbildung 10: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Herten

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Anhand der dargestellten Zentralitäten insbesondere in den Warengruppen der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe wird deutlich, dass Herten den zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsauftrag über die Stadtgrenzen hinaus nicht erfüllen kann und insbesondere die Hertener Innenstadt die ihr zugewiesene Versorgungsfunktion derzeit nicht erfüllen kann.

Benchmarking: Gesamtstädtische Kennwerte

Im Folgenden werden die gesamtstädtischen Kennwerte der Stadt Herten mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 7). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde u. a. die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage¹⁷, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

Tabelle 7: Gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Herten	Castrop-Rauxel	Dinslaken	Gladbeck	Marl
Veröffentlichungsjahr	2019	2010	2013	2013	2017
Einwohner	62.432	76.781	68.600	75.721	86.430
Anzahl der Betriebe Gesamtstadt	282	443	404	391	399
Gesamtverkaufsfläche in m ²	77.300	112.500	126.000	108.300	142.900
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,24	1,46	1,84	1,43	1,65

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Das Benchmarking bestätigt die im Bundesvergleich bereits als unterdurchschnittlich bewertete Verkaufsflächenausstattung. Insbesondere im Verhältnis zu den Nachbarkommunen in der Region verfügt Herten über weniger Verkaufsfläche je Einwohner. Im unmittelbaren Vergleich mit den Mittelzentren, welche über eine ähnliche Einwohnerzahl wie die Stadt Herten verfügen, zeigen sich z. T. deutliche Unterschiede in Bezug auf Gesamtverkaufsfläche und Betriebsanzahl. Gleichzeitig ist der vergleichsweise hohe Verkaufsflächenanteil in den zentralen Versorgungsbereichen positiv zu bewerten.

Die Zentralität lässt sich aufgrund methodischer Unterschiede (z. B. unterschiedliche Kaufkraftdaten, Berücksichtigung des Online-Handels, unterschiedliches Alter der Konzepte) nur bedingt miteinander vergleichen. Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass Herten im Verhältnis zu seinen Nachbarkommunen über eine unterdurchschnittliche Zentralität verfügt.

4.5 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Markt- und Standortanalyse und unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Herten aus dem Jahr 2011 können neben den zentralen Versorgungsbereichen keine weiteren strukturprägenden Standortbereiche in Herten identifiziert werden. Die zentralen Versorgungsbereiche aus dem

¹⁷ Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

Einzelhandelskonzept für die Stadt Herten aus dem Jahr 2011 werden im Folgenden hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Aspekte analysiert.

ZVB INNENSTADT HERTEN I

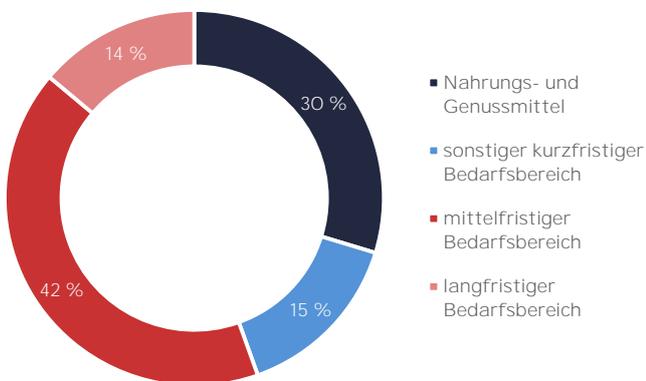
Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadt Herten



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	62.432	
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	-2,4 %	
Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	75	27 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	12.300	16 %
Anzahl der Leerstände**	12	14%
Zentrenergänzende Funktionen	95	-

Magnetbetriebe

Kaufland, dm, Deichmann

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Einwohner: Stadt Herten (Stand: 30.09.2018); Kartengrundlage: Stadt Herten; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; **anteilige Leerstandquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB INNENSTADT HERTEN II

Räumliche Integration



Überwiegend eingebettet in den Standortbereich zwischen dem Umgehungsring Theodor-Heuss-Straße, Konrad-Adenauer-Straße und Kurt-Schumacher-Straße; im Westen und Osten von Mehrfamilienwohnbebauung und zentrenergänzenden Funktionen (u. a. Ärzte, öffentliche und soziale Einrichtungen) umschlossen; makroräumlich zentral im Hertener Stadtgebiet gelegen; ZVB städtebaulich in umgebende Strukturen integriert; gleichzeitig hoch frequentierte und z. T. breit angelegte Umgehungsstraßen mit städtebaulicher Barrierewirkung

Verkehrliche Erreichbarkeit



Äußere PKW-Erreichbarkeit durch Theodor-Heuss-Straße, Konrad-Adenauer-Straße und Kurt-Schumacher-Straße als wichtige Verbindungsachsen zum ZVB; Parkflächen entlang der Kurt-Schumacher-Straße und Theodor-Heuss-Straße; Kostenfreie Parkmöglichkeiten über Parkscheibenregelung (max. 2 Std.); weitere Parkmöglichkeiten auf dem Marktplatz und zentral im Kauflandparkhaus; ÖPNV-Haltestellen entlang des Straßenrings mit Anbindung an das Buslinienetz (u. a. nach Recklinghausen und Oer-Erkenschwick); Radwegeverbindungen entlang der Hauptverkehrsachsen ausgewiesen; Hermannstraße, Ewaldstraße und Teile der Antoniusstraße als Fußgängerzone; Defizite bei Parkleitsystem und Wegleitsystem; keine Anbindung an das regionale Bahnnetz

Versorgungsfunktion



Übernahme der Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt; eher mäßiges städtebauliches Gewicht in Bezug auf Verkaufsflächenausstattung (rd. 16 %); Wechselwirkung mit Nahversorgungszentrum Disteln aufgrund der räumlichen Nähe (rd. 1,2 km) und guten Erreichbarkeit über Kaiserstraße; Innenstadt für ein Mittelzentrum unterdimensioniert

Einzelhandelsbesatz



Kaufland und dm als Nahversorger im Innenstadtzentrum mit Magnetfunktion; höchste Einzelhandelsdichte entlang der Hermannstraße; Antoniusstraße als Nebenlage mit Nutzungsmix aus Einzelhandel und Gastronomie; z. T. hoher Anteil an preisorientierter Angebotsprägung der Betriebe; ein strukturprägender Leerstand in Hauptfrequenzlage (Hermannstraße 7); weitere Leerstände insb. entlang der Ewaldstraße und am Marktplatz; ehem. Hertener Forum als prägnanter Leerstand; Trading-Down-Prozesse im südlichen Verlauf der Ewaldstraße zunehmend erkennbar; Hermannstraße als Hauptfrequenzlage; Ewaldstraße und Marktplatz mit geringen Kundenläufen aufgrund von Mindernutzungen; z. T. gestalterische Defizite hinsichtlich Modernität der Ladenlokale und Warenpräsentation; Wochenmarkt auf Marktplatz (zweimal wöchentlich)

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Hohe Anzahl an kleinteiligen Betriebsgrößen (< 100 m²); Magnetbetriebe ausschließlich im Bereich der Hermannstraße verortet mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebotsschwerpunkt; überwiegend preisorientierte Angebotsqualität der Leitsortiment-Filialisten; Ergänzung durch vereinzelt inhabergeführte Fachgeschäfte und Regionalisten; hoher (preisorientierter) Filialisierungsgrad im westlichen Abschnitt der Hauptfrequenzlage

Zentrenergänzende Funktionen



Zentrenergänzende Funktionen in allen Lagen des ZVB verortet; gastronomischer Angebotsschwerpunkt mit höchster Funktionsdichte im Bereich der Antoniusstraße; Kurt-Schumacher-Straße als Kristallisationspunkt für medizinische Dienstleistungen (insb. Ärzte); gastronomische Angebote in der Innenstadt überwiegend preisorientiert; Mindernutzungen im Platzbereich Place d' Arras

Städtebauliche Struktur



Topographisches Gefälle in südlicher Richtung entlang der Ewaldstraße bis zum Place d' Arras; Gassen mit Trennwirkung zwischen den verschiedenen Lagen; freistehendes Geschäftsstelle der örtlichen Zeitung am östlichen Eingang zur Hermannstraße als Einschränkung der Sichtachse; fehlender städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen städtebaulich isoliertem Marktplatz und anschließenden Lagebereichen durch umschließende Bebauungsstrukturen und Mindernutzungen; attraktives westliches Eingangstor in Hermannstraße durch offene Platzsituation; unattraktive südliche Eingangssituation über Ewaldstraße durch architektonische, städtebauliche und funktionale Defizite im Bereich Bramhügel/Place d' Arras

Städtebauliches Erscheinungsbild



Vereinzelt sanierungsbedürftige Bausubstanz und Gebäudefassaden; Bausubstanz/Architektur überwiegend aus den 60er und 70er Jahren; teilweise historische (denkmalgeschützte) Gebäude in Nebenlagen (Ewaldstraße); ansprechend gestaltete Platzsituation am Kaufland mit gepflegtem Stadtmobiliar und Wasserspiel; südlicher Place d' Arras aufgrund städtebaulicher Defizite und Mindernutzungen ohne Verweilqualitäten; breit angelegter Straßenraum mit modernem Stadtmobiliar und gepflegtem Begleitgrün insb. im nördlichen Abschnitt; geringe Immissionen durch verkehrsberuhigte Bereiche; Aufenthaltsqualität durch breit angelegte Platzsituation im Bereich nördliche Ewaldstraße/Antoniusstraße mit saisonaler gastronomischer Bepflanzung der Außenfläche



Rückgang der Betriebszahl um rd. 20 % bei konstanter Gesamtverkaufsfläche in der Hertener Innenstadt; sortimentsspezifischer Verkaufsflächenanstieg in den Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel; gleichzeitig signifikanter Rückgang der Verkaufsflächen der innerstädtischen Leitsortimente Schuhe/Lederwaren sowie Uhren/Schmuck

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Aktuell hinsichtlich der Verkaufsfläche und Angebotsstrukturen funktional unterdimensioniertes Innenstadtzentrum mit zukünftigen Entwicklungspotenzialen durch die Entwicklung des Neuen Hertener Forums, welches zur funktionalen Stärkung und Ergänzung der gewachsenen Innenstadtlagen beitragen kann

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Benchmarking: Innenstadtrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die innenstadtrelevanten Kennwerte des ZVB Innenstadt Hertener mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings gegenübergestellt (siehe Tabelle 8). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde u. a. die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage¹⁸, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

Tabelle 8: Innenstadtrelevante Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Herten	Castrop-Rauxel	Dinslaken	Gladbeck	Marl
Veröffentlichungsjahr	2019	2010	2013	2013	2017
Anzahl der Betriebe Innenstadtzentrum	75	126	173	174	66
Anteil der Betriebe Innenstadtzentrum	27%	33%	42%	44%	17%
Anzahl der Leerstände Innenstadtzentrum	12	24	k. A.	k. A.	k. A.
Leerstandquote Innenstadtzentrum	14%	19%	k. A.	k. A.	k. A.
Verkaufsfläche in m ² Innenstadtzentrum	12.300	25.000	22.700	34.600	24.900
Verkaufsflächenanteil Innenstadtzentrum	16%	22%	18%	32%	18%

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Das Benchmarking zeigt auf, dass Hertener hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsfläche in der Innenstadt Hertener unterdurchschnittliche Werte für ein Mittelzentrum aufweist. So verfügt die Innenstadt des Mittelzentrums Dinslaken über eine fast doppelt so hohe Gesamtverkaufsfläche wie die Hertener Innenstadt. Auch die absolute sortimentsspezifische Verkaufsfläche der Warengruppe Bekleidung sowie die Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner stellt sich in Hertener im Vergleich deutlich unterdurchschnittlich dar.

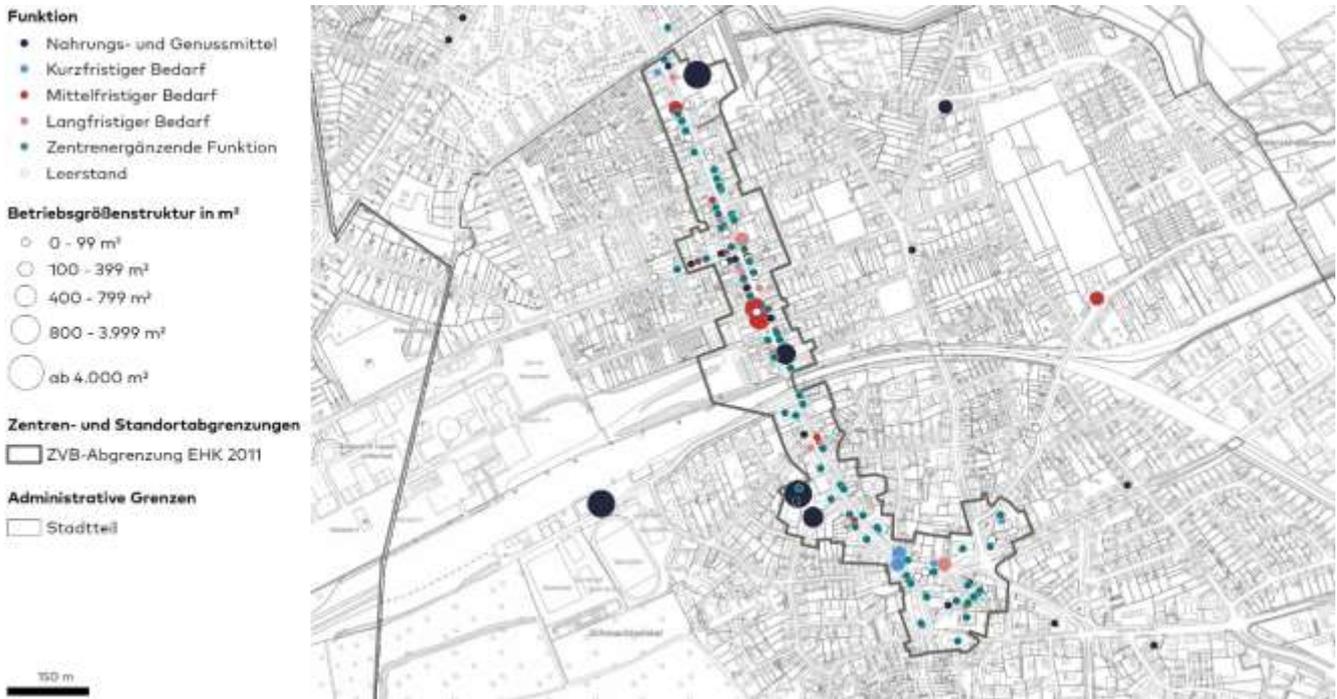
¹⁸ Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt - und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

ZVB NEBENZENTRUM WESTERHOLT I

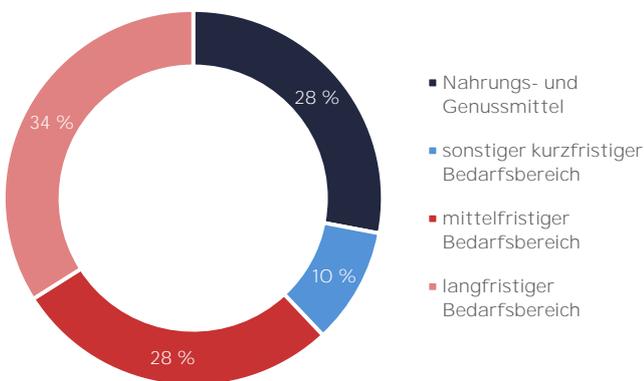
Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadtteile Westerholt und Bertlich



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	62.432	
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	-2,4 %	
Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	52	18 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	6.500	8 %
Anzahl der Leerstände**	16	24 %
Zentrenergänzende Funktionen	62	-

Magnetbetriebe

Rewe, Lidl, Kik

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Einwohner: Stadt Herten (Stand: 30.09.2018); Kartengrundlage: Stadt Herten; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; **anteilige Leerstandquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB NEBENZENTRUM WESTERHOLT II

Räumliche Integration



Zentral im Stadtteil Westerholt gelegen; umschlossen von Wohnbebauung; umfasst Bereiche entlang der Bahnhofstraße und den südlichen Bereich zwischen den Achsen Turmstraße und Storcksmährstraße/Hertener Straße; makroräumlich in westlicher Stadtrandlage im siedlungsräumlich abgesetzten Stadtteil Westerholt integriert; städtebaulich in das direkte Umfeld integriert; westlich anschließend ehemaliges Zechengelände

Verkehrliche Erreichbarkeit



Bahnhofstraße, Storcksmährstraße und Hertener Straße als wichtige Verbindungsachsen zum ZVB; Parkmöglichkeiten überwiegend straßenbegleitend (insb. im Bereich der nördlichen Bahnhofstraße); Parkplatzverfügbarkeiten durch anbieterbezogene Stellplatzanlagen der Lebensmittelmärkte; drei ÖPNV-Haltepunkte im ZVB mit Anbindung an Herten Mitte und Gelsenkirchen Hassel

Versorgungsfunktion



Übernahme der Versorgungsfunktion im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich und zum Teil im mittelfristigen Bedarfsbereich für die Stadtteile Westerholt und Bertlich; eher geringes städtebauliches Gewicht als Nebenzentrum im Vergleich zur gesamtstädtischen Angebotsausstattung (rd. 8 % der Gesamtverkaufsfläche sind im ZVB Westerholt verortet); aufgrund der siedlungsräumlich abgesetzten Lage Westerholts keine größeren Wechselwirkungen mit anderen ZVB zu identifizieren

Einzelhandelsbesatz



Quantitativer Fokus des Sortimentsangebots auf Waren der kurzfristigen Bedarfsstufe (rd. 63 % der Verkaufsfläche im ZVB Westerholt) insb. durch entsprechende großflächige Betriebskonzepte; allgemein Einzelhandelsbesatz durch kleinteilige Angebotsstrukturen geprägt; höchste Einzelhandelsdichte nördlich der Bahntrasse, jedoch mit einer erhöhten Zahl an Leerständen in nördlicher Randlage; Standortbereich südlich der Bahntrasse vermehrt durch Wohnnutzungen in den Erdgeschosslagen geprägt; aufgrund geringer Zahl an frequenzerzeugenden Nutzungen sind Kundenläufe im südlichen Verlauf des ZVB abnehmend

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Differenzierte Betriebsgrößenstruktur; Angebotsprägung der Magnetbetriebe auf den kurzfristigen Bedarfsbereich; Rewe und Lidl als zentren- und nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe im ZVB; Drogeriefachmarkt Rossmann aktuell im Umbau befindlich; Kik und Tedi als discountorientierte Magnetbetriebe im mittelfristigen Bedarfsbereich als Ergänzung

Zentrenergänzende Funktionen



Hohe Anzahl an verschiedenen einzelhandelsnahen Dienstleistungen entlang der Bahnhofstraße; öffentliche Einrichtungen in Form eines Heimatmuseums sowie kirchliche Einrichtungen vorhanden; gleichzeitig geringe Zahl an gastronomischen Nutzungen im ZVB Westerholt mit perspektivischen Lagepotenzialen im südlichen Standortbereich des ZVB

Städtebauliche Struktur



Sehr lang gezogener bandförmiger ZVB mit leicht ansteigender Topografie im nördlichen Verlauf; Bahntrasse als Barriere mit städtebaulicher Trennwirkung; Eingangssituationen zum ZVB vornehmlich auf motorisierten Individualverkehr (MIV) ausgerichtet; Platzsituationen und fußgängerfreundliche Bereiche insb. im südlichen Teilbereich des alten Dorfs vorzufinden

Städtebauliches Erscheinungsbild



Im südlichen Bereich des ZVB attraktive, historische Bauungsstrukturen und hohe städtebauliche Qualität; entlang der Bahnhofstraße eher geringere Qualität, jedoch mit attraktivem Begleitgrün und Pflasterung; fehlende Platzsituationen im ZVB schränken die städtebauliche Qualität und Aufenthaltsqualität nördlich des Alten Dorfes Westerholt deutlich ein

Markante Entwicklungen seit 2011



Schließung mehrerer inhabergeführter Fachgeschäfte im ZVB Westerholt

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Zukünftiges Entwicklungspotenzial ergibt sich insbesondere durch die Potenzialfläche auf dem ehemaligen Zechengelände in direkter Anschlusslage zum ZVB Westerholt, welche zur nachhaltigen Stärkung des ZVB beitragen kann

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM DISTELN I

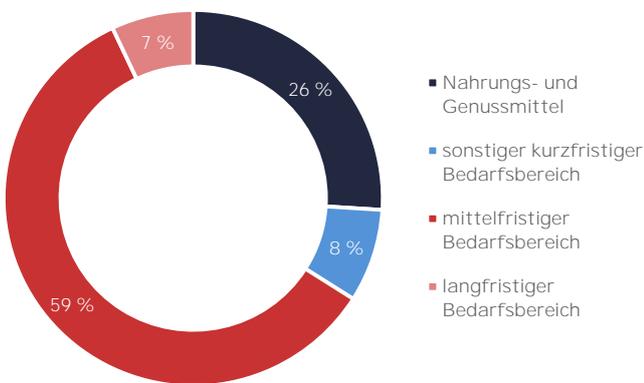
Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadtteil Disteln



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Stadtteil Disteln)	6.877	
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	-2,4 %	
Einzelhandelsstruktur	absolut	Anteilig
Anzahl der Betriebe*	13	5 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	13.000	17 %
Anzahl der Leerstände**	0	0 %
Zentrenergänzende Funktionen	20	-

Magnetbetriebe

Toom Baumarkt, Rewe, dm, Lidl, Aldi

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Einwohner: Stadt Herten (Stand: 30.09.2018); Kartengrundlage: Stadt Herten; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; **anteilige Leerstandquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM DISTELN II

Räumliche Integration



Im östlichen Bereich des Stadtteils Disteln gelegen; westlicher Bereich des ZVB von Wohnbebauung umschlossen; östlich von Frei- bzw. Gewerbeflächen umgeben; erstreckt sich entlang der Kaiserstraße und den südlichen Abschnitt der nördlich abgehenden Josefstraße; makroräumlich in östlicher Stadtrandlage in Hertens lokalisiert; westlicher Teil des NVZ an der Josefstraße in das direkte Umfeld integriert; östlicher Bereich entlang der Kaiserstraße überwiegend autokundenorientiert und mit eingeschränkter städtebaulicher Integration (insb. an süd- und östliche Anschlusslagen)

Verkehrliche Erreichbarkeit



Kaiserstraße als wichtige Verbindungsachse in Ostwestrichtung für den PKW-Verkehr; Parkmöglichkeiten insb. auf den Parkplätzen der östlichen Fachmärkte mit Zufahrt über Kaiserstraße; ÖPNV-Haltepunkte an Kaiser- und Josefstraße mit Anbindung an das Buslinienetz (u. a. nach Recklinghausen und Gelsenkirchen-Buer); ausgewiesener Radweg entlang der Josefstraße; Radabstellmöglichkeiten auf vorgelagerter Platzsituation am Netto-Markt; breit angelegte Fußwege entlang der Josefstraße mit Querungshilfen; östlicher Bereich aufgrund hohen Verkehrsaufkommens und Autokundenorientierung mit eingeschränkter fußläufiger Erreichbarkeit

Versorgungsfunktion



Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Disteln und weitere Bereiche Hertens; aufgrund der Angebotsausstattung Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus; hohes städtebauliches Gewicht (17 % Verkaufsflächenanteil); z. T. städtebauliche und funktionale Überdimensionierung insb. des autokundenorientierten östlichen Bereichs des NVZ; in Relation zur Nahversorgungsfunktion und der Zielstellung eines Nahversorgungszentrums überdimensioniert

Einzelhandelsbesatz



In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel überwiegend discountorientierte Angebotsprägung; Toom Baumarkt als großflächiger Anbieter mit nicht zentren- sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment; großflächige Fachmarktformate im östlichen Bereich; kleinteiliger Einzelhandelsbesatz am westlichen Platzbereich; keine Leerstände im ZVB verortet; östlicher autokundenorientierter Standortbereich als Hauptfrequenzlage; eingeschränkte Kundenläufe zwischen östlichem Bereich und Platzlage an Josefstraße; attraktive Märkte insb. im zentren- und nahversorgungsrelevantem Bereich mit modernem Erscheinungsbild und ansprechender Warenpräsentation

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Neben den Fachmarktformaten im östlichen Teil überwiegend kleinteilige Betriebsstrukturen (< 100 m²); Magnetbetriebe überwiegend mit nahversorgungsrelevanten Hauptwarengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren (Toom-Baumarkt als Ausnahme mit nicht zentren sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment); Konzentration der großflächigen Betriebe auf den autokundenorientierten Bereich des NVZ; hoher Filialisierungsgrad im zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich mit preisorientierter Angebotsprägung; keine größeren Angebotslücken feststellbar

Zentrenergänzende Funktionen



Zentrenergänzende Funktionen an Kaiserstraße und Josefstraße verortet mit Konzentrationsprozessen; überwiegend einzelhandelsnahe Dienstleistungen im ZVB; funktionsgerechte Ausstattung der Zahl und Art der Funktionen; z. T. Mindernutzungen im Bereich der Kaiserstraße

Städtebauliche Struktur



Eingeschränkter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen Bereich an Josefstraße und rückwärtigem autokundenorientiertem Standortbereich; großflächige Baukörper im östlichen Bereich als städtebauliche Dominante; großflächige Parkflächen mit Trennwirkung; fußläufige Durchlässigkeit zwischen beiden Bereichen mit städtebaulichen Mängeln; Eingangssituation zum ZVB über Kaiserstraße mit städtebaulichen Erreichbarkeitsdefiziten für Fußgänger und Radfahrer

Städtebauliches Erscheinungsbild



Gepflegte Bausubstanz der Immobilien entlang der Josefstraße; ansprechende Gestaltung der Platzsituation an Josefstraße mit hoher Aufenthaltsqualität durch umgebende Baustrukturen als städtebauliche Abschirmung zum hohen Verkehrsaufkommen im östlichen Anschlussbereich; Platz an Josefstraße mit gepflegtem Stadtgrün und Verweilmöglichkeiten; hohe Immissionen (Lärm, Abgase) insb. im östlichen Bereich durch hohes PKW-Aufkommen

Markante Entwicklungen seit 2011



Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im westlichen Bereich des ZVB sowie eines dm-Drogeriemarkt in östlicher autokundenorientierter Standortlage

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Aktuell bereits funktionsstarkes Nahversorgungszentrum mit hoher Versorgungsfunktion; keine weitere Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel zum Schutz der Hertener Innenstadt als Hauptzentrum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM HERTEN-SÜD I

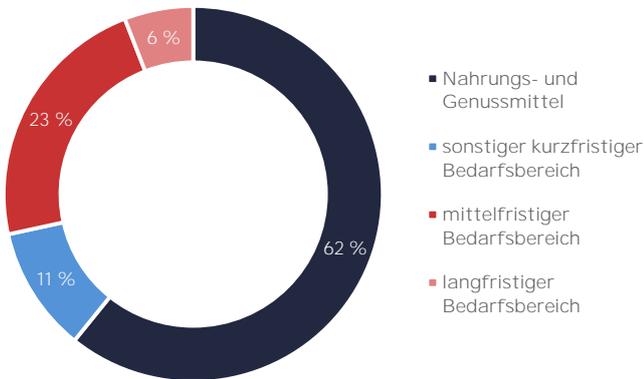
Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadtteile Hertens-Südwest und Südost



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Stadtteile Südwest und Südost)	11.498
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	-2,4 %
Einzelhandelsstruktur	absolut anteilig
Anzahl der Betriebe*	10 4 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	3.000 3 %
Anzahl der Leerstände**	1 9 %
Zentrenergänzende Funktionen	24 -

Magnetbetriebe

Netto, Woolworth, Aldi

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Einwohner: Stadt Hertens (Stand: 30.09.2018); Kartengrundlage: Stadt Hertens; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; **anteilige Leerstandquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM HERTEN-SÜD II

Räumliche Integration



Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen im südlichen Teil des Kernsiedlungsgebietes gelegen; Ausdehnung des ZVB entlang der Ewaldstraße; umfasst nördlich die Bereiche am Süder Markt und die angrenzenden Grundstücke entlang der Ewaldstraße in südlicher Richtung bis zum Aldi-Markt; makroräumlich südlich im Hertener Stadtgebiet gelegen; mikroräumlich in das direkte Wohnumfeld integriert

Verkehrliche Erreichbarkeit



Ewaldstraße als wichtigste Verbindungsachse zum ZVB für äußere PKW-Erreichbarkeit; Parkmöglichkeiten im zentralen Bereich des Süder Marktes, auf dem Parkplatz des Aldi-Marktes und entlang der Ewaldstraße; ÖPNV-Haltepunkt an Ewaldstraße mit Anbindung an das örtliche Busliniennetz (u. a. Wanne-Eickel und Marl); Radweg entlang der Ewaldstraße auf Gehwegsteig; Radabstellmöglichkeiten im Bereich des Süder Marktes und am Platz vor Bürgerhaus Süd; fußläufige Erreichbarkeit aus umliegenden Wohngebieten möglich

Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion insb. für südliches Kernsiedlungsgebiet; geringes städtebauliches Gewicht; Wechselwirkung mit nördlichem ZVB Innenstadt aufgrund der unmittelbaren Lage an Hauptzufahrtsstraße Ewaldstraße (PKW-Verkehr); funktionsgerechte Dimensionierung zur Übernahme der Nahversorgungsfunktion; Versorgungsfunktion durch fehlendes vollsortimentiertes Angebot eingeschränkt

Einzelhandelsbesatz



Sortiments- und Preisniveau im ZVB überwiegend discountorientiert; höchste Einzelhandelsdichte im Bereich des Süder Marktes; niedrige Einzelhandelsdichte entlang der Ewaldstraße bis zum Aldi Markt; vermehrt Leerstände und Trading Down Prozesse im Abschnitt der Ewaldstraße; höchste Kundenfrequenz am nördlichen Süder Markt (insb. PKW-Aufkommen); geringe fußläufige Frequenz zwischen Süder Markt und Aldi Markt im Süden; modernes Erscheinungsbild der beiden Nahversorgungsanker Netto und Aldi

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Neben den großflächigen Magnetbetrieben überwiegend kleinteilige Betriebsstrukturen; Konzentration der Magnetbetriebe auf nördlichen Bereich des ZVB; Aldi als Solitärstandort im südlichen Bereich; Magnetbetriebe ausschließlich discountorientiert; keine größeren Angebotslücken

Zentrenergänzende Funktionen



Konzentration der zentrenergänzenden Funktionen entlang der Ewaldstraße und im Bereich Süder Markt; öffentliche und soziale Einrichtungen überwiegend entlang der Ewaldstraße; Gastronomie und frequenzerzeugende Dienstleistungen am Süder Markt; z. T. Mindernutzungen im Bereich Ewaldstraße

Städtebauliche Struktur



Umgebende Bebauungsstrukturen am Süder Markt als städtebauliche Dominante; hoch frequentierte Ewaldstraße mit Trennwirkung insb. für die fußläufige Erreichbarkeit aus umliegenden Wohngebieten; fehlender städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen Süder Markt und südlichem Aldi Markt; Eingangssituationen zum ZVB eher autokundenorientiert

Städtebauliches Erscheinungsbild



Gepflegte Bausubstanz mit Klinkerfassaden im Bereich Süder Markt; z. T. sanierungsbedürftige Bausubstanz und Fassadengestaltung entlang der Ewaldstraße; ansprechende Gestaltung der Platzsituation am Bürgerhaus Süd mit saisonaler Bespielung von Außengastronomie; in übrigen Lagen eher wenig Möglichkeiten zum Verweilen; erhöhte Lärm- und Abgasimmissionen durch hoch frequentierten Parkplatz am Süder Markt und angrenzende Ewaldstraße; Aufenthaltsqualität im Platzbereich vor dem Bürgerhaus Süd gegeben

Markante Entwicklungen seit 2011



Keine strukturprägenden Veränderungen identifizierbar

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Funktionierendes Nahversorgungszentrum mit discountorientierter Angebotsprägung zur fußläufigen Versorgung für die südlichen Siedlungsgebiete Hertens.

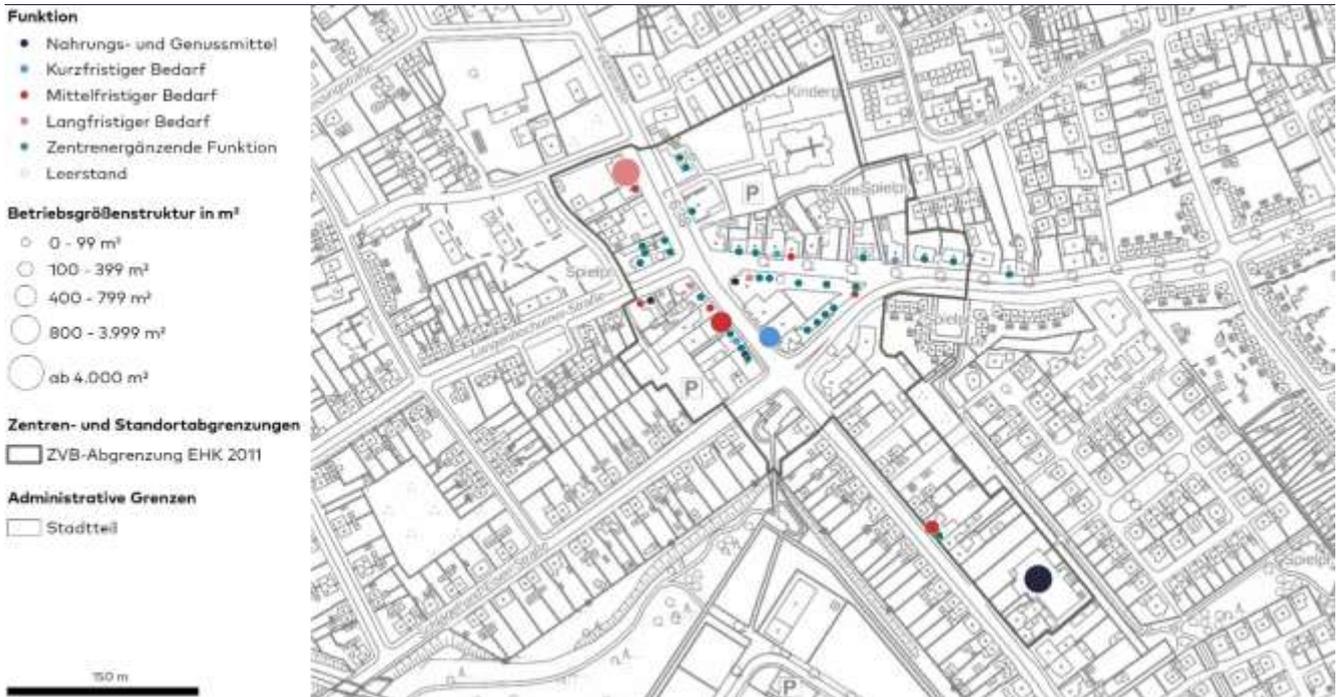
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM LANGENBOCHUM I

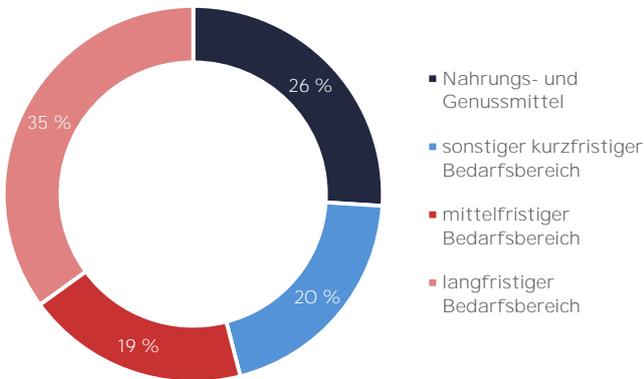
Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadtteil Langenbochum



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Stadtteil Langenbochum)	8.058	
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	-2,4 %	
Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	18	6 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	4.200	5 %
Anzahl der Leerstände**	5	22 %
Zentrenergänzende Funktionen	27	-

Magnetbetriebe

Rossmann, Lidl, Woolworth

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Einwohner: Stadt Herten (Stand: 30.09.2018); Kartengrundlage: Stadt Herten; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; **anteilige Leerstandquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM LANGENBOCHUM II

Räumliche Integration



Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen im zentralen Bereich des Stadtteils Langenbochum gelegen; umfasst ausgehend vom südlichen Lidl-Discounter Grundstücke entlang der Feldstraße bis zum Kreuzungsbereich Franzstraße sowie angrenzende Abschnitte der Schlägel-und-Eisen-Straße und Langenbochumer Straße; ZVB im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Herten verortet; mikroräumlich überwiegend in direktes Wohnumfeld integriert

Verkehrliche Erreichbarkeit



Feldstraße und Langenbochumer Straße als Hauptverbindungsachsen zum ZVB für den PKW-Verkehr; Parkmöglichkeiten auf Lidl-Parkplatz, im Rossmann-Parkhaus und entlang der Feldstraße und Langenbochumer Straße; ÖPNV-Haltepunkte entlang der Feldstraße und Langenbochumer Straße mit Anbindung an das Busliniennetz (u. a. nach Gelsenkirchen-Buer und Recklinghausen); eng gefasste Gehwege entlang der Feldstraße; westlicher Abschnitt der Langenbochumer Straße als verkehrsberuhigter Bereich; ausgewiesene Radwegeverbindungen ab Kreuzungsbereich Feldstraße/Langenbochumer Straße; im südlichen Abschnitt der Feldstraße kein Radweg; Radabstellmöglichkeiten im verkehrsberuhigten Abschnitt der Langenbochumer Straße

Versorgungsfunktion



Teilweise Versorgungsfunktion für den Stadtteil Langenbochum; geringes städtebauliches Gewicht; aufgrund der siedlungsräumlich abgesetzten Lage des Stadtteils keine Wechselwirkungen mit anderen Standortbereichen; funktionsgerechte Dimensionierung als NVZ; Versorgungsfunktion durch fehlendes vollsortimentiertes Angebot eingeschränkt

Einzelhandelsbesatz



Überwiegend preisorientierte Angebotsstruktur; höchste Einzelhandelsdichte am Kreuzungsbereich Langenbochumer Straße/Feldstraße; geringer Einzelhandelsbesatz im südlichen Abschnitt der Feldstraße bis zum Lidl-Discounter; vier Leerstände im ZVB verortet; nördlicher Abschnitt der Feldstraße und verkehrsberuhigter Bereich der Langenbochumer Straße als Hauptfrequenzlagen im ZVB; modernes Erscheinungsbild des Drogeriefachmarktes; inhabergeführte Geschäfte mit z. T. gestalterischen Defiziten bei der Warenpräsentation; hoher Verkaufsflächenanteil im langfristigen Bedarfsbereich durch Möbelhaus im Norden

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Betriebsgrößenstruktur überwiegend kleinflächig aufgestellt (< 100 m²); Lidl als Nahversorgungspol in südlicher Randlage des ZVB; übrige Magnetbetriebe im zentralen Bereich des ZVB; Leitsortiment-Filialisten mit überwiegend preisorientierter Angebotsprägung

Zentrenergänzende Funktionen



Verteilung der zentrenergänzenden Funktionen entlang der Feldstraße, Langenbochumer Straße und Schlägel-und-Eisen-Straße; breit aufgestellter Angebotsmix zur Erfüllung der Nahversorgungsfunktion; Mindernutzungen in Teilabschnitten der Langenbochumer Straße

Städtebauliche Struktur



Hoch frequentierte Feldstraße mit Trennwirkung zur fußläufigen Erreichbarkeit; hoch aufstehende Blockrandbebauung im Kreuzungsbereich Feldstraße/Langenbochumer Straße als städtebauliche Dominante im ZVB; geringer städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen südlichem Lidl-Discounter und nördlichem zentralen Bereich des ZVB; Eingangssituationen zum ZVB überwiegend auf die PKW-Erreichbarkeit ausgerichtet; östlicher Zugang über Langenbochumer Straße mit attraktiver Platzsituation

Städtebauliches Erscheinungsbild



Überwiegend gepflegte Bausubstanz der Immobilien; Defizite bei Fassadengestaltung des strukturprägenden Baukörpers im Kreuzungsbereich Feldstraße/Langenbochumer Straße; Gebäudebestand insb. der Nachkriegszeit; attraktive Platzsituationen mit Verweilmöglichkeiten und Spielgeräten an westlichen und östlichen Endpunkten des verkehrsberuhigten Abschnitts der Langenbochumer Straße; gepflegtes Begleitgrün im Bereich der Langenbochumer Straße; erhöhte Immissionen (Lärm, Abgase) entlang der Feldstraße durch hohes Verkehrsaufkommen

Markante Entwicklungen seit 2011



Eröffnung eines Rossmann Drogeriefachmarktes im zentralen Bereich des NVZ; Schließung eines Edeka-Marktes

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Teilweise funktionschwaches Nahversorgungszentrum insb. im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel; Potenzialflächen ergeben sich durch die Revitalisierung der Leerstände zur Stärkung des funktionalen Zusammenhangs im Nahversorgungszentrum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM SCHERLEBECK I

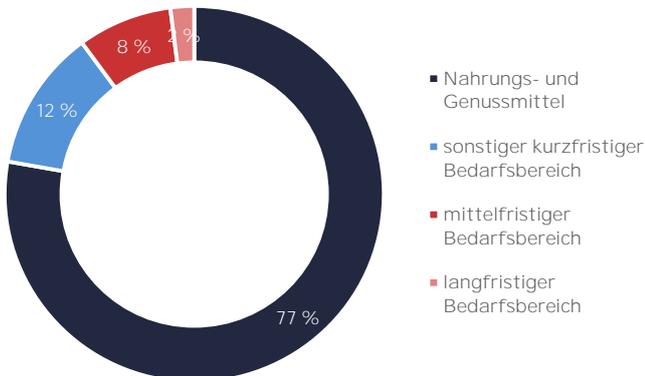
Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadtteil Scherlebeck



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Stadtteil Scherlebeck)	6.896	
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	-2,4 %	
Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	11	4 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	2.600	3 %
Anzahl der Leerstände**	6	35 %
Zentrenergänzende Funktionen	24	-

Magnetbetriebe

Aldi, Netto

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Einwohner: Stadt Herten (Stand: 30.09.2018); Kartengrundlage: Stadt Herten; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; **anteilige Leerstandquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM SCHERLEBECK II

Räumliche Integration



Umschlossen von Wohnbebauung zentral im Stadtteil Scherlebeck gelegen; umfasst den südlichen Bereich der ehem. Zeche Scherlebeck, die angrenzenden Grundstücke der Scherlebecker Straße sowie den östlichen Abschnitt der Richterstraße bis zum Kreuzungsbereich „An der Kirche“; makroräumlich im nördlichen Stadtrandbereich integriert; NVZ überwiegend in umliegende Strukturen integriert; südlicher Standortbereich an der Zeche Scherlebeck mit eingeschränkter städtebaulicher Integration in das direkte Umfeld

Verkehrliche Erreichbarkeit



Außere PKW-Erreichbarkeit über Scherlebecker Straße als Hauptverbindungsachse zum ZVB; Parkmöglichkeiten auf den Parkplätzen des südlichen Aldi-Marktes auf dem ehem. Zechengelände, dem Netto-Markt sowie entlang der Scherlebecker Straße und Richterstraße; ÖPNV-Haltepunkte entlang der Scherlebecker Straße mit Anbindung an das Buslinienetz (u. a. nach Recklinghausen); Radweg entlang der Scherlebecker Straße mit Radabstellmöglichkeiten im Bereich der Richterstraße; verkehrsberuhigter Abschnitt im östlichen Bereich der Richterstraße

Versorgungsfunktion



Aldi und Netto als Nahversorgungspole; Übernahme der Versorgungsfunktion für den nördlichen Stadtteil Scherlebeck; geringes städtebauliches Gewicht; aufgrund der Angebotsausstattung und räumlichen Distanz keine signifikanten Wechselwirkungen mit anderen ZVB; funktionsgerechte Dimensionierung zur Versorgung des Stadtteils Scherlebeck; Versorgungsfunktion durch fehlendes vollsortimentiertes Angebot eingeschränkt

Einzelhandelsbesatz



Überwiegend Anbieter der kurzfristigen Bedarfsstufe im ZVB verortet; Aldi und Netto als Magnetbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment; höchste Einzelhandelsdichte im nördlichen Bereich des ZVB im Kreuzungsbereich Scherlebecker Straße/Richterstraße; Sechs Leerstände insb. entlang der Scherlebecker Straße; höchste Frequenzen im Bereich des Aldi (überwiegend autokundenorientiert) und Netto-Marktes im zentralen Bereich des ZVB an der Scherlebecker Straße; modernes Erscheinungsbild der beiden Nahversorger

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Aldi-Markt als Magnetbetrieb in südlicher Randlage im ZVB an rückgelagertem Standort eher autokundenorientiert; beide Magnetbetriebe als Nahversorger im ZVB; neben den beiden Nahversorgern vornehmlich kleinflächige Betriebsgrößenstruktur (< 100 m²); Filialisten mit preisorientierter Angebotsstruktur; keine größeren Angebotslücken im kurzfristigen Bedarfsbereich

Zentrenergänzende Funktionen



Verteilung der zentrenergänzenden Funktionen entlang der Polsumer Straße, Scherlebecker Straße und Richterstraße; Angebotsschwerpunkt öffentlicher und sozialer Einrichtungen im Bereich der Scherlebecker Straße; funktionsgerechte Ausstattung hinsichtlich Anzahl und Art der Funktionen

Städtebauliche Struktur



Leicht ansteigende Topographie in nördlicher Richtung entlang der Scherlebecker Straße; Baukörper der ehem. Zeche Scherlebeck als städtebauliche Dominante und Einschränkung der Sichtachse zum rückwärtig verorteten Aldi-Markt; eingeschränkter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen Aldi-Markt und nördlich anschließenden Nutzungsstrukturen im ZVB

Städtebauliches Erscheinungsbild



Überwiegend gepflegte Bausubstanz der 60er und 70er Jahre mit vereinzelt historischen Gebäuden im Verlauf der Scherlebecker Straße; gepflegtes Begleitgrün im Straßenraum; wenige Verweilmöglichkeiten; Immissionen (Lärm, Abgase etc.) durch Verbindungsachse Scherlebecker Straße; eher geringe Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre durch Ausdehnung des ZVB und niedriger Einzelhandelsdichte

Markante Entwicklungen seit 2011



Keine strukturprägenden Veränderungen im ZVB festzustellen

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Wichtiges Nahversorgungszentrum für die umliegende Siedlungsgebiete in Scherlebeck mit städtebaulich strukturellen Defiziten; Zukunftsfähigkeit des Nahversorgungszentrums durch die potenzielle Ansiedlung von Magnetbetrieben im nördlichen Bereich perspektivisch möglich

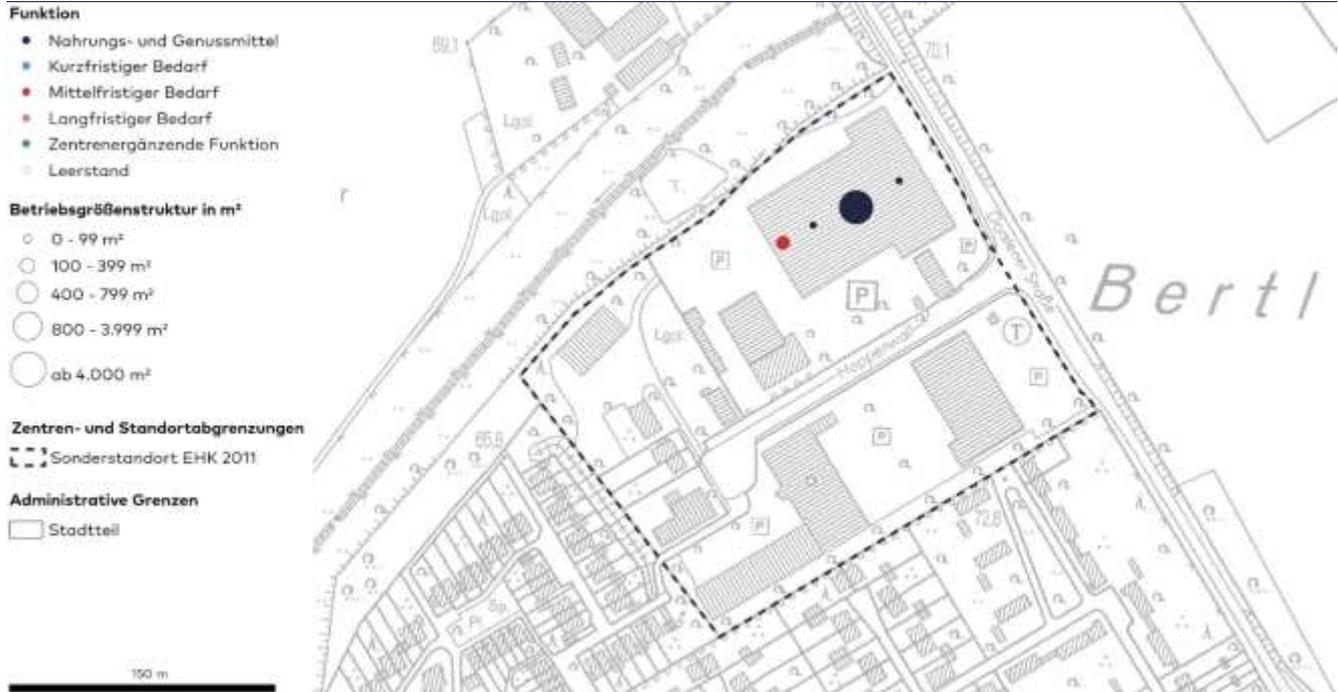
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

FACHMARKTAGGLOMERATION BERTLICH

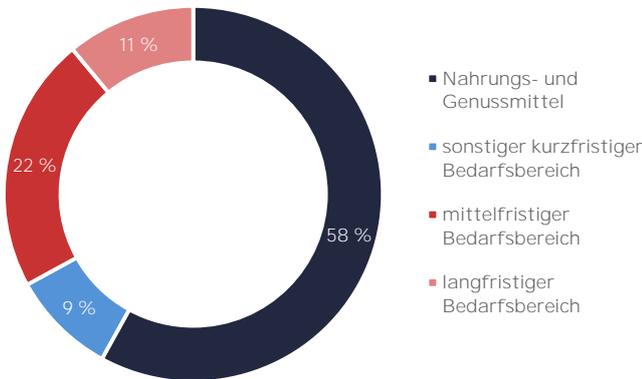
Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadt Herten



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	62.432	
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	-2,4 %	
Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	4	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	6.900	9 %
Anzahl der Leerstände**	1	20 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	-

Magnetbetriebe

real

Standortmerkmale

- Real SB-Warenhaus mit zentren- und nahversorgungsrelevanter Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel als einziger großflächiger Magnetbetrieb am Fachmarktstandort verortet
- Angebotsergänzung durch einen Bäcker, ein Modegeschäft (< 200 m²) und einen Kiosk im Vorkassenbereich des Real SB-Warenhauses
- 2/3 der Gesamtverkaufsfläche am Fachmarktstandort geprägt durch Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Einwohner: Stadt Herten (Stand: 30.09.2018); Kartengrundlage: Stadt Herten; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; **anteilige Leerstandquote bezogen auf Standortbereich.

4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Herten im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung quantitativ, qualitativ und räumlich gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Herten

Herten weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 26.900 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 4.600 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken¹⁹ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,43 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,07 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt Herten im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² je Einwohner²⁰ und im Bereich der Drogeriewaren etwa auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,08 m² je Einwohner²¹.

Die Zentralitäten von rd. 0,95 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 1,01 im Bereich Drogeriewaren zeigen, dass die lokale Kaufkraft insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nicht vollständig im eigenen Stadtgebiet gebunden werden kann. Tabelle 9 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

Tabelle 9: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Herten

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2024)	62.432 (-2,4 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	26.900			4.600		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,43			0,07		
Sortimentspezifische Zentralität	0,95			1,01		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	56 % ZVB	11 % siL	33 % niL	80 % ZVB	8 % siL	12 % niL
Betriebstypenmix	2x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	2x Lebensmittelsupermarkt	3x Drogeriefachmarkt*	14x Lebensmitteldiscounter	20x sonstige Drogeriewaren	90x sonstige Lebensmittelmärkte
Quantitative Nahversorgungssituation						
Qualitative Nahversorgungssituation						

Quelle: Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Einwohner: Stadt Herten (Stand: 30.09.2018, nur Hauptwohnsitz); ZVB-Abgrenzung: Cima 2011; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; zzgl. Drogeriefachmarkt in Westerholt (bei Bestandserhebung geschlossen).

¹⁹ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

²⁰ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

²¹ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Insgesamt sind im Stadtgebiet 22 strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Davon sind 14 Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei weiteren zwei Betrieben handelt es sich um Supermärkte. Außerdem ist ein SB-Warenhaus sowie ein Verbrauchermarkt im Hertener Stadtgebiet verortet. Ergänzt wird das Angebot an strukturprägenden Märkten durch drei Getränkemarkte sowie einen ethnischen Supermarkt. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Herten hinsichtlich des Betriebstypenmixes als eher unausgewogen zu bewerten. So ist in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Angebotsprägung durch entsprechende discountorientierte Betriebskonzepte festzustellen. Dies wird auch durch die Verkaufsflächenrelation (siehe dazu Abbildung 11) und die Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp deutlich.

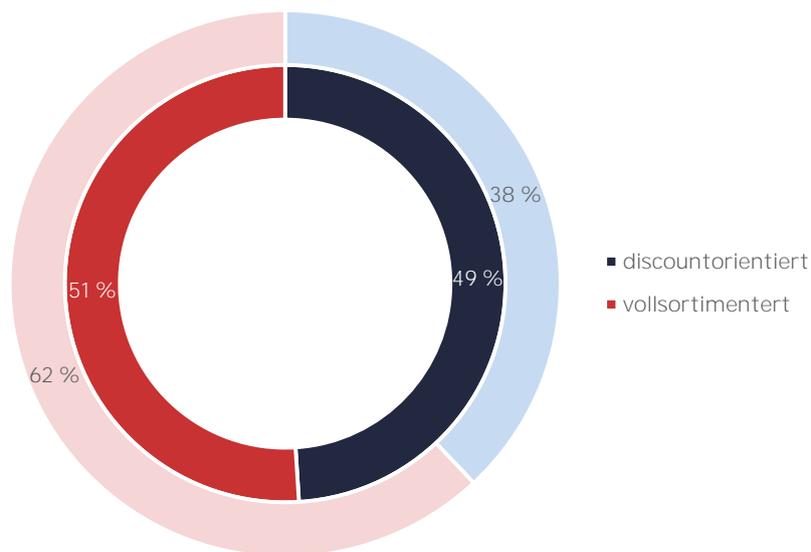


Abbildung 11: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2018, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen; innerer Ring: Stadt Herten; äußerer Ring: Bundesdurchschnitt.

Während die Verkaufsflächenausstattung mit rd. 0,21 m² je Einwohner für Lebensmitteldiscounter deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt liegt, stellt sich insbesondere die Verkaufsflächenausstattung mit rd. 0,20 m² je Einwohner für Lebensmittelvollsortimenter in Herten als unterdurchschnittlich dar (siehe Abbildung 12)²². So wird ein vollsortimentiertes Angebot in dieser Warengruppe neben einem SB-Warenhaus und einem Verbrauchermarkt darüber hinaus nur in zwei weiteren Lebensmittelsupermärkten im Hertener Stadtgebiet vorgehalten.

²² Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

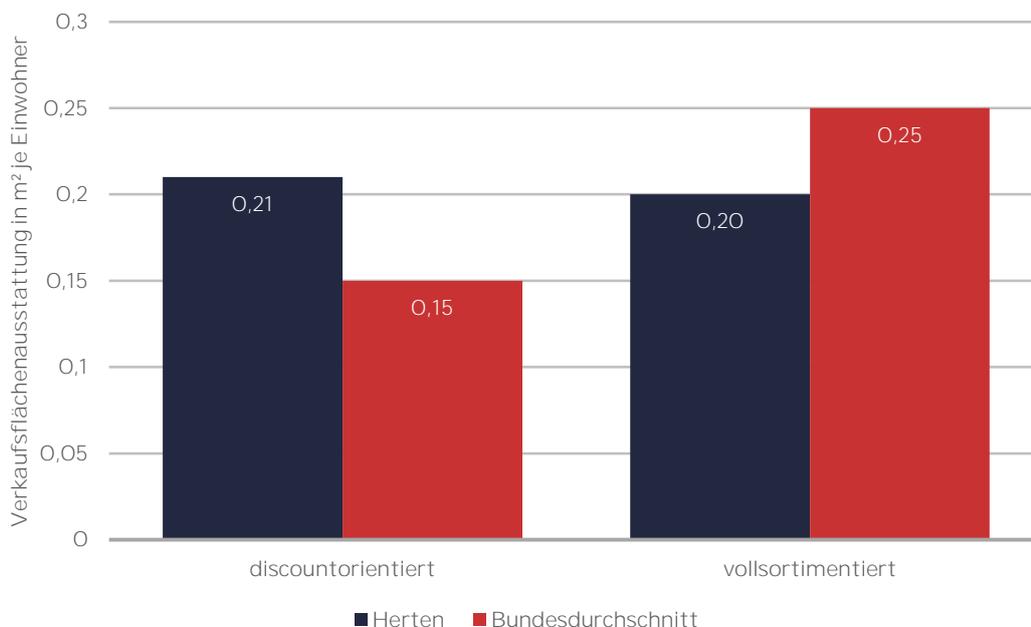


Abbildung 12: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2018, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) durch drei Drogeriefachmärkte im Stadtgebiet sichergestellt. Ein weiterer Drogeriefachmarkt im Nebenzentrum Westerholt befindet sich darüber hinaus im Umbau. Bei 17 weiteren Einzelhandelsbetrieben mit einem entsprechenden Hauptsortiment handelt es sich um Apotheken. Die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung resultiert hier direkt aus den in Herten vorhandenen Anbietern im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Die quantitative Nahversorgungssituation der Stadt Herten ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als gut zu bezeichnen. Die qualitative Nahversorgungssituation bietet hingegen Optimierungspotenzial hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 7.

Benchmarking: Nahversorgungsrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die nahversorgungsrelevanten Kennwerte der Stadt Herten mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 10).

Tabelle 10: Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Herten	Castrop-Rauxel	Dinslaken	Gladbeck	Marl
Veröffentlichungsjahr	2019	2010	2013	2013	2017
Einwohner	62.432	76.781	68.600	75.721	86.430
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in m ²	26.900	34.500	27.300	28.900*	46.400
Verkaufsfläche Drogeriewaren in m ²	4.600	5.250	5.460	4.050*	4.610
Verkaufsflächenausstattung NuG in m ² je Einwohner	0,43	0,44	0,40	0,38	0,54
Verkaufsflächenausstattung Drog in m ² je Einwohner	0,07	0,06	0,08	0,05	0,05
Zentralität Nahrungs- und Genussmittel	0,95	1,04	0,91	0,98	0,98
Zentralität Drogeriewaren	1,01	0,09	1,15	0,84	0,93

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgeschäften); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *Daten nicht in Originalquelle ausgewiesen.

Das Benchmarking bestätigt die im Bundesvergleich bereits als leicht überdurchschnittlich bewertete Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Insbesondere im Verhältnis zum Mittelzentrum Dinslaken verfügt Herten über mehr Verkaufsfläche je Einwohner. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren stellt sich die Verkaufsflächenausstattung in Herten im direkten Vergleich durchschnittlich dar.

Räumliche Nahversorgungssituation in Herten

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 200 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen²³. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 13). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren, der Attraktivität der Fußwegnetze sowie dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung jedoch ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter situativer Nahbereich abgegrenzt werden. Für Herten ist die Darstellung der Gehzeit-Isochronen daher

²³ Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.

lediglich als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann z. B. auch die Ausweisung eines deutlich über den wohnungsnahen Bereiches (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehenden Nahbereiches in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft nicht optimal fußläufig erreichbare Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche wohnstandortnahen Bereiche umfassen bspw. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden alle strukturprägenden, filialisierten Lebensmittelmärkte dargestellt.

Weitere konzeptionelle Empfehlungen leiten sich aus den quantitativen und qualitativen Versorgungskriterien ab, die u. a. folgende Aspekte berücksichtigen können:

- Verkaufsfläche in m²
- Gesamtstädtische Zentralität
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner)
- Verkaufsflächenanteile nach Lagebereich (ZVB, sonstige städtebaulich integrierte Lage, städtebaulich nicht integrierte Lage)
- Betriebstypenmix

Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung berücksichtigt. So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (geringer) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.²⁴

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Herten. Die Abbildung verdeutlicht, dass strukturprägende Lebensmittelmärkte in allen Hertener Stadtteilen bestehen. Dabei ist eine überwiegend fußläufige Erreichbarkeit in allen Stadtteilen teilweise sogar über mehrere Versorger gegeben. Gleichzeitig ist neben vereinzelt Randlagen der Hauptsiedlungsgebiete auch in einem größeren Siedlungsbereich im Stadtteil Paschenberg eine eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit bis hin zu einer fehlenden Nahversorgung festzustellen.

²⁴ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

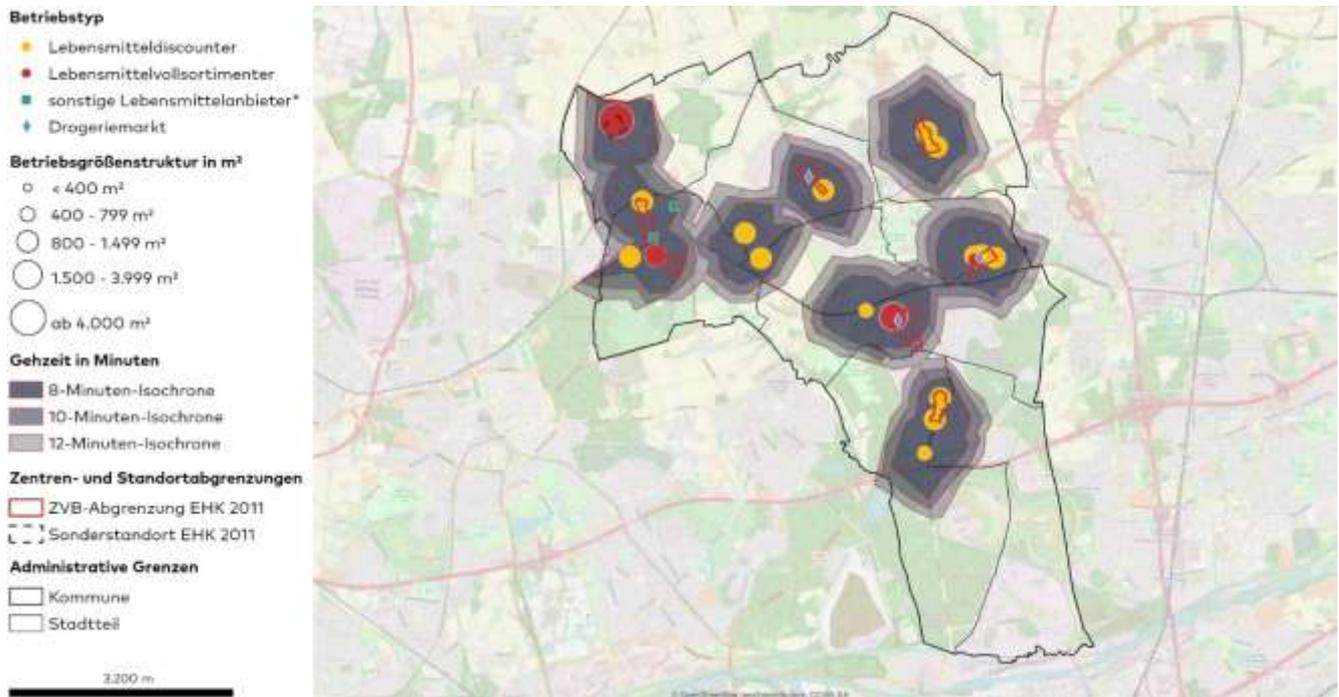


Abbildung 13: Räumliche Nahversorgungssituation von Herten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestand

serhebung Stadt + Handel 11/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.7 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in Herten dienen.

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Die Stadt Herten übernimmt als Mittelzentrum die Versorgungsfunktion für 62.432 Einwohner im eigenen Stadtgebiet.
- Die Stadt Herten ist in mehrere teilweise siedlungsräumlich voneinander abgesetzte Stadtteile (insb. Bertlich und Scherlebeck) gegliedert. Im Stadtteil Herten-Mitte wohnen rd. 14 % der gesamten Einwohner.
- Die Stadt Herten nimmt eine Lage in Übergangsraum zwischen der Metropole Ruhr und dem eher ländlich geprägten Münsterland ein
- Zudem ist Herten von mehreren Mittelzentren (u. a. Recklinghausen, Gelsenkirchen, Herne, Dorsten, Gladbeck und Marl) umgeben. Die nächsten Oberzentren sind Bochum in rd. 30 min Pkw-Fahrzeit und Dortmund in rd. 35 min Pkw-Fahrzeit. In Verbindung mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die A 2 und A 43 ist von einem überdurchschnittlichen regionalen Wettbewerbsumfeld auszugehen.

Gesamtstädtische Nachfragesituation

- Die wirtschaftliche Entwicklung in Herten ist hinsichtlich der sozioökonomischen Rahmendaten als leicht unterdurchschnittlich im Verhältnis zum restlichen Kreis Recklinghausen zu bezeichnen.

- Dies wird durch die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von rd. 96 bestätigt, die sowohl unter dem Durchschnitt von NRW (rd. 99) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100 liegt.
- Das Einzugsgebiet von Herten umfasst im Wesentlichen die Stadt Herten selbst (Zone I) und deutlich nachgelagert (Zonen II und III) Randlagen der angrenzenden Mittelzentren Recklinghausen, Marl und Gelsenkirchen.

Gesamtstädtische Angebotssituation

- Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 1,24 m² je Einwohner unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,50 m² je Einwohner.
- Die Einzelhandelsbetriebe in Herten sind überwiegend städtebaulich integriert. Gleichzeitig sind rd. 35 % der Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet.
- Das Einzelhandelsangebot in Herten ist insgesamt hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als unterdurchschnittlich für ein Mittelzentrum zu bewerten.
- Dies wird durch die für ein Mittelzentrum eher niedrige Einzelhandelszentralität von rd. 0,69 bestätigt, die jedoch je nach Warengruppe sehr differenziert ausfällt.
- Während in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einer Zentralität von rd. 0,95 Kaufkraftabflüsse in umliegende Kommunen zu konstatieren sind, kann in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken mit einer Zentralität von rd. 1,01 eine vollständige Bindung der eigenen Kaufkraft festgestellt werden.
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 0,46 bzw. rd. 0,40 hingegen deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen, die trotz des regionalen Wettbewerbsumfelds und der Entwicklungen des Online-Handels im Kontext der zentralörtlichen Funktionszuweisung Hertens im Bereich der überwiegend periodischen und aperiodischen Waren als unterdurchschnittlich beurteilt werden können.

ZVB Innenstadt Herten

- In der Hertener Innenstadt sind insgesamt 75 Einzelhandelsbetriebe (rd. 27 % aller Betriebe in Herten) mit einer Verkaufsfläche von rd. 12.300 m² (rd. 53 % der Gesamtverkaufsfläche in Herten) angesiedelt. Neben den Einzelhandelsbetrieben sind 95 weitere zentrenergänzende Funktionen verortet, sodass sich die Innenstadt als für Herten strukturprägender Standortbereich beschreiben lässt.
- Die Hertener Innenstadt ist im Wesentlichen geprägt durch die Standortbereiche Hermannstraße als Hauptfrequenzlage mit eher kleinteiliger Geschäftsstruktur, der Antoniusstraße als Nebenlage mit einem Branchenmix aus Einzelhandelsangeboten und Gastronomie sowie die südlich anschließenden Bereiche Marktplatz und Ewaldstraße mit einer deutlich nachgeordneten Bedeutung für klassische Einzelhandelsnutzungen.
- Aufgrund eines nur schwach ausgeprägten städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs der klassischen Einzelhandelslagen im Norden und der Schrumpfungszone in der südlichen Innenstadt mit unterschiedlichen Nut-

zungsschwerpunkten ist von einer schwach ausgeprägten Synergiewirkung auszugehen. Es wird daher eine differenzierte lagebezogene Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung empfohlen.

- Stadtstrukturell prägend für das Hertener Innenstadtzentrum sind der stark befahrene Umgehungsring und die damit verbundene gute MIV-Erreichbarkeit. Aus der hohen Verkehrsbelastung ergeben sich wiederum Einschränkungen bzgl. der Wegeführung (Barrierewirkung) und Aufenthaltsqualität.
- Die Leerstandquote im Innenstadtzentrum ist mit rd. 14 % als durchschnittlich zu beurteilen. Ein Großteil der Leerstände konzentriert sich dabei auf die Ewaldstraße, in der Trading-Down-Tendenzen festzustellen sind.

Nahversorgungssituation

- Die quantitative Nahversorgungssituation ist in der Stadt Herten mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,43 m² je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,07 m² im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken als angemessen zu bezeichnen.
- Die qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u. a. SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Getränkemärkte, Drogeriefachmärkte) als eher unausgewogen zu bewerten aufgrund des hohen Anteils an discountorientierten Angeboten.
- Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation ist in Herten ein gewisses Optimierungspotenzial zu erkennen. Zwar lassen sich vereinzelt Bereiche in siedlungsräumlichen Randlagen identifizieren, welche nicht in tragfähigem Maß über eine ausreichende Mantelbevölkerung zur Ansiedlung gängiger Betriebstypen verfügen. Gleichzeitig stellt sich besonders in den Siedlungsbereichen mit nicht optimal fußläufig erreichbarer Nahversorgung des Stadtteils Paschenberg ein räumliches Optimierungspotenzial zur Herstellung einer fußläufigen Nahversorgung dar.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Herten auf der einen Seite und der Sicherung der Innenstadt als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Stadt auf der anderen Seite. Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern werden folgende spezifische Handlungsbedarfe für die Stadt Herten identifiziert:

- Profilierung der aktuell funktional unterdimensionierten Hertener Innenstadt durch Aktivierung des Flächenpotenzials auf dem Areal des ehem. Hertener Forums zur nachhaltigen Zentrenstärkung im Kontext der ausgeprägten regionalen Wettbewerbssituation
- gleichzeitig differenzierte Funktionszuweisung einzelner Lagebereiche innerhalb der Innenstadt, um Angebote zu bündeln

- Maßnahmen zur Verbesserung der aktuell eingeschränkten städtebaulichen Struktur und des funktionalen Zusammenhangs in den Nahversorgungszentren
- städtebaulich-funktionale Stärkung des lang gezogenen bandförmigen ZVB Nebenzentrum Westerholt insb. durch Einbezug der südlichen Nebenecke unter Einbezug der dortigen Standortqualitäten
- Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation durch Prüfung von Verlagerungen von aktuell sich in städtebaulich nicht integrierten Lagen befindlichen Betrieben in die zentralen Versorgungsbereiche oder an städtebaulich integrierte Standorte
- differenzierter Umgang mit dem aktuell ausgewiesenen Sonderstandort Bertlich aufgrund der vornehmlichen Standortprägung durch das Real SB-Warenhaus

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeiten.

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Herten zu erarbeiten.

5.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Im Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

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

- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen kann und soll aufgrund seines mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich **keine „Grenze der Entwicklung“** (etwa als oberer Grenzwert) darstellen. Er ist vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, sofern sie mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Herten korrespondieren. Dies kann der Fall sein, wenn eine Ansiedlung an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten und konzeptionell konformen Standort (z. B. Innenstadtzentrum) erfolgen soll.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können das städtebaulich präferierte Zentrum und weitere Standorte durch verhältnismäßig hohe Umsatzumverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Herten gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

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



Abbildung 14: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugewilligte Versorgungsauftrag wird hier als so genannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für das Prognosejahr 2024 einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Herten werden Prognosedaten des Statistischen Landesamtes NRW (IT.NRW) sowie der Bertelsmann Stiftung zugrunde gelegt. Die kleinräumige Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes NRW berücksichtigt einen Bevölkerungsrückgang um rd. -2,39 % bis zum Prognosejahr 2024. Die Prognose der Bertelsmann Stiftung weicht mit einem Rückgang um rd. -2,34 % nur geringfügig davon ab. Für die Ermittlung der Verkaufsflächenpotenziale wird ein gemittelter Wert der Prognosedaten (rd. -2,4 %) verwendet.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind insgesamt geringe Einbußen im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

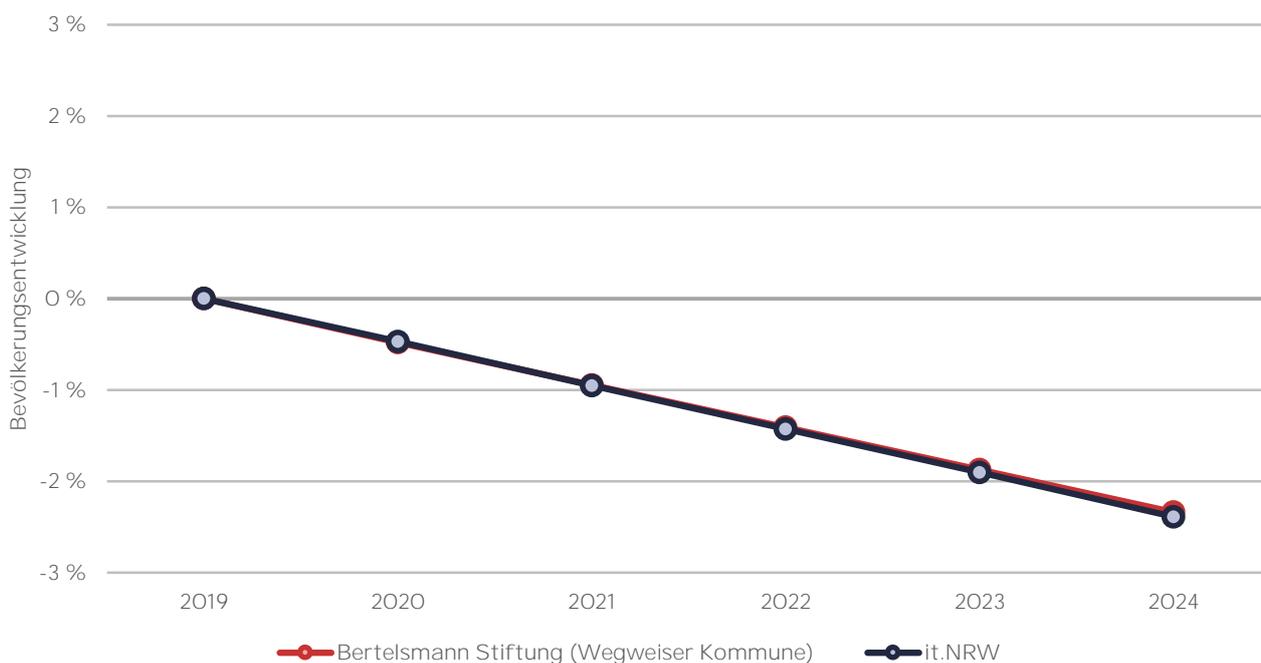


Abbildung 15: Einwohnerprognose für Herten

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: siehe Legende.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2017 bei rd. 512,8 Mrd. Euro liegen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 15 % in den letzten fünf Jahren. Im Gegensatz dazu sind die allgemeinen Konsumausgaben in den letzten fünf Jahren lediglich um rd. 12 % gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln, hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

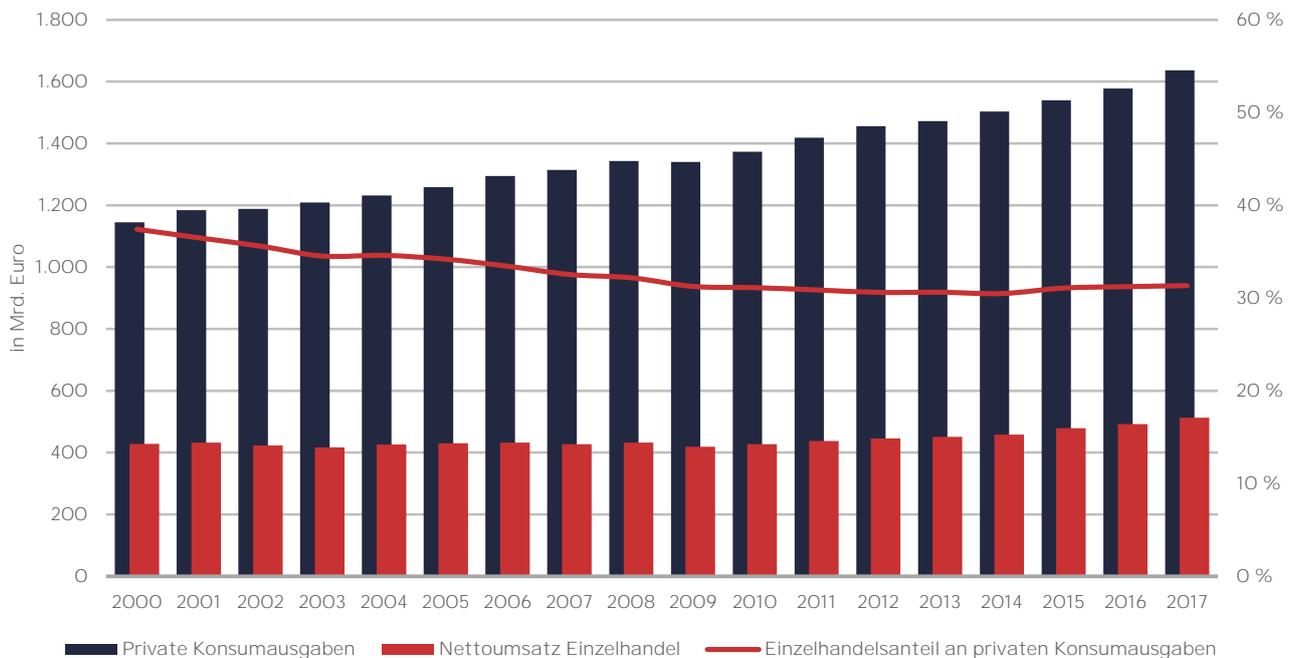


Abbildung 16: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede. Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2014 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm. Das Verkaufsflächenwachstum hat sich in den letzten Jahren allerdings abgeschwächt. Eine Fortsetzung des Trends zum Verkaufsflächenwachstum ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt, sodass die Flächenproduktivität aktuell wieder ansteigt (vgl. Abbildung 17).

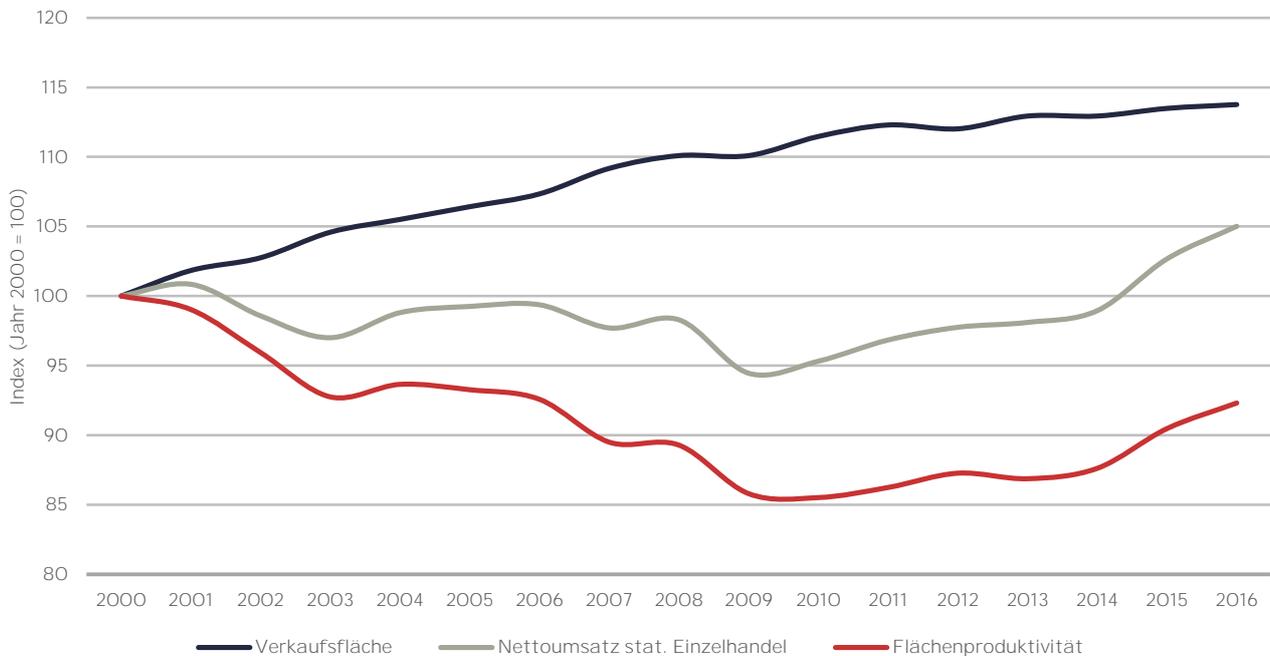


Abbildung 17: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. So wird für das Jahr 2018 im Online-Segment ein Einzelhandelsumsatz von rd. 53,4 Mio. Euro (rd. 10,2 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert.

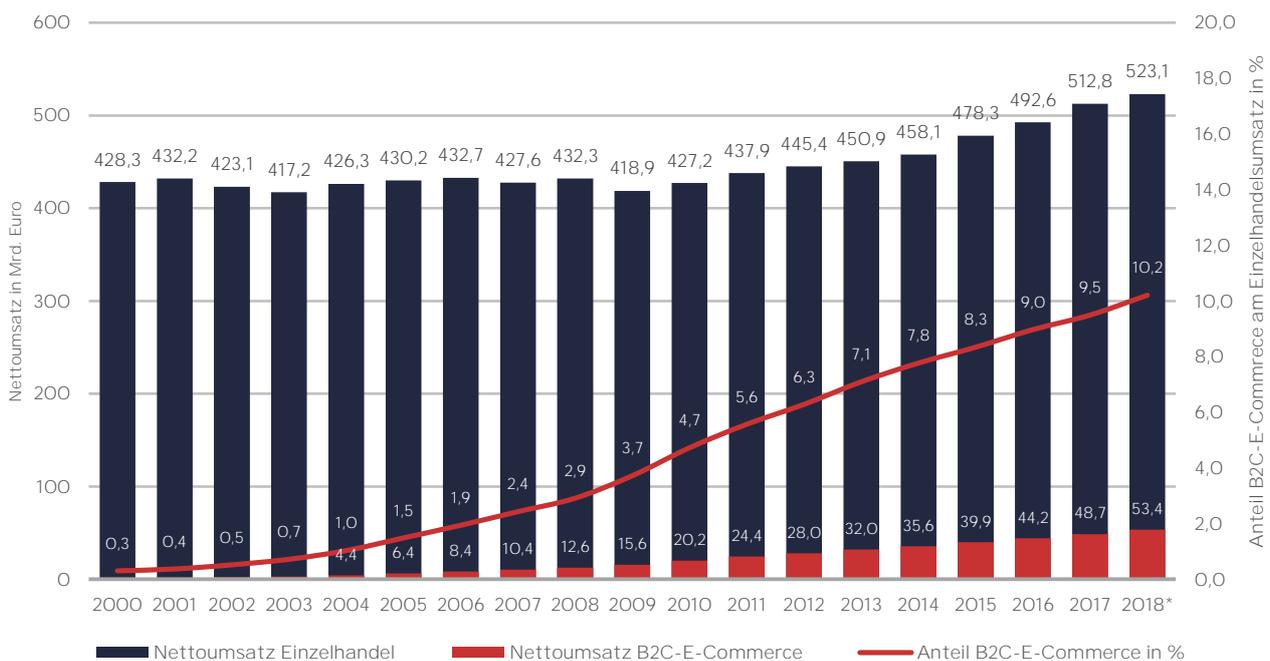


Abbildung 18: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); *Prognose.

Der Anteil ist sortimentsspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Online-Anteil am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen.

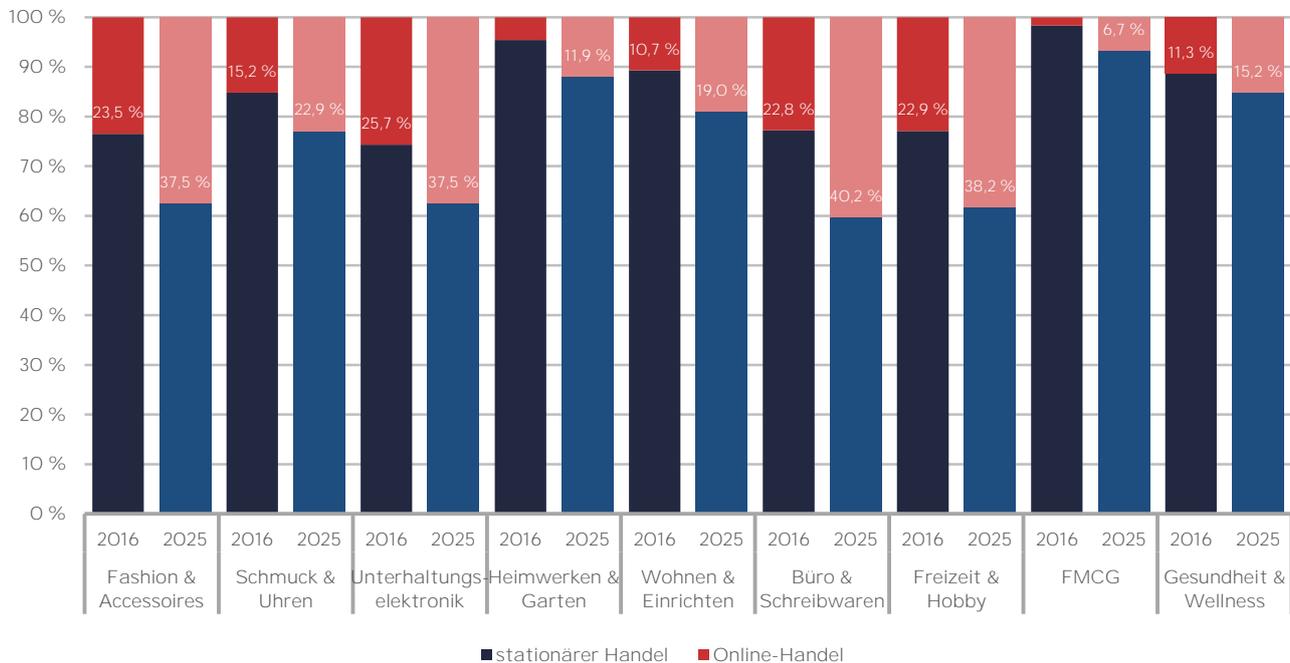


Abbildung 19: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2017, BBSR 2017; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Ob oder in welchem Maße dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (zentren- und nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Ziel-Zentralität

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Herten beträgt rd. 0,69, wobei sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen

für einige Warengruppen Ansiedlungs- und Erweiterungspotenziale bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität.

Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches aus fachgutachterlicher Sicht eine Ziel-Zentralität von 1,00 stadtentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages für ein Mittelzentrum plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden.

Für die Mehrzahl der Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wird eine Ziel-Zentralität zwischen 0,50 und 0,60 als stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell angemessen erachtet. Eine höhere Ziel-Zentralität kann aufgrund des landesplanerischen Versorgungsauftrages als Mittelzentrum, der leistungsstarken Mittelzentren im engeren und der attraktiven Oberzentren im weiteren Umfeld sowie des geänderten Konsumverhaltens der Verbraucher nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden.

Gleichzeitig erfolgt abweichend zu den oben genannten Ziel-Zentralitäten für die Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel/Optik eine differenzierte Ausweisung der Ziel-Zentralität von 1,00, da Städten und Gemeinden im Zuge des demografischen Wandels zunehmend eine höhere Bedeutung bei der Versorgung mit medizinischen und orthopädischen Artikeln sowie Optik- und Akustikbedarf zukommt. Für die Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf ergibt sich darüber hinaus eine abweichende Ziel-Zentralität von 0,80 aufgrund der Nähe zum ländlich geprägten Umland und den sich daraus ergebenden Flächenverfügbarkeiten sowie der Vorprägung der Warengruppe.

Aus den dargestellten Ziel-Zentralitäten (siehe Abbildung 20) ergeben sich gewisse Entwicklungspotenziale für die Mehrheit der Warengruppen. Es ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Entwicklungen im Online-Handel bereits das Erreichen des „stationären Anteils“ der Ziel-Zentralität (d. h. abzüglich des Online-Anteils im Prognosejahr) als Erfüllung des stadtentwicklungspolitischen und landesplanerischen Versorgungsauftrages bewertet werden kann.

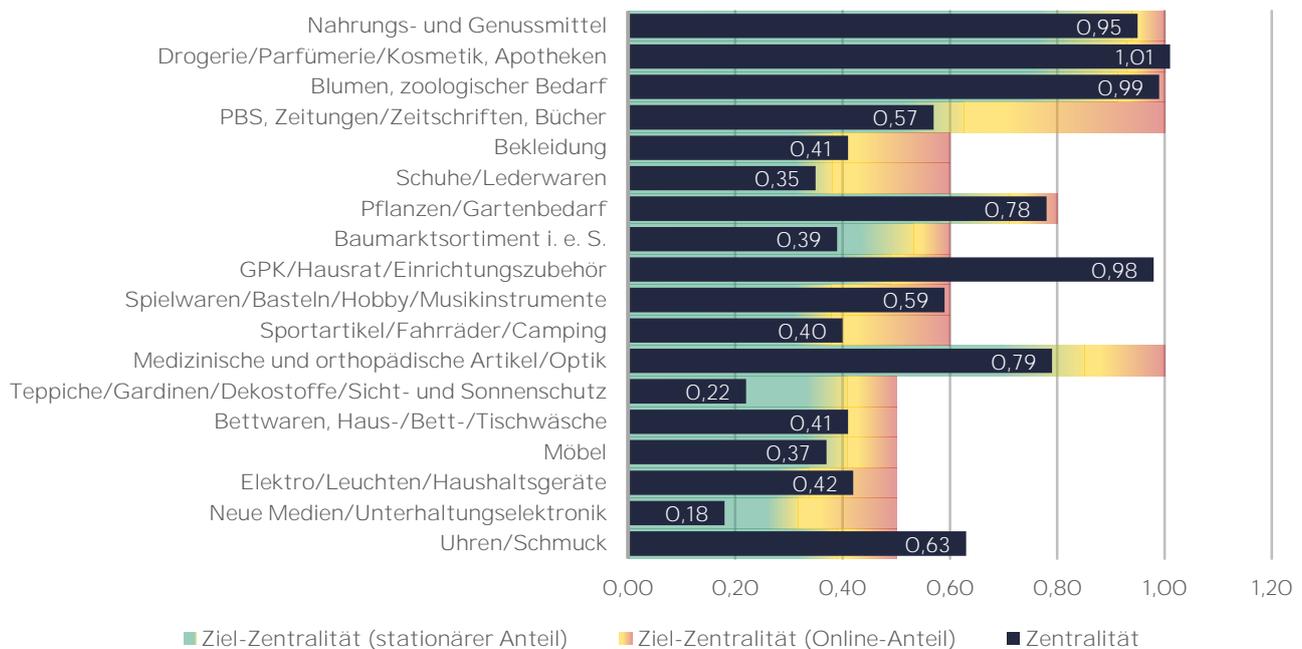


Abbildung 20: Sortimentsspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Für die Stadt Herten ergeben sich damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungspotenziale v. a. in den Warengruppen PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Baumarktsortiment i. e. S., Sportartikel/Fahrräder/Camping, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz, Möbel sowie in der Warengruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 11 zu entnehmen.

Tabelle 11: Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Herten

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Herten bis 2024
Demografische Entwicklung	↓	leicht rückläufige Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft	→	moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	↑	leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im periodischen Bedarfsbereich
Entwicklung der Flächenproduktivität	→	insgesamt stagnierend bis leicht zunehmend mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Online-Handel	↓	konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsauftrag (Ziel-Zentralität)	↑	sortimentspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des mittelzentralen Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Herten

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der Ziel-Zentralitäten ergeben sich für die Stadt Herten bis 2024 absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale, die in der Tabelle 12 in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 12: Verkaufsflächenpotenziale für die Stadt Herten bis 2024

Warengruppe	Arrondierungs- spielraum	Fachgeschäft	kleiner Fachmarkt	großer Fachmarkt
Nahrungs- und Genussmittel	■	■	■	■
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	■	■	□	□
Blumen, zoologischer Bedarf	■	□	□	□
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	■	■	■	■
Bekleidung	■	■	■	■
Schuhe/Lederwaren	■	■	■	□
Pflanzen/Gartenbedarf	■	□	□	□
Baumarktsortiment i. e. S.	■	■	■	□
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	□	□	□	□
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstru- mente	□	□	□	□
Sportartikel/Fahrräder/Camping	■	■	□	□
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	■	■	■	□
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	■	■	■	□
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	■	■	□	□
Möbel	■	■	□	□
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	■	■	□	□
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	■	■	■	■
Uhren/Schmuck	□	□	□	□

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden; □ = kein absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden.

Unterschieden wird nach den Ansiedlungsfällen „Fachgeschäft“, „kleiner Fachmarkt“ und „großer Fachmarkt“. Während bei einem Fachgeschäft i. d. R. eine sortimentsspezifische Verkaufsfläche von 50 bis 100 m² (in Ausnahmefällen wie z. B. Möbelfachgeschäften auch mehr) angenommen wird, so ist bei einem kleinen Fachmarkt i. d. R. je nach Warengruppe von einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von 300 m² (z. B. Bekleidungsfachmarkt) bis 800 m² (z. B. kleiner Le-

bensmitteldiscounter) auszugehen. Auch hier können flächenintensive Betriebstypen (z. B. kleine Garten-, Bau- und Möbelmärkte) deutlich höhere sortimentspezifischen Verkaufsflächen (bis zu 5.000 m²) umfassen und sind dementsprechend in der Berechnung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens berücksichtigt worden. Große Fachmärkte beginnen i. d. R. je nach Warengruppe bei einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von 800 m² (z. B. Drogeriefachmärkte) bis 1.200 m² (z. B. große Lebensmitteldiscounter). Flächenintensivere Betriebstypen beginnen hingegen bei 5.000 m² (z. B. Garten- und Baumärkte) bzw. bei rd. 20.000 m² (z. B. Möbelhäuser) Verkaufsfläche. Entwicklungspotenziale die unterhalb des Niveaus eines Fachgeschäftes liegen sind in Tabelle 12 als Arrondierungsspielraum ausgewiesen.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Die Stadt Herten übernimmt als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs. Dieser Aufgabe wird Herten aktuell mit teilweise unterdurchschnittlichen Ausstattungskennwerten im kurzfristigen Bedarfsbereich nicht vollumfänglich gerecht.

Die ermittelten absatzwirtschaftlichen Potenziale im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel reichen für eine Ansiedlung eines entsprechenden großen Fachmarktes aus, welcher vornehmlich an stadtentwicklungspolitisch und konzeptionell gewünschten Standorten (insb. zentrale Versorgungsbereiche und zukünftige Nahversorgungsstandorte (vgl. Kapitel 7.1)) erfolgen sollte.

Die rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke können zu Flächenarrondierungen der bestehenden Drogeriefachmärkte genutzt werden. Unter Berücksichtigung der baldigen Wiedereröffnung des Drogeriefachmarktes im Nebenzentrum Westerholt kann jedoch kein nennenswerter rechnerischer Entwicklungsrahmen für eine betriebliche Neuansiedlung eines marktgängigen Drogeriefachmarktes aufgezeigt werden.

In den sonstigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereiches kann das vorhandene Verkaufsflächenpotenzial für Arrondierungen bestehender Anbieter oder Sortimentsergänzungen in den Lebensmittelmärkten genutzt werden. Für die Warengruppe PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher bestehen darüber hinaus Entwicklungspotenziale bis hin zur Ansiedlung eines großen Buchhandels oder Bürofachmarktes. Aufgrund der eher geringen Strahlkraft der Hertener Innenstadt ist jedoch die großflächige Ansiedlung eines Buchhandels eher unwahrscheinlich.

In den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfsbereiches – insbesondere Schuhe/Lederwaren und Baumarktsortiment i. e. S. bestehen Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung kleinerer Schuh-/ oder Lederwarenmärkte und eines kleinen Baumarktes. Im Bereich Bekleidung ist darüber hinaus die Ansiedlung eines großen Modegeschäftes möglich. Als Suchbereich für entsprechende Ansiedlungen empfiehlt sich zur funktionalen Zentrenstärkung eine Realisierung im Bereich der Hertener Innenstadt, wobei aufgrund der perspektivischen Flächenverfügbarkeiten die Potenzialfläche des ehem. Herten Forums als primärer Ansiedlungsraum zu prüfen ist.

In der Warengruppe Medizinische und orthopädische Artikel/Optik wird auf Grundlage des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens die Ansiedlung eines

entsprechenden größeren Sanitätshaus besonders im Kontext einer steigenden Nachfrage in Folge des demographischen Wandels empfohlen. Die betriebliche Ansiedlung eines weiteren (großen) Optikfachgeschäfts erscheint aufgrund der aktuellen Bestandsstrukturen zumindest in der Hertener Innenstadt als eher unwahrscheinlich.

Zudem reichen die ermittelten absatzwirtschaftlichen Potenziale der Warengruppe Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz für einen kleinen Fachmarkt mit entsprechendem Hauptsortiment oder für Ergänzungen in Baumärkten oder Möbelhäusern aus. In der Warengruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik besteht darüber hinaus Entwicklungspotenzial zur Ansiedlung eines großen Elektronikmarktes. Die Ansiedlung von entsprechenden Fachgeschäften ist absatzwirtschaftlich in den Warengruppen Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Möbel sowie Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte möglich.

Für Herten bedeuten die Prognoseergebnisse zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Herten in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche von Herten einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beizumessen ist.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Herten korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

5.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR HERTEN

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Herten bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. Stärkung der Gesamtstadt: Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Herten im regionalen Kontext durch Ausschöpfung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Potenziale.
2. Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt: Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen für die Hertener Innenstadt und Nutzung von vorhandenen Flächenpotenzialen zur qualitativen und quantitativen Weiterentwicklung des Einzelhandels.
3. Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren: Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Kontext ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion mit Schwerpunkt auf das Nebenzentrum Westerholt bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung.
4. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsangebote in den zentralen Versorgungsbereichen bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung. Sicherung und Ergänzung städtebaulich integrierter Standorte bei Beachtung der Zukunftsfähigkeit im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung.

Abbildung 21 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Herten.

1. Ziel: Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel: Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt	3. Ziel: Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren	4. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion im regionalen Kontext ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale ▪ Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen für die Innenstadt ▪ Nutzung von Flächenpotenzialen (insb. Neues Herten Forum) zur qualitativen und quantitativen Weiterentwicklung des Einzelhandels ▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Tourismus, Wohnen) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion ▪ Schwerpunkt auf das Nebenzentrum Westerholt ▪ Gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung ▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Nahversorgung, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen) der Zentren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahversorgungsangebot in den Zentren sichern und weiterentwickeln ▪ Schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung vermeiden ▪ Städtebaulich integrierte Standorte sichern, stärken und ergänzen und schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden ▪ Zukunftsfähigkeit im Hinblick auf Bevölkerungsentwicklung beachten

Abbildung 21: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Herten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hin-

tergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen im Form eines Zentren- und Standortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste für Herten) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze.

6 Zentrenkonzept

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Herten entwickelt.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

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

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Stadtgebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus

einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 22). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.



Abbildung 22: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:²⁵

1. Innenstadtzentren verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
2. Nebenzentren verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
3. Nahversorgungszentren verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),

²⁵ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²⁶

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²⁷

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.²⁸

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.²⁹

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

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

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.³⁰

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller

²⁶ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

²⁷ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

²⁸ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

²⁹ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³⁰ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.³¹

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

Abbildung 23 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

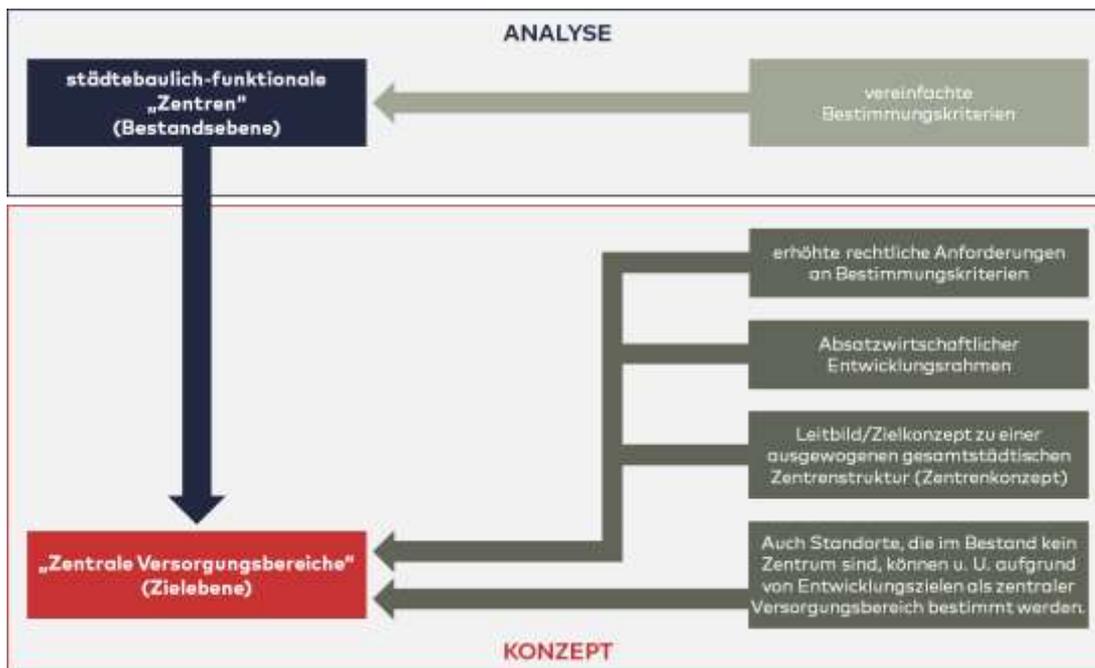


Abbildung 23: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

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

³¹ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

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

Sonstige Aspekte

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

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.³²

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.³³

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl

³² Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

³³ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder

- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.1.2 Zentrenstruktur von Herten

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Herten aus dem Jahr 2011 definiert mit dem ZVB Innenstadt Herten, dem ZVB Nebenzentrum Westerholt sowie den ZVB Nahversorgungszentren Disteln, Langenbochum, Scherlebeck und Herten-Süd insgesamt sechs zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Hertener Stadtgebietes (siehe Abbildung 24).



Abbildung 24: Zentrenstruktur Herten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (siehe Kapitel 4.5) und den Untersuchungsergebnissen hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche werden im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für Herten die sechs zentralen Versorgungsbereichen aus dem Jahr 2011 fortgeschrieben:

- Innenstadt Herten
- Nebenzentrum Westerholt
- Nahversorgungszentrum Disteln
- Nahversorgungszentrum Langenbochum
- Nahversorgungszentrum Scherlebeck
- Nahversorgungszentrum Herten-Süd

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere sind bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität

auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche identifiziert (siehe Kapitel 7).

Zur Analyse der stadtentwicklungspolitischen Tragweite der Erweiterung sollte stets eine intensive Einzelfallbetrachtung inkl. eines städtebaulichen Konzeptes für das betreffende Ansiedlungsvorhaben und den zentralen Versorgungsbereich erarbeitet werden. In diesem sollten insbesondere die aktuellen und künftig möglichen Kundenlaufwege sowie die sonstigen funktionalen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Bezüge innerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches bzw. dessen Erweiterungsbereich thematisiert werden. Eine solcherlei vorbereitete und abgewogene räumliche Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches sollte vom zuständigen Ratsgremium durch einen Beschluss gebilligt werden.

6.1.3 Innenstadt Herten

Die Innenstadt Herten ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Herten. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Räumliche Ausprägung

Die Innenstadt Herten umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Herten.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Die Innenstadt Herten erstreckt sich überwiegend innerhalb des Umgehungsringes Theodor-Heuss-Straße, Konrad-Adenauer-Straße sowie Kurt-Schumacher-Straße und umfasst zusätzlich einen Teilabschnitt der Kaiserstraße.
- Im Süden orientiert sich die Abgrenzung an dem Kreuzungsbereich aus Ewaldstraße/Theodor-Heuss-Straße und Kurt-Schumacher-Straße und schließt damit an der vorgelagerten Platzsituation der hochaufstehenden Wohnbebauung Am Bramhügel südlich ab. Der südliche für den motorisierten Individualverkehr freigegebene Abschnitt der Ewaldstraße wird aufgrund des eingeschränkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs

im Rahmen des aktuellen Konzeptes nicht weiter dem ZVB Innenstadt Herten zugeordnet.

- Den nördlichen Abschluss der Innenstadt bildet die Konrad-Adenauer-Straße und schließt östlich die Potenzialfläche des ehemaligen Herten-Fo-
rums auf der Nordseite der Kaiserstraße mit ein.
- Im Westen folgt die Abgrenzung der Innenstadt dem Straßenverlauf der Kurt-Schumacher-Straße.
- Östlich umfasst die Innenstadt einen Teilabschnitt der Kaiserstraße und wird aufgrund des funktionalen Zusammenhangs sowie im Kontext der
Entwicklungen auf der gegenüberliegenden Potenzialfläche bis zum Kreuzungsbereich mit der südlich abgehenden Schützenstraße erweitert. Auf
der Nordseite der Kaiserstraße umfasst die Abgrenzung die Potenzialfläche des ehemaligen Herten-Fo-
rums bis zur Blumenstraße.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 25 für die Innenstadt Herten dargestellt.

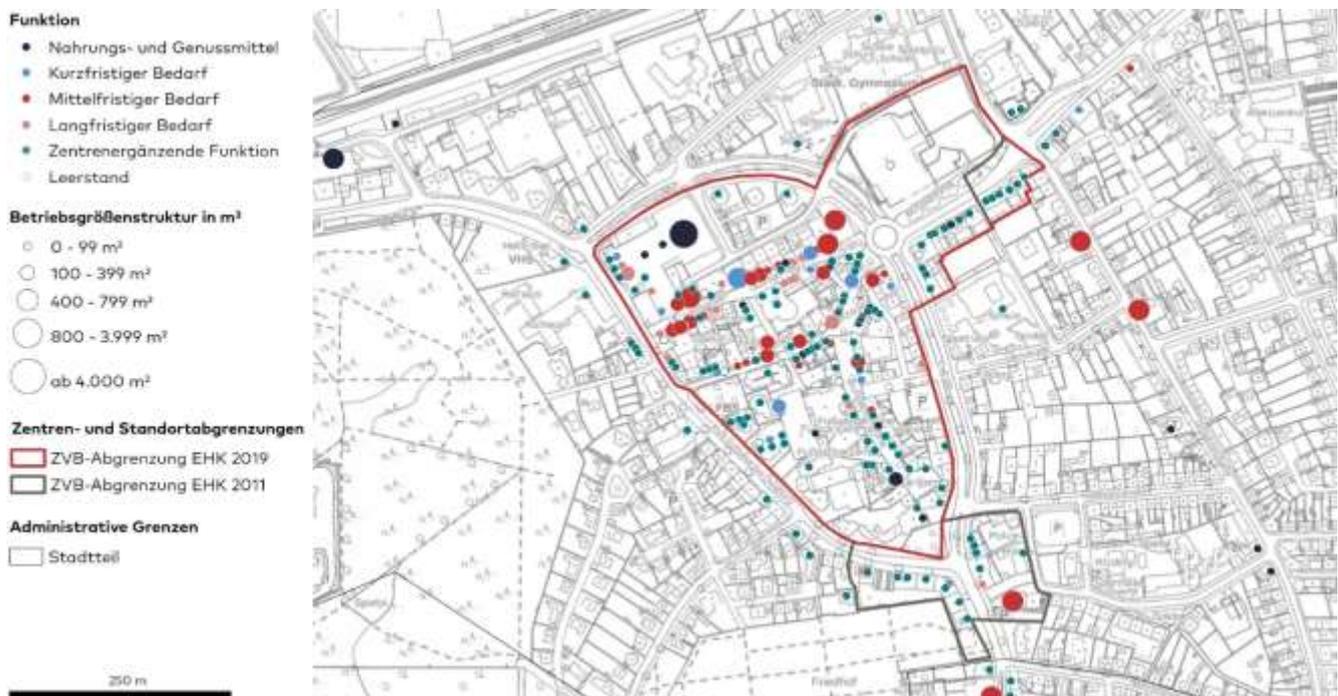


Abbildung 25: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Herten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Herten 2011; Kartengrundlage: Stadt Herten.

Innere Organisation

Die Innenstadt Herten ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagekategorien differenziert werden. Zur inneren Gliederung des zentralen Versorgungsbereiches werden Hauptlage, Nebenlage, Ergänzungsbereiche sowie die Potenzialfläche des ehemaligen Herten-Fo-
rums im Folgenden näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt dabei anhand der baulichen und handelsprägenden Strukturen der verschiedenen Lagebereiche.



Abbildung 26: Innere Organisation der Innenstadt Herten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Herten 2011; Kartengrundlage: Stadt Herten.

Die Hauptlage der Hertener Innenstadt erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hermannstraße westlich ausgehend vom Kaufland Markt mit der vorgelagerten öffentlichen Platzsituation als städtebauliches Entree in die Hauptfrequenzlage bis zum östlichen Kreisverkehr Konrad-Adenauer-Straße/Theodor-Heuss-Straße und Kaiserstraße. Die Hermannstraße ist die Lage mit der höchsten Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz in der Hertener Innenstadt. Die Lage ist geprägt durch eine eher kleinteilige Einzelhandelsstruktur mit einem Mix aus überwiegend discountorientierten Filialisten mit Schwerpunkt auf dem westlichen Abschnitt der Hermannstraße sowie vereinzelt inhabergeführten Fachgeschäften. Gleichzeitig lassen sich Angebotslücken in den innerstädtischen Leitsortimenten konstatieren. Es zeigt sich eine geringe Leerstandquote in der Hermannstraße, wobei in der Erdgeschosslage der ehem. Targo-Bank Filiale ein strukturprägender Leerstand mit breiter unbespielter Schaufensterfront als funktionaler Bruch im Straßenverlauf festzustellen ist. Positiv hervorzuheben ist die städtebauliche Gestaltung des öffentlichen Raums entlang der Hermannstraße mit einer ansprechenden Pflasterung, hochwertigem Stadtmobiliar sowie dem öffentlichen Platz am westlichen Eingang zur Hermannstraße mit städtebaulicher Aufenthaltsqualität.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: HAUPTLAGE

- Hauptlage als primärer Ansiedlungsraum für zentrenrelevante Sortimente in der Innenstadt Herten
- zusätzlich auch Ansiedlungsraum für zentren- und nahversorgungsrelevante Angebote
- quantitative Weiterentwicklung der innerstädtischen Leitsortimente (z. B. Entwicklung im Bestand, Leerstandnutzungen, Zusammenlegung kleiner Betriebsflächen, Ersatz von Mindernutzungen)

- qualitativ hochwertige Entwicklung der Hauptlage mit dem Ziel, das Zentrum nachhaltig zu sichern und weiter auszubauen unter Berücksichtigung der Entwicklungen des Neuen Hertener Forums
- Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe sowie der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften/Spezialangeboten
- Angebotsergänzung zwischen Hermannstraße und zukünftigem Hertener Forum
- Profilierung der Hermannstraße als attraktive Verbindungsachse zwischen dem Schlosspark, dem Neuen Hertener Forum und dem ZOB
- Stärkung der Knochenstruktur durch die Profilierung eines westlichen Frequenzpols als Gegengewicht zum zukünftigen Hertener Forum um einen Austausch der Kundenfrequenzen zwischen beiden Standortbereichen herzustellen.

Die Nebenlage der Hertener Innenstadt erstreckt sich über den östlichen Abschnitt der Antoniusstraße bis zur Einmündung in die Kurt-Schumacher-Straße sowie die Gassen als fußläufige Verbindung in die nördlich anschließende Hauptlage Hermannstraße. Die Lage ist im Teilbereich der nordöstlichen Antoniusstraße bis zum Abknicken der Antoniusstraße nach Westen und die Fortführung der Ewaldstraße nach Süden durch eine offen gestaltete Platzsituation bzw. Straßenraum gekennzeichnet. In der Antoniusstraße westlich der Ewaldstraße sind hingegen städtebauliche Defizite, eine erhöhte Leerstandzahl sowie Trading-Down-Prozesse zu konstatieren. Gleichzeitig erschweren die kleinteilig organisierten Flächenzuschnitte perspektivische Ansiedlungen von frequenzerzeugenden Nutzungen in diesem Bereich.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: NEBENLAGE

- Sicherung der bestehenden Einzelhandelsfunktion im Bereich östliche Antoniusstraße
- Erhalt und Stärkung von zentrenergänzenden Funktionen bzw. der Funktionsvielfalt
- Ansiedlungsraum für arrondierende Nutzungen und Angebote als funktionale Ergänzung zur Hauptlage
- Antoniusstraße als Hauptansiedlungsraum für gastronomische Nutzungen, um Clusterbildung zu ermöglichen
- Attraktivierung der verschiedenen Verbindungsachsen in die nördliche Hauptlage insb. im östlichen Teilbereich

Insgesamt werden in der Innenstadt Hertener drei Ergänzungsbereiche mit unterschiedlicher Zweckbestimmung ausgewiesen. Der Ergänzungsbereich I Ewaldstraße erstreckt sich ausgehend von der funktionalen Zäsur am Kreuzungsbereich Ewaldstraße/Antoniusstraße in südliche Richtung bis zum Place d'Arras und schließt mit dem Baukörper Am Bramhügel als städtebauliche Dominante ab. Die Ewaldstraße weist eine niedrige Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz bedingt durch Mindernutzungen und niedrigfrequentierte zentrenergänzende Funktionen in den Erdgeschosslagen auf. Für die südliche Ewaldstraße sind Dienstleistungsangebote und insbesondere soziale Einrichtungen prägend. Gleichzeitig lassen sich deutliche Trading-down-Tendenzen mit städtebaulich-funktionalen Defiziten insbesondere im südlichen Platzbereich des Place d'Arras identifizieren. Strukturprägende Leerstände im Straßenverlauf verstärken diese Tendenzen zusätzlich.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZUNGSBEREICH I

- Ewaldstraße gemäß ihrem definierten Schwerpunkt „Bildung, Wohnen, Dienstleistung (INSEK 2016) sichern und weiterentwickeln
- kein primärer Positivstandort für klassische Einzelhandelsansiedlungen, stattdessen Konzentration auf (frequenzerzeugende und frequenzunabhängige) Dienstleistungsangebote sowie soziale Nutzungen
- städtebaulich-funktionale Aufwertung des Place d`Arras zur Steigerung der Aufenthaltsqualität
- regelmäßige Bespielung und Nutzung des breitangelegten Straßenraums der Ewaldstraße mit hohem Flächenpotenzial
- Initiierung von Zwischennutzungen für Dauerleerstände
- fußläufige Eingangssituation Am Bramhügel als südliches Tor in die Innenstadt stärken

Der Ergänzungsbereich II „Marktplatz“ umfasst im Wesentlichen den Platzbereich am Markt mit den umgebenden Nutzungen sowie den westlich anschließenden Antoniusplatz. Im Bereich des Marktplatzes sind überwiegend Dienstleistungsnutzungen sowie eine geringe Zahl an Einzelhandelsbetrieben ohne größere Magnetwirkung verortet. Frequenzerzeugend wirkt hingegen der zweimal wöchentlich stattfindende Markt auf der, sonst durch eine PKW-Stellplatzfläche mindergenutzten, breit angelegten Platzsituation. Aufgrund der Mindernutzungen in dem Ergänzungsbereich sind geringe Kundenläufe und eine eingeschränkte Wechselwirkung mit den nördlich anschließenden Geschäftslagen festzustellen. Die unbespielte Westseite des Sparkassengebäudes wirkt zusätzlich als städtebaulich unattraktive Zäsur.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZUNGSBEREICH II

- Entwicklung von frequenzerzeugenden Dienstleistungsnutzungen und möglichen gastronomischen Ansiedlungen zur Vitalisierung des Marktplatzes
- Prüfung der Inwertsetzung der ungenutzten Sparkassenfassade für frequenzerzeugende Nutzungen (auch jenseits des Einzelhandels)
- Stärkung der Anbindung des Marktplatzes über die Jakobstraße in die Hauptfrequenzlage
- städtebauliche Aufwertung der Platzsituation (u. a. Stadtgrün, Stadtmobiliar, Pflasterung)
- weitere Profilierung und Stärkung des Hertener Wochenmarktes

Der **Ergänzungsbereich III „Kaiserstraße“** umfasst die südlichen Nutzungen entlang der Kaiserstraße bis zur Einmündung in die Schützenstraße und schließt damit den zentralen Omnibusbahnhof mit ein. Die Kaiserstraße stellt sich als Transitlage mit einem Nutzungsmix aus Dienstleistungsangeboten und nachgeordneten Einzelhandelsnutzungen dar. Dabei werden durch den Pendlerverkehr im Bereich des ZOB zwar hohe Passantenfrequenzen generiert, allerdings ist eine geringe Synergiewirkung aufgrund der überwiegend frequenzschwachen Nutzungen entlang der Kaiserstraße zu konstatieren. Gleichzeitig orientieren sich die Passantenfrequenzen ausgehend vom ZOB unmittelbar über die Querungshilfen am breit angelegten Kreisverkehr in Richtung westlicher Hauptlage.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZUNGSBEREICH III

- Einbezug des Lagebereichs als integrierter Ansatz der Entwicklung des gegenüber liegenden Neuen Hertener Forums

- Entwicklung von ergänzenden frequenzerzeugenden klassischen Transitnutzungen
- städtebauliche Aufwertung des ZOB sowie der Querungshilfen als Teilmaßnahme der gesamtheitlichen Entwicklung des Neuen Hertener Forums

Die verfügbare Potenzialfläche im Hertener Innenstadtbereich stellt das Areal des ehem. Hertener-Forums mit einer angeschlossenen Stellplatzfläche in östlicher Anschlusslage zum KernInnenstadtbereich gegenüber des zentralen Omnibusbahnhofs dar. Gleichwohl die daraus resultierende Lagegunst positiv hervorzuheben ist, weist die fußläufige Anbindung der Potenzialfläche an die westliche Hauptfrequenzlage städtebauliche Defizite auf.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: POTENZIALFLÄCHE HERTENER-FORUM

- Revitalisierung der Fläche durch Entwicklung eines „Neuen Hertener Forums“
- Shopping-Center als funktionale Ergänzung zur bestehenden Innenstadt
- Schaffung eines attraktiven Branchenmixes
- städtebauliche Einbindung des Shopping-Centers, um Wechselwirkungen mit den bestehenden Innenstadtlagen zu erzeugen
- architektonische Gestaltung des Shopping-Centers angepasst an den städtebaulichen Kontext der Hertener Innenstadt
- Attraktivierung der Querungsmöglichkeiten im Kreuzungsbereich der Konrad-Adenauer-Straße

Die rückwärtig zu dem Kernbereich der Hertener Innenstadt gelegenen Anschlusslagen, welche durch den Umgehungsring aus Kurt-Schumacher-Straße, Theodor-Heuss-Straße und Konrad-Adenauer-Straße eingefasst sind, stehen in einem direkten städtebaulichen Zusammenhang zu den angeschlossenen innerstädtischen Lagen. Aufgrund des bestehenden städtebaulichen Zusammenhangs innerhalb des Hertener Innenstadtdgefüges ist neben der Umsetzung von städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel sowie weiteren zentrenergänzenden Funktionen konzeptionell wünschenswert.

Flächenzusammenlegung

Die Entwicklungsziele umfassen auch die Empfehlung zur Prüfung von Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung von getrennten Ladenlokalen. Das Innenstadtzentrum in Hertener ist geprägt durch überwiegend kleinteilige Verkaufsflächengrößen der einzelnen Ladenlokale. Aktuelle Betriebskonzepte fragen regelmäßig deutlich größere Ladenflächen nach. Um hier marktadäquate und moderne Verkaufsflächeneinheiten zu schaffen und somit das Innenstadtzentrum entsprechend der ausgesprochenen Empfehlungen nachhaltig zu stärken, sollte das Zusammenlegen von Ladenlokalen geprüft und umgesetzt werden. Infolge dieser Maßnahmen sind größere Ladeneinheiten für gängige Filialkonzepte nutzbar. Voraussetzung ist jedoch eine Sensibilisierung von Immobilieneigentümern von geeigneten Objekten. Die Stadtverwaltung selbst kann in solchen Prozessen lediglich unterstützend steuernd und ggf. moderierend tätig sein.

Als Beispiel für eine erfolgreiche Flächenzusammenlegung sei auf zwei in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Projekten aus der Stadt Plauen verwie-

sen. Dort sind jeweils zwei zuvor getrennte Ladenflächen zusammengelegt worden, sodass ein zusammenhängendes größeres Ladenlokal entstanden ist. Ersichtlich wird, dass eine Flächenzusammenlegung sowohl von nebeneinander als auch hintereinander gelegenen Verkaufsräumen erfolgen kann. In Herten bieten sich insbesondere Immobilien in der Hermannstraße für diese Maßnahme an.

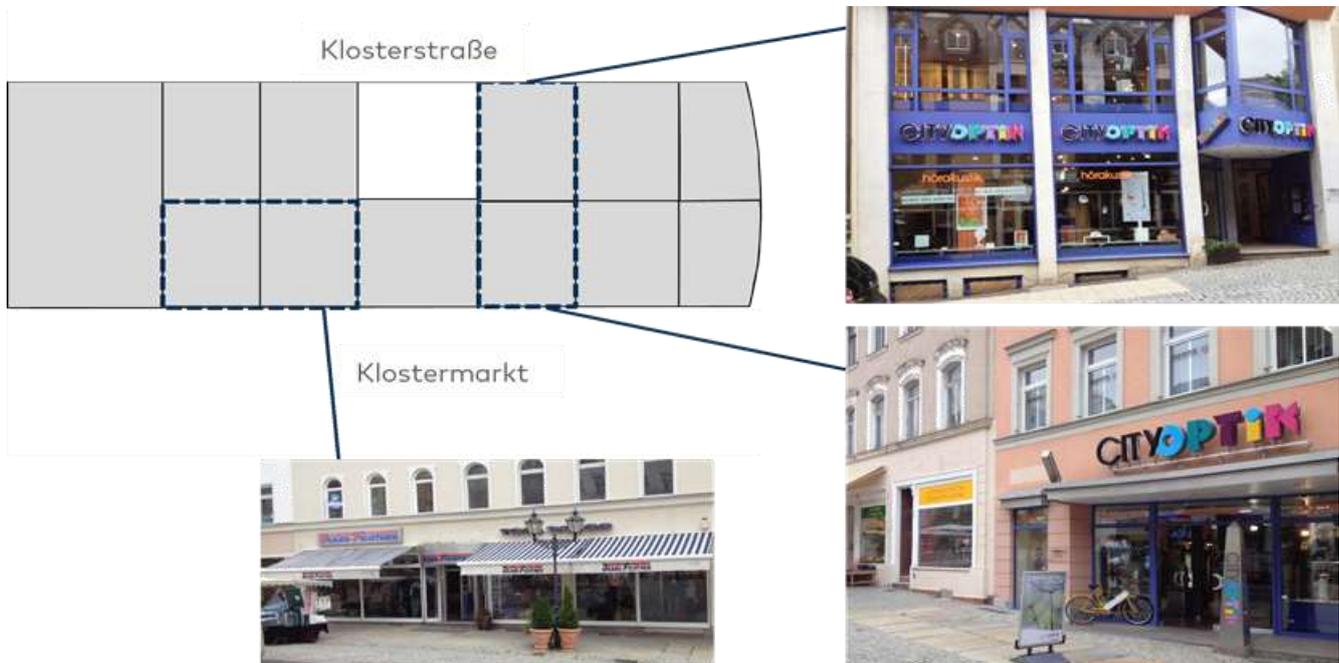


Abbildung 27: Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen
Quelle: Darstellung und Fotos Stadt + Handel.

Etablierung von Kompetenz-Ankerpunkten

Neben dem Einzelhandel spielen auch die zentrenergänzenden Funktionen als Frequenzbringer eine wichtige Rolle für die Funktionsvielfalt des Innenstadtzentrums. Es sollte daher auf die Sicherung bereits bestehender zentrenergänzender Funktionen sowie die gezielte Neuansiedlung solcher Funktionen, wie z. B. Banken und Ärzte im Innenstadtzentrum hingewirkt werden. Für das Innenstadtzentrum Herten empfiehlt sich zudem die Etablierung von Ankerpunkten an denen Einzelhandel, Dienstleistungen und weitere Funktionen eine gebündelte Angebotskompetenz aufweisen. Beispiele hierfür sind z. B. Einzelhandelsbetriebe mit regional-spezifischen Produkten und gastronomischen Angeboten. Auch im gesundheitsorientierten Bereich bietet sich die Etablierung von Kompetenz-Ankerpunkten an – gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. So ist z. B. die Kombination aus verschiedenen Ärzten, einer Apotheke, altengerechtem Wohnen sowie Einzelhandelsbetrieben wie Sanitätshäusern und Anbietern von Reformwaren eine zukunftsfähige Form, das Innenstadtzentrum belebt zu halten. Ein etablierter „Gesundheitscluster“ kann entscheidend höhere Besucherfrequenzen erzeugen als die einzelnen Betriebe für sich alleine.

Weitere Profilierung des Wochenmarktes

Wochenmärkte generieren im Idealfall hohe Besucherfrequenzen. Hiervon können auch die unmittelbar benachbarten Nutzungen profitieren. Insofern dient ein gut funktionierender Wochenmarkt deutlich der Belebung des Ladeneinzelhandels, der Gastronomie und anderer Einrichtungen in direkt anschließenden Lagebereichen oder im gesamten Zentrum. Die örtlichen Gewerbetreibenden können ggf.

ein erhebliches wirtschaftliches Eigeninteresse an einem Wochenmarkt haben und sollten daher sowohl als Akteure als auch als wichtige örtliche Meinungsbildende in das Wochenmarkt-Konzept einbezogen werden. Die Optimierung eines Wochenmarktes ist als ein Baustein zur angewandten Wirtschaftsförderung und zur Sicherung bzw. Weiterentwicklung der örtlichen Zentrenstruktur im Sinne der Stadtentwicklung und des Städtebaus zu verstehen.

In Hertener findet der Wochenmarkt aktuell dienstags und freitags auf dem Marktplatz südlich der Hauptlage an der St. Antoniuskirche statt (siehe Abbildung 28). Trotz offener Platzsituation ergeben sich gewisse Defizite hinsichtlich der Aufenthaltsqualität und Verweilmöglichkeiten während eines Marktbesuchs. Es ist daher zu prüfen, inwiefern die Ausgestaltung und Angebotsstruktur der Wochenmarktstände einen Beitrag zur Erhöhung der Verweildauer auf dem Wochenmarkt leisten können (z. B. durch Sitzgelegenheiten oder sortimentsergänzende kulinarische Angebote).



Abbildung 28: Standort des Hertener Wochenmarktes

Quelle: Fotos Stadt + Handel.

Für die weitere Profilierung und Stärkung des Wochenmarktes in Hertener ergeben sich folgende Handlungsfelder:

- **Sortiment:** Die Angebotsstruktur, die grundsätzliche Qualität und Vielfalt der Waren stehen hier im Fokus. Das Sortiment sollte das bereits vorhandene Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in der Hertener Innenstadt ergänzen und vorhandene Lücken schließen (z.B. regionale Produkte, Frischeware).
- **Händlerstruktur:** Leistungsträger und starke Frequenzbringer sind auf dem Wochenmarkt zu integrieren, um ein breites Publikum anzulocken. Hier sollte vor allem auf regionale Anbieter gesetzt werden, um sich von der Konkurrenz (z. B. Lebensmittelmärkte) abzusetzen.
- **Alleinstellungsmerkmale:** Es sollte eine Abgrenzung und Profilierung gegenüber anderen Wochenmärkten im näheren regionalen Umfeld und dem stationären Einzelhandel stattfinden. Der Wochenmarkt kann sich z. B. durch den Fokus auf regionale oder hochwertige Produkte oder bestimmte Produktbereiche ein Alleinstellungsmerkmal schaffen. Auch durch eine

Umbenennung und eine offensive Vermarktung dieses Namens kann sich der Wochenmarkt in Herten profilieren.

- Anbindung: Bisher besteht eine optimierungsbedürftige funktionale Anbindung des Wochenmarktes an die nördlichen Innenstadtlagen mit nur gering ausgeprägten wechselseitigen Effekten. Hier kann z. B. eine Ausweitung der Marktstände in nördliche Richtung als funktionale Scharnierfunktion dazu beitragen, den Austausch von Passantenfrequenzen zwischen den Standortbereichen zu stärken.
- Erlebnisfaktor: Auch auf dem Wochenmarkt spielt die Aufenthaltsqualität sowie der Erlebnisfaktor eine wichtige Rolle. Durch gezielte, jahreszeitlich angepasste Aktionen und spezielle Kooperationspartner lassen sich diese Faktoren deutlich verbessern und neue Zielgruppen ansprechen.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion der Hertener Innenstadt für die Gesamtstadt ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer mittelzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Herten, die einen Bezug zum Hauptzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSZIELE INNENSTADT HERTEN

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes
- Positivraum für den innenstadtaffinen Einzelhandel im Kontext der Potenzialfläche des Neuen Hertener Forums als funktionale Ergänzung zu den bestehenden Innenstadtlagen
- Schließung der Angebotslücken in den innerstädtischen Leitsortimenten zur Attraktivierung der Angebotsstruktur in der Hertener Innenstadt
- Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften
- Sicherung des Bestandes durch Angebotsarrondierungen
- Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben mit Fokus des Einzelhandels auf den nördlichen Bereich der Innenstadt
- Verbesserung der städtebaulichen Struktur (insb. der Eingangssituationen in den Kernbereich der Innenstadt)
- Weiterführung des Nutzungsmanagements zur Implementierung nachhaltig tragfähiger Strukturen in der Innenstadt
- fortlaufende Umsetzung von regelmäßig stattfindenden verkaufsoffenen Sonntagen zur Attraktivierung und Belebung der Hertener Innenstadt

Folgende Abbildung veranschaulicht die räumlichen Entwicklungsempfehlungen und trifft Aussagen über die Profile der einzelnen Bereiche:

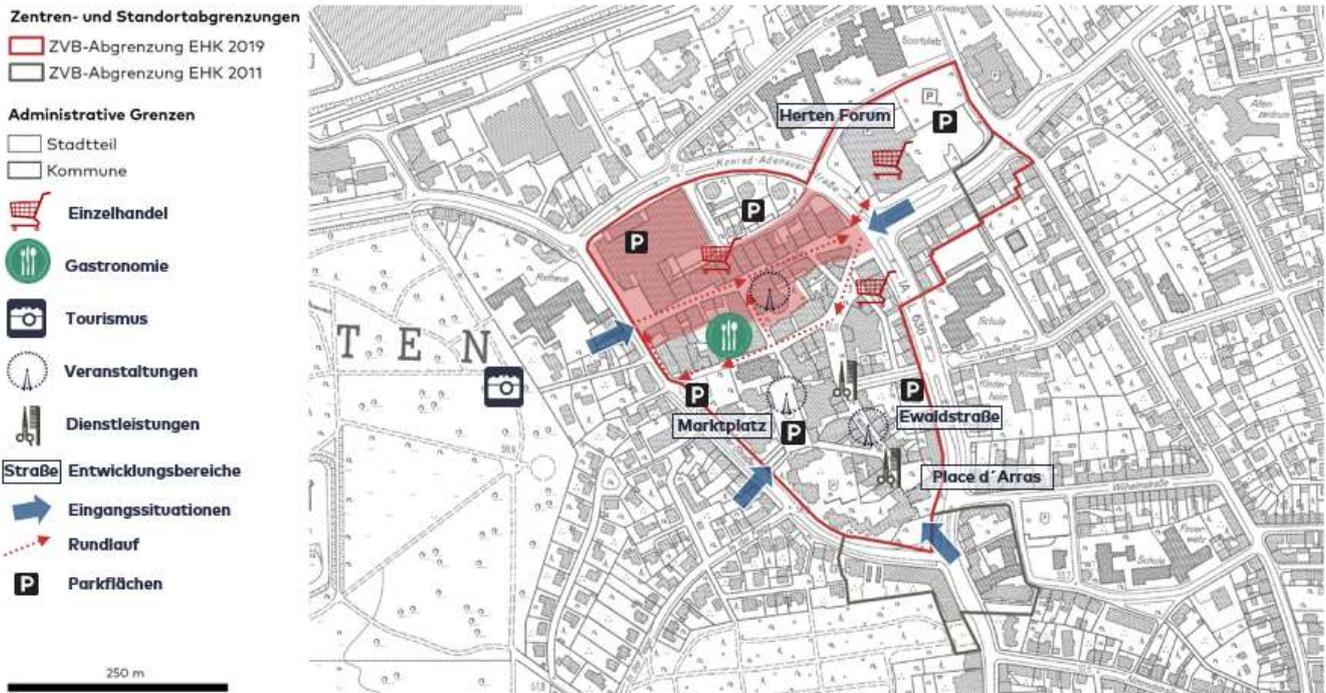


Abbildung 29: Entwicklungsempfehlungen und -bereiche der Innenstadt Herten
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Herten; Piktogramme: Pixabay.

6.1.4 Nebenzentrum Westerholt

Das Nebenzentrum Westerholt ist nach der Innenstadt Herten hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Herten. Das Nebenzentrum weist dabei städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5. Das Nebenzentrum Westerholt übernimmt für den Stadtteil Westerholt und die unmittelbar angrenzenden Stadtteile (insb. Bertlich) eine Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf und darüber hinaus noch in geringfügigem Maß für den mittelfristigen Bedarfsbereich.

Räumliche Ausprägung

Das Nebenzentrum Westerholt umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Herten.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Das Nebenzentrum Westerholt erstreckt sich überwiegend entlang den angrenzenden Flurstücken an der Bahnhofstraße als Hauptverkehrsachse und umfasst südlich die umliegenden Nutzungen im Bereich der St. Martinus Kirche.

- Im Süden orientiert sich die Abgrenzung an der St. Martinus Kirche am Kreuzungsbereich aus Schloßstraße und Kolpingstraße/Turmstraße mit einer hohen Zahl an zentrenergänzenden Funktionen in dem südlichen Standortbereich.
- Den nördlichen Abschluss des langgezogenen ZVB Nebenzentrum Westerholt bildet der Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Lindenstraße mit einer abnehmenden Dichte an Einzelhandelsnutzungen im nördlichen Verlauf der Bahnhofstraße.
- Im Westen folgt die Abgrenzung des Nebenentrums Westerholt den an der Bahnhofstraße angrenzenden Flurstücken sowie einem Teilabschnitt der westlich abgehenden Geschwisterstraße bis zur Einmündung in die Körnerstraße. Ein Teilabschnitt der Freifläche, des westlich an den ZVB angrenzenden Areals der ehem. Zeche Westerholt, soll zukünftig eine Potenzialfläche zur nachhaltigen funktionalen Stärkung des Nebenentrums darstellen.
- Östlich umfasst das Nebenzentrum die unmittelbar an die Bahnhofstraße anliegenden Flurstücke. Gleichzeitig wird der ZVB im Kontext der vorliegenden Konzeptfortschreibung zukünftig durch den Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Breite Straße und Hertener Straße/Storcksmährstraße begrenzt. Der östlich anschließende Standortbereich an der Breite Straße wird aufgrund der geringen Nutzungsdichte und der eingeschränkten Anbindung nicht weiter dem ZVB Westerholt zugeordnet.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 30 für das Nebenzentrum Westerholt dargestellt.

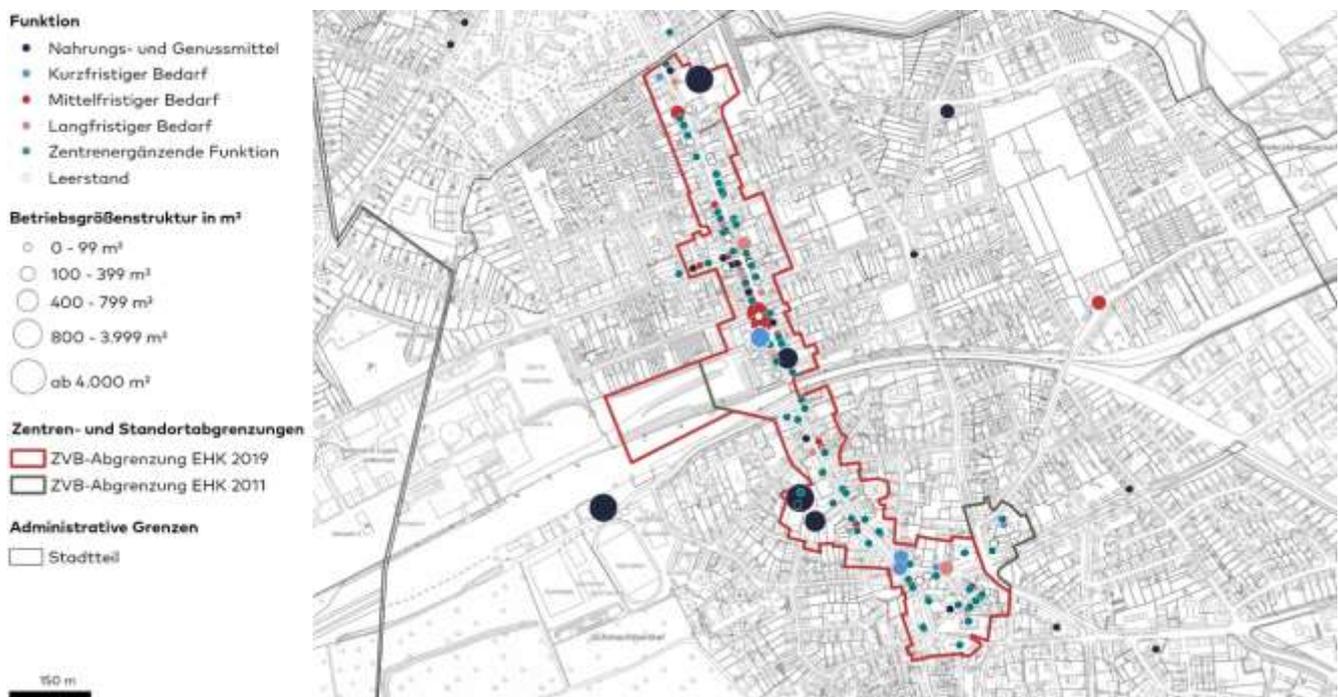


Abbildung 30: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Westerholt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Herten 2011; Kartengrundlage: Stadt Herten.

Innere Organisation

Der zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Westerholt kann hinsichtlich seiner einzelhandelsprägenden und funktionalen Struktur in verschiedene Teillagen differenziert werden. Die innere Gliederung des Nebenzentrums Westerholt wird gemäß Zielperspektive in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 31: Innere Organisation des Nebenzentrums Westerholt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Herten 2011; Kartengrundlage: Stadt Herten.

Die Hauptlage des Nebenzentrums erstreckt sich vornehmlich entlang des zentralen Teilabschnitts der Bahnhofstraße ausgehend von der südlichen Bahntrasse als städtebauliche Zäsur bis zum Kreuzungsbereich mit der östlich abgehenden Goethestraße als nördliche Begrenzung. Dabei weist der Teilabschnitt der Bahnhofstraße als Hauptlage die höchste Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz innerhalb des Nebenzentrums auf. Die frequenzerzeugenden Betriebe konzentrieren sich innerhalb der dargestellten Hauptlage vornehmlich auf den südlichen Bereich mit einer Angebotsprägung im kurz- sowie mittelfristigen Bedarfsbereich. Darüber hinaus stellen sich die vorhandenen Betriebsstrukturen in der Hauptlage überwiegend kleinteilig dar. Zukünftig soll die Hauptlage als primärer Ansiedlungsraum für den zentrenrelevanten und/oder den großflächigen Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich durch die Inwertsetzung der angeschlossenen Potenzialfläche im zentralen Bereich des ZVB dienen.

Im Nebenzentrum Westerholt erstrecken sich zwei Nebenlagen im nördlichen Bereich entlang der Bahnhofstraße als Verlängerung der Hauptlage bis zum Kreuzungsbereich mit der Lindenstraße als nördlichen Abschluss des ZVB und dem südlich der Bahntrasse abgehenden Verlauf der Bahnhofstraße bis zur Einmündung in die Turmstraße. Die Nebenlagen sind von einer niedrigen Einzelhandelsdichte mit Magnetbetrieben der kurzfristigen Bedarfsstufe gekennzeichnet. Zudem ist im nördlichen Bereich der Nebenlage eine erhöhte Leerstandanzahl zu konstatieren. Die südliche Nebenlage erfährt gleichzeitig eine Prägung durch ein-

zelhandelsferne Nutzungen (insb. Wohnnutzungen in den Erdgeschosslagen). Zukünftig stehen die Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen, insb. der vorhandenen Magnetbetriebe zur Profilierung der Nebenlagen im Fokus der Entwicklung.

Der Ergänzungsbereich des Nebenzentrums erstreckt sich vornehmlich südlich der Bahnhofstraße zwischen der westlichen Turmstraße und der Hertener Straße im Osten und umfasst damit den vorgelagerten Platzbereich der St. Martinus Kirche als einzige Platzsituation im ZVB. Der Besatz an Nutzungen ist in dem südlichen Ergänzungsbereich überwiegend durch zentrenergänzende Funktionen geprägt. Dabei weist der Standortbereich aufgrund seiner Struktur die höchste städtebauliche Qualität innerhalb des Nebenzentrums auf. In diesem Zusammenhang findet hier der Wochenmarkt des Stadtteils Westerholt statt. Mit Blick auf die zukünftige Entwicklung des Ergänzungsbereichs wird eine Profilierung des Standortes durch Ansiedlungen (höherwertiger) gastronomischer Nutzungen zur Attraktivierung und funktionalen Ergänzung der bestehenden Strukturen innerhalb des ZVB empfohlen.

Potenzialfläche „Neue Zeche Westerholt“

Die weitestgehend geschlossenen und kleinteiligen Strukturen im Nebenzentrum Westerholt bieten in begrenztem Maße Potenzialflächen, die ggf. zur Etablierung von Einzelhandelsstrukturen geeignet sind. Im Kontext des Masterplans zur integrierten Entwicklung auf dem ehemaligen Gelände der Zeche Westerholt mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten soll der östliche Bereich der Entwicklungsfläche für entsprechende Einzelhandelsnutzungen bereitgestellt werden. Die Aufnahme des westlichen Bereichs des Areals der ehem. Zeche Westerholt als Potenzialfläche in zentraler Lage in den ZVB Nebenzentrum Westerholt eröffnet dabei neue Entwicklungsperspektiven sowohl zur funktionalen als auch städtebaulichen Zentrenstärkung.

Die aktuell brachliegende Potenzialfläche in westlicher Anschlusslage zu den bestehenden Strukturen des ZVB entlang der Bahnhofstraße erstreckt sich über eine Fläche von rd. 32.000 m² und bietet folglich große Entwicklungschancen für eine integrierte Stärkung des Nebenzentrums. Gleichzeitig sind die Sichtbarkeit der Fläche und die unmittelbare Anbindung an den ZVB durch östlich angrenzende Bebauungsstrukturen an der Bahnhofstraße eingeschränkt. Um ein „Anschmiegen“ des Standortbereiches an die Bestandsstrukturen möglich zu machen und somit eine fußläufige Überleitung zwischen den Standortbereichen attraktiv zu gestalten, ist eine städtebauliche Öffnung erforderlich. Sofern eine solche Integration in die vorhandenen Strukturen gelingt, können die perspektivischen Entwicklungen auf der Fläche einen wichtigen Beitrag zur Zentrenstärkung darstellen. Der Beitrag zur Zentrenstärkung hängt dabei im besonderen Maß von der Art der Ansiedlungsvorhaben ab.

Um den landesentwicklungspolitischen Ziele bei zukünftigen einzelhandelsrelevanten Entwicklungen an diesem Standortbereich nicht zu widersprechen, wird eine zukünftige Festlegung des betreffenden Bereiches als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im Regionalplan Ruhr bzw. eine Änderung des Gebietsentwicklungsplans Emscher-Lippe angestrebt. Die Änderung der Grenze des Nebenzentrums Westerholt steht unter dem Vorbehalt der Anpassung an den Regionalplan.

Tabelle 13: **Bewertung der Potenzialfläche „Neue Zeche Westerholt“**

Bewertungskriterien	Bewertung
Flächengröße/Zuschnitt	
Sichtbarkeit/Einsehbarkeit	
Anbindung an den ZVB	
Nähe zu frequentierten Nutzungen	
Beitrag zur Zentrenstärkung	
Gesamtbewertung	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der aktuellen Überlegungen zu möglichen Ansiedlungsvorhaben auf der Potenzialfläche „Neue Zeche Westerholt“ werden verschiedene Betriebstypen diskutiert (Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriefachmarkt).

Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes kann im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung bedingt empfohlen werden. Als Folge einer entsprechenden Ansiedlung kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Betriebsschließung oder Verlagerung des sich aktuell im Umbau befindlichen Drogeriefachmarktes Rossmann in der Hauptlage des Nebenzentrums kommt. Hierdurch wäre ein Funktionsverlust der Hauptlage durch die Rücknahme des wichtigen Magnetbetriebs zu konstatieren. Des Weiteren würde die funktionale Überleitung in die südliche Nebenlage des ZVB nachhaltig geschwächt werden.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auf die Potenzialfläche birgt sowohl Chancen als auch Risiken zur Fortentwicklung des Nebenzentrums. Zwar besteht durch eine entsprechende Verlagerung die Möglichkeit zur Schaffung eines weiteren modernen, den aktuellen Kundenansprüchen entsprechenden Angebots im zentralen Bereich des Nebenzentrums. Gleichwohl wird durch die Bereitstellung eines weiteren Angebotes im vollsortimentierten Sortimentsbereich neben dem bestehenden Rewe Markt, welcher aktuell eine wichtige Brückenfunktion in die südliche Nebenlage bis zum Dorf Westerholt einnimmt, eine funktionale Schwächung der südlichen Nebenlage wahrscheinlich. Dabei überwiegt die aus einer weiteren vollsortimentierten Betriebsansiedlung im zentralen Bereich des Nebenzentrums emergierende funktionale Schwächung der Nebenlage südlich der Bahntrasse die dargestellten Chancen.

Die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters kann aufgrund der aktuell bestehenden Angebotsdichte konzeptionell nicht empfohlen werden. Gleichwohl ist eine Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters zur Verbesserung der Nahversorgungssituation und Stärkung des Nebenzentrums vorstellbar. Bei einer potenziellen Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters durch mögliche Verlagerungen des sich in nördlicher Randlage des ZVB befindlichen Lidl Marktes oder des in westlicher Nähe zum Nebenzentrum verorteten Aldi Marktes zeichnet sich je nach Ansiedlungsszenario ein differenziertes Bild der damit einhergehenden Chancen und Risiken. Eine Verlagerung des bestehenden Lidl Marktes bietet die Chance zur

funktionalen Verdichtung der Hauptlage im ZVB. Gleichzeitig birgt die Verlagerung das Risiko zur möglichen Schwächung des nördlichen Randbereichs sowie gleichermaßen der Nahversorgungssituation im Norden Westerholts. Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird eine Verlagerung des aktuell an einem städtebaulich nicht integrierten Standort in der Nähe des ZVB bestehenden Aldi-Marktes in den ZVB hinein konzeptionell priorisiert. Dabei stellt sich die Potenzialfläche aufgrund ihrer Flächenverfügbarkeiten für eine entsprechende marktgängige Ansiedlung als geeignete Option dar.

ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN ZVB NEBENZENTRUM WESTERHOLT

- Sicherung und Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion für Westerholt und Bertlich
- Entwicklungsmöglichkeiten im Kontext der Zentrenhierarchie bzw. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion und unter Berücksichtigung der Steuerungsleitsätze
- Erhalt und Stärkung der Magnetbetriebe sowie der Fachgeschäftsstruktur insbesondere in der Hauptlage des Zentrums
- Entwicklung eines attraktiven Schwerpunktes jenseits des Einzelhandels im attraktiven historischen Dorf Westerholt und Erhalt und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen bzw. deren Funktionsvielfalt
- Sicherung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte
- Brückenfunktion der südlichen Nebenlage für das Dorf Westerholt erhalten
- Belebung des Westerholter Ortskerns durch Initiierung anlassbezogener verkaufsoffener Sonntage

6.1.5 Nahversorgungszentrum Disteln

Das Nahversorgungszentrum Disteln ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarf, ergänzt durch einen hohen Verkaufsflächenanteil an Warengruppen des mittelfristigen Bedarfsbereiches. Dabei ist das Nahversorgungszentrum Disteln mit einer Verkaufsfläche von rd. 13.000 m² (rd. 17 % Anteil an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) hinsichtlich des zugeordneten Versorgungsauftrages als überdimensioniert einzustufen. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Aufgrund der deutlich autokundenorientierten Standortlage insbesondere des östlichen Bereichs des ZVB ist die städtebauliche Integration verbesserungsbedürftig. Ebenso ist der fehlende städtebauliche Zusammenhang zwischen dem westlichen integrierten Standortbereich und der östlichen autokundenorientierten Fachmarktlage negativ zu bewerten. Den großflächig angelegten vorgelagerten Stellplätzen kommt eine deutliche Trennwirkung zu. Zusätzlich ist die fußläufige Durchlässigkeit zwischen beiden sich hinsichtlich ihrer Struktur deutlich voneinander unterscheidenden Standortbereichen eingeschränkt. Gleichwohl kann dem Nahversorgungszentrum Disteln aufgrund der hohen Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus eine positive Zukunftsfähigkeit des ZVB zugeschrieben werden.

Räumliche Ausprägung

Das Nahversorgungszentrum Disteln umfasst im Wesentlichen den Standortbereich nördlich der Kaiserstraße mit mehreren großflächigen Einzelhandelsstrukturen sowie Teilabschnitte der Josefstraße und Reitkamp. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Herten.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, erstreckt sich das Nahversorgungszentrum Disteln entlang der Kaiserstraße ausgehend von dem Kreuzungsbereich der Kaiserstraße mit der Josefstraße bzw. Reitkamp und der östlichen baulichen Grenze des Fachmarktstandortes.
- Im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich durch die anliegenden Nutzungen (insb. zentrenergänzende Funktionen) im Kreuzungsbereich Kaiserstraße mit der Josefstraße bzw. Reitkamp begrenzt.
- Die westliche Grenze des Nahversorgungszentrums stellen die an der Josefstraße anliegenden Flurstücke bis zur Einmündung in die Zechenstraße als nördlichen Abschluss des ZVB dar.
- Die überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Flurstücke entlang der Kaiserstraße werden im Rahmen der Fortschreibung nicht weiter dem ZVB zugeordnet. Gleichzeitig wird ein Teilstück der Kaiserstraße westlich des Kreuzungsbereichs mit der Josefstraße/Reitkamp aufgrund des funktionalen Zusammenhangs zukünftig in den ZVB aufgenommen.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 32 für das Nahversorgungszentrum Disteln dargestellt.



Abbildung 32: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Disteln

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Kartengrundlage: Stadt Herten.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Disteln, welche über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht, steht die Sicherung der bestehenden Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich im Mittelpunkt. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Herten, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum Disteln aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGEMPFEHLUNGEN NAHVERSORGUNGSZENTRUM DISTELN

- Erhalt der Lebensmittelmärkte und des Drogeriefachmarkts mit räumlichem Fokus auf westlich gelegenen Standortbereich
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- nur gezielt punktuell branchenspezifische Ergänzung um kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsangebote deutlich unterhalb der Großflächigkeit und mit klarem Fokus auf den westlichen Bereich des Nahversorgungszentrums
- restriktiver Umgang bei großflächigen Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment insb. im östlichen Teil des ZVB
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung von zentrenergänzenden Funktionen
- Optimierung der städtebaulichen Anbindung des östlichen Nahversorgungspols an die gewachsenen Strukturen des Zentrums
- Attraktivierung der Fußwegeverbindungen innerhalb des ZVB
- Steigerung der städtebaulichen Qualität insb. im östlichen Bereich

6.1.6 Nahversorgungszentrum Herten-Süd

Das Nahversorgungszentrum Herten-Süd ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarf, ergänzt durch Waren des mittelfristigen Bedarfsbereichs. Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums konzentriert sich auf die beiden Stadtteile Herten-Südwest und Herten-Südost. Dabei kommt dem Nahversorgungszentrum Herten-Süd mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.700 m² (rd. 3 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) eine eher geringe gesamtstädtische Bedeutung zu. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Aufgrund der hoch frequentierten Ewaldstraße sowie dem eingeschränkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zwischen dem südlichen Aldi-Markt und dem zentralen Bereich „Süder Markt“ im Norden ist die städtebauliche Struktur des Nahversorgungszentrums verbesserungswürdig. Weiter tragen ebenso die autokundenorientierten Eingangssituationen im Norden und Süden zu diesem Eindruck der eingeschränkten städtebaulichen Struktur des ZVB bei.

Räumliche Ausprägung

Das Nahversorgungszentrum Herten-Süd umfasst im Wesentlichen die anliegenden Flurstücke entlang des Teilabschnitts der Ewaldstraße. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Herten.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, wird das Nahversorgungszentrum Herten-Süd im Norden von der Einmündung der Ewaldstraße in die südlich abgehende Dr.-Loewenstein-Straße begrenzt und schließt somit die auf der südwestlichen Seite der Ewaldstraße liegenden Strukturen bis zum Kreuzungsbereich Schützenstraße ein. Im Vergleich zur Abgrenzung aus dem Jahr 2011 werden die hier auf der nordöstlichen Seite der Ewaldstraße liegenden Flurstücke aufgrund der überwiegenden Wohnnutzungsprägung in den Erdgeschosslagen zukünftig nicht mehr dem ZVB zugeordnet.
- Die westliche und östliche Grenze des lang gestreckten ZVB bilden die Flurstücksgrenzen entlang der Ewaldstraße und schließt die rückwärtigen Gebäudestrukturen im Bereich des Süder Markt als zentraler Ort im Nahversorgungszentrum mit ein. Entlang der in südliche Richtung verlaufenden Ewaldstraße ist dabei eine geringe Nutzungsdichte zu konstatieren, welche die fußläufigen Passantenfrequenzen entlang der stark befahrenen Ewaldstraße deutlich einschränkt.
- Den südlichen Abschluss des ZVB bildet die südliche Flurstücksgrenze des Aldi Marktes (Ewaldstraße 182).

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 35 für das Nahversorgungszentrum Herten-Süd dargestellt.



Abbildung 33: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Herten-Süd

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Kartengrundlage: Stadt Herten.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Hertener-Süd für die südlichen Hertener Siedlungsgebiete, stellt vor allem die Sicherung der bestehenden Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich eine künftige Herausforderung dar, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Hertener, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum Hertener-Süd aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGEMPFEHLUNGEN NAHVERSORGUNGSZENTRUM HERTENER-SÜD

- Erhalt und Stärkung der beiden Lebensmittelmärkte (Frequenzbringer)
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen Drogeriefachmarkt/Lebensmittelvollsortimenter
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (kleinflächig)
- Stärkung des funktionalen Zusammenhangs zwischen dem Standortbereich „Süder Markt“ und südlichem Lebensmitteldiscounter im zentralen Versorgungsbereich durch Entwicklung kleinteiliger Nutzungen (auch jenseits des Einzelhandels)
- Verbesserung der Straßenraumgestaltung (insb. im Bereich der Fußwege)
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen

6.1.7 Nahversorgungszentrum Langenbochum

Das Nahversorgungszentrum Langenbochum ist ein zentraler Versorgungsbe- reich mit einer Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarf, ergänzt durch einen vergleichsweise hohen Verkaufsflächenanteil an Warengruppen der mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereiche aufgrund der Angebotsstruktur eines in Randlage des ZVB verorteten Möbelhauses. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Aufgrund der überwiegend preisorientierten Angebotsstruktur im ZVB sowie der Schließung des Edeka-Marktes als einziger vollsortimentierter Nahversorgungs- pol stellt sich der Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum Langenbo- chum als eingeschränkt dar. Gleichzeitig zeigen sich hinsichtlich der städtebauli- chen Struktur gewisse Defizite. So kommt der stark befahrenen Feldstraße eine Trennwirkung zur fußläufigen Überleitung im ZVB zu. Die hoch aufstehende Block- randbebauung im Kreuzungsbereich Feldstraße/Langenbochumer Straße wirkt als überdimensionierte städtebauliche Dominante im ZVB. Zudem kann ein gerin- ger städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen dem südlichen Lidl Markt und dem nördlichen zentralen Bereich des ZVB konstatiert werden.

Räumliche Ausprägung

Das Nahversorgungszentrum Langenbochum umfasst im Wesentlichen die Feld- straße sowie die an dem Kreuzungsbereich Feldstraße/Langenbochumer Straße umliegenden Strukturen als zentraler Abschnitt des ZVB mit der höchsten Nut- zungsdichte. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Hertener.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, erstreckt sich das Nahversorgungszentrum Langenbochum entlang der Feldstraße, schließt die an der östlichen Straßenseite angrenzenden Flurstücke ein und umfasst zusätzlich die an dem Kreuzungsbereich der Feldstraße/Langenbochumer Straße umliegenden Flurstücke.
- Die Abgrenzung des ZVB im Rahmen der vorliegenden Konzeption folgt dabei im Wesentlichen der Abgrenzung aus dem Jahr 2011, wobei der ZVB zukünftig um zwei rückwärtige Flächen im nördlichen Bereich enger gefasst wird.
- Im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich durch die südliche Flurstücksgrenze des Lidl Marktes (Feldstraße 212) begrenzt. Der Einbezug des Lidl Marktes in den zentralen Versorgungsbereich begründet sich insbesondere durch die gute fußläufige Anbindung an die nördliche, historische Hauptlage sowie den sehr guten Ausbau der fortlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung parallel zur Feldstraße.
- Östlich erstreckt sich das Nahversorgungszentrum entlang des Teilstücks der Langenbochumer Straße (bis zur Immobilie Langenbochumer Straße 186).
- Den nördlichen Abschluss des ZVB stellt die Einmündung Feldstraße/Franzstraße ab und beinhaltet somit das an dem Eckbereich verortete Möbelhaus.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 34 für das Nahversorgungszentrum Langenbochum dargestellt.

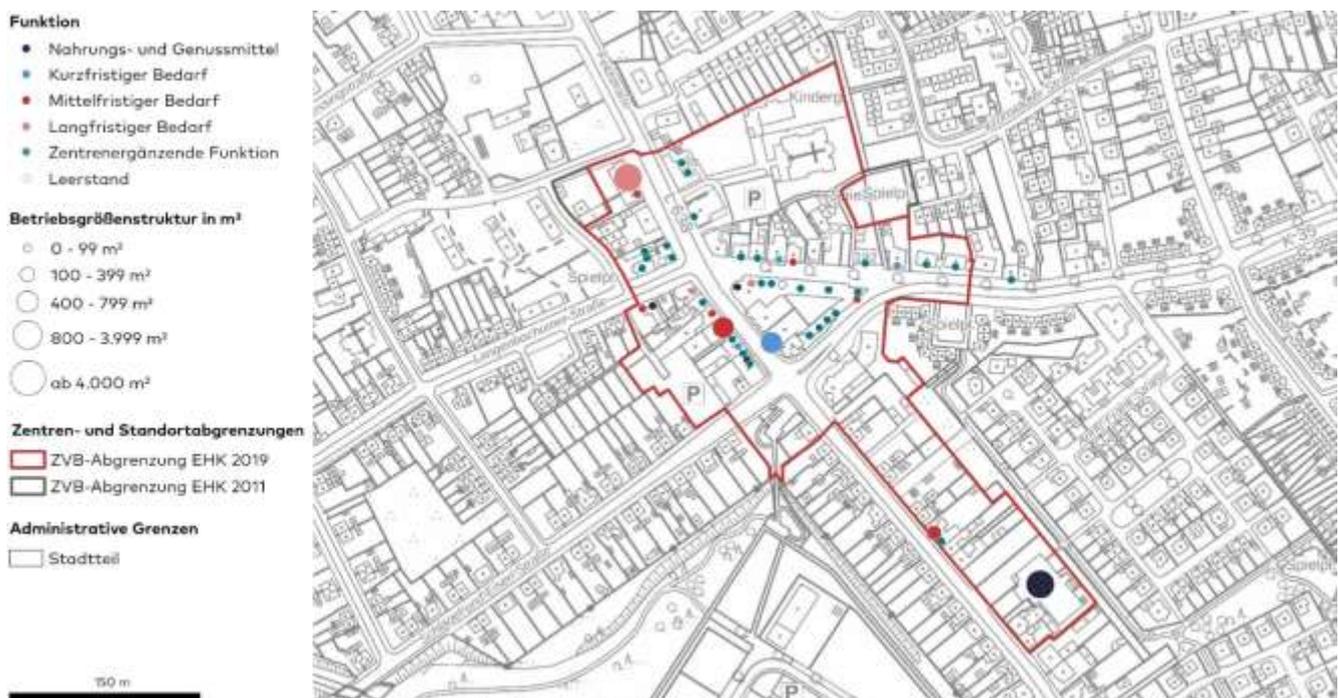


Abbildung 34: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Langenbochum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Kartengrundlage: Stadt Herten.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Langenbochum für den Stadtteil Langenbochum und nördliche Siedlungsbereiche des Stadtteils Paschenberg, stellt vor allem die Sicherung der bestehenden Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich eine künftige Herausforderung dar, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Herten, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum Langenbochum aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGEMPFEHLUNGEN NAHVERSORGUNGSZENTRUM LANGENBOCHUM

- Erhalt und Stärkung des Lebensmittel- und Drogeriefachmarkts
- Möglichkeiten zur Ansiedlung von Magnetbetrieben im nördlichen Bereich des ZVB prüfen (langfristig ggf. Umnutzung von Stellplatzflächen oder Kirchenliegenschaften)
- Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen Drogeriefachmarkt/Lebensmittelvollsortimenter
- Stärkung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs zwischen südlichem Lebensmittel-discounter und nördlichem Kernbereich des NVZ durch Entwicklung kleinteiliger Nutzungen (auch jenseits des Einzelhandels)
- kleinteilige Nachverdichtung im Bereich der Feldstraße prüfen
- Fußwegeverbindungen attraktivieren

Um den landesentwicklungspolitischen Zielen bei zukünftigen einzelhandelsrelevanten Entwicklungen an diesem Standortbereich nicht zu widersprechen, wird eine zukünftige Festlegung des Eckbereiches Schlägel-und-Eisen-Straße /Feldstraße (Südwestecke der Kreuzung, Eingangsbereich des Geländes Schlägel und Eisen) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im Regionalplan Ruhr bzw. eine Änderung des Gebietsentwicklungsplans Emscher-Lippe angestrebt.

6.1.8 Nahversorgungszentrum Scherlebeck

Das Nahversorgungszentrum Scherlebeck ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarf. Dabei ist dem Nahversorgungszentrum Scherlebeck mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.600 m² (rd. 3 % Anteil an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) eine eher geringe gesamtstädtische Bedeutung zuzuschreiben. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Die städtebauliche Struktur des ZVB ist aufgrund des eingeschränkten funktionalen Zusammenhangs und der niedrigen Nutzungsdichte zwischen dem südlichen Aldi Markt und dem nördlichen zentralen Bereich des Nahversorgungszentrums als verbesserungsbedürftig zu bewerten.

Räumliche Ausprägung

Das Nahversorgungszentrum Scherlebeck umfasst im Wesentlichen die Bereiche entlang der Scherlebecker Straße sowie einen Teilabschnitt der westlich abgehenden Richterstraße mit überwiegend kleinteiligen Bestandsstrukturen. Die Festle-

gungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Herten.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, erstreckt sich das Nahversorgungszentrum Scherlebeck in nördlicher Richtung entlang der Scherlebecker Straße ausgehend von der südlichen Flurstücksgrenze des Aldi Marktes und schließt die an der Scherlebecker Straße angrenzenden Flurstücke westlich und östlich ein. Im Westen beinhaltet der ZVB zusätzlich einen Teilbereich der Polsumer Straße (bis zur Hausnummer 9) und wird an dieser Stelle im Vergleich zum EHK 2011 um ein Flurstück enger gefasst.
- Im Norden des ZVB geht die Richterstraße westlich von der Scherlebecker Straße ab. In dem Bereich wird der ZVB durch die anliegenden Flurstücke bis zur Einmündung der Richterstraße in die Straße „An der Kirche“.
- Im nördlichen Bereich der Scherlebecker Straße endet der ZVB zukünftig an dem Gebäude der Hausnummer 289. In diesem Bereich wird der ZVB aufgrund der fehlenden Nutzungen im weiteren nördlichen Verlauf der Scherlebecker Straße im Vergleich zum Jahr 2011 eingekürzt.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 35 für das Nahversorgungszentrum Scherlebeck dargestellt.



Abbildung 35: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Scherlebeck

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Kartengrundlage: Stadt Herten.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Scherlebeck für den nordöstlichen Stadtteil Scherlebeck, stellt vor allem die Sicherung der bestehenden Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich eine künftige Herausforderung dar, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Herten, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum Scherlebeck aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGEMPFEHLUNGEN NAHVERSORGUNGSZENTRUM SCHERLEBECK

- Erhalt und Stärkung der beiden Lebensmitteldiscounter (Frequenzbringer)
- Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen Drogeriefachmarkt/Lebensmittelvollsortimenter
- Ergänzung des bestehenden Besatzes durch weitere kleinflächige und punktuelle zentrenrelevante Angebote (branchenspezifisch)
- Herstellung städtebaulich-funktionaler Zusammenhänge durch städtebaulich-gestalterische Begleitmaßnahmen und kleinteilige Einzelhandelsentwicklungen
- kleinteilige Angebotsergänzungen und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.6 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Herten ausgesprochen.

7.1 NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Herten die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 6.1.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Herten dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Zur Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes müssen dabei die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- Städtebauliche Integration: Der Standort steht im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung bzw. ist idealerweise von dieser umgeben.
- ÖPNV-Erreichbarkeit: Der Standort ist an das Netz des ÖPNV angebunden.
- Schutz zentraler Versorgungsbereiche: Sofern sich der Standort nicht an einen zentralen Versorgungsbereich „anschmiegt“ (siehe Steuerungsleitsätze), ist er ausreichend weit vom jeweiligen zentralen Versorgungsbereich entfernt.
- Sicherung/Optimierung der Nahversorgung: Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der (räumlichen, quantitativen oder qualitativen) Nahversorgungssituation bei.

Städtebauliche Integration

Der Standort soll überwiegend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sein bzw. in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu diesen stehen. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Vorhabenstandort mindestens von zwei Seiten (besser drei Seiten oder mehr) von Wohnbebauung umgeben ist.

Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren).

Ein nur teilweise städtebaulich integrierter Standort (z. B. bei umgebender Wohnbebauung an nur zwei Seiten und Lage an stark befahrener Straße ohne Querungshilfe) erfährt bei der Bewertung eine entsprechende Abwertung. Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar.

ÖPNV-Erreichbarkeit

Der Standort ist in das Netz des ÖPNV eingebunden und verfügt über einen regelmäßig frequentierten Haltepunkt in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort. Von einer immer noch ausreichenden ÖPNV-Anbindung ist bis zu einer Luftlinienentfernung von 300 m zwischen Prüfstandort und ÖPNV-Haltepunkt auszugehen. Bei einer Entfernung von mehr als 300 m Luftlinie stellt sich die ÖPNV-Anbindung als nicht mehr ausreichend dar. Das Kriterium gilt in diesem Fall in der Regel als nicht erfüllt.

Schutz zentraler Versorgungsbereiche

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche darf sich der situative Nahbereich des Vorhabens nicht mehr als unwesentlich mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche überschneiden. Die Abgrenzung des situativen Nahbereiches wird dabei wie folgt durchgeführt:

Für den situativen Nahbereich wird kein fester Radius vorgegeben.³⁴ Stattdessen ist der situative Nahbereich im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rd. 10 min orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den wohnungsnahen Bereich (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig Siedlungslagen mit nicht optimal fußläufig erreichbarer Nahversorgung (z. B. aufgrund eines zu geringen Bevölkerungspotenzials) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche wohnortnahen Bereiche umfassen bspw. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

Von einer mehr als unwesentlichen Überschneidung der Nahbereiche ist i. d. R. dann auszugehen, wenn die Einwohnerzahl im Überschneidungsbereich mehr als 10 % der Einwohnerzahl im gesamten Nahbereich des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches entspricht. Als Nahbereich des zentralen Versorgungsbereiches kann vereinfachend eine Pufferzone von mindestens 500 m um die räumliche Abgrenzung des ZVB angenommen werden. Der Nahbereich zentraler Versorgungsbereiche lässt sich auch unter Berücksichtigung der wettbewerblichen, siedlungsräumlichen und topografischen Gegebenheiten abgrenzen (s. o.). Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Unterstützung bei der Bewertung angeraten.

Eine Überschneidung von bis zu 20 % wird im Rahmen der Standortbewertung zwar nicht mehr als unwesentliche, jedoch lediglich als „leichte“ Überschneidung gewertet und erfährt demnach bei der Bewertung eine entsprechende Abwertung. Eine noch deutlichere Überschneidung ist ein deutliches Indiz dafür, dass der

³⁴ Als erster Anhaltswert für eine Abgrenzung des Nahbereichs kann jedoch die Gehzeit-Isochrome von 10 Gehminuten angenommen werden.

betrachtete Standort nicht als Nahversorgungsstandort zu empfehlen ist, sofern kein besonderer, städtebaulicher Begründungszusammenhang (z. B. „Anschmiegen“ an ZVB) vorliegt.

Sicherung/Optimierung der Nahversorgung

Der Standort soll zudem einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung oder Optimierung der räumlichen, qualitativen und/oder quantitativen Nahversorgung liefern.

Zur Sicherung oder Optimierung der räumlichen Nahversorgungssituation soll sich die 10-min-Gehzeit-Isochrone des Standortes nicht mehr als 50 % mit den 10-min-Gehzeit-Isochronen von Betrieben anderer Standorte überschneiden. Vereinfachend kann auch ein Radius von 500 bis 700 m Luftlinie angenommen werden. In diesem Falle sollten jedoch städtebauliche und/oder naturräumliche Barrieren berücksichtigt werden.

Die Sicherung oder Optimierung der quantitativen Nahversorgung ist gegeben, wenn der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung bzw. Zentralität im Stadtteil liefert. Dies kann der Fall sein, wenn der Stadtteil über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung verfügt. Eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist hingegen ein Hinweis darauf, dass kein weiterer Bedarf an einer quantitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation besteht.

Sofern der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes im Stadtteil liefert bzw. zum Erhalt attraktiver und vielfältiger Nahversorgungsstrukturen beiträgt, ist eine Sicherung oder Optimierung der qualitativen Nahversorgung gegeben. So kann z. B. die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters bei einem fehlenden vollsortimentierten oder nicht mehr marktgängigen Angebot zur Optimierung der qualitativen Nahversorgung beitragen.

Sofern im Nahbereich eine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden ist, kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmittel-discounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.³⁵

Nahversorgungsstandorte in Herten

Aktuell erfüllt in Herten kein Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vollumfänglich und ohne Einschränkung die oben genannten Kriterien. Gleichwohl werden im Folgenden im Rahmen des stadtteilspezifischen Nahversorgungskonzeptes Bestands- und Vorhabenstandorte außerhalb der zentralen Versor-

³⁵ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

gungsbereiche hinsichtlich der vier Kriterien bewertet, sodass auf Grundlage dieser Einzelstandortbetrachtungen eine Prioritätenliste zur Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche für die Stadt Hertener abgeleitet werden kann. Für zukünftige (nicht in diesem Konzept betrachtete) Vorhabenstandorte sind die oben aufgeführten Prüfkriterien anzuwenden.

7.2 STADTTEILSPEZIFISCHES NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Das stadtteilspezifische Nahversorgungskonzept stellt die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen aus quantitativer, qualitativer und räumlicher Sicht übersichtlich dar, bewertet Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und leitet die Entwicklungsempfehlungen der Nahversorgung auf Ebene der Hertener Stadtteile ab.

7.2.1 Bertlich und Westerholt

Die beiden Stadtteile Bertlich und Westerholt weisen eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (0,43 m² VKF pro Einwohner) auf. Dabei zeigt sich in der in Rede stehenden Warengruppe ein ausgewogener Betriebstypenmix, gleichwohl ist ein Großteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche an nicht integrierten Standorten verortet (rd. 56 %). In der Warengruppe Drogeriewaren weisen die Stadtteile Bertlich und Westerholt eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (0,06 m² VKF pro Einwohner) auf. Dabei sind auch in der Warengruppe Drogeriewaren deutliche Verkaufsflächenanteile in städtebaulich nicht integrierten Lagen zu konstatieren (rd. 43 %).

Tabelle 14: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation Bertlich und Westerholt

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner	14.303					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	8.300			900		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,58			0,06		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	39 % ZVB	5 % siL	56 % niL	55 % ZVB	2 % siL	43 % niL
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	2x Lebensmittelsupermarkt	3x Lebensmitteldiscounter	23x sonstige Lebensmittelmärkte	1x Drogeriefachmarkt	4x sonstige Drogeriewarengeschäfte
Quantitative Nahversorgungssituation	○○●			○●●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○○●			○●●		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Einwohner: Stadt Hertener (Stand: 30.09.2018, nur Hauptwohnsitz); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; zzgl. Drogeriefachmarkt in Westerholt (bei Bestandserhebung geschlossen).

In Bertlich und Westerholt lassen sich aktuell keine Siedlungslagen mit nicht optimal fußläufig erreichbarer Nahversorgung identifizieren (vgl. Abbildung 36).

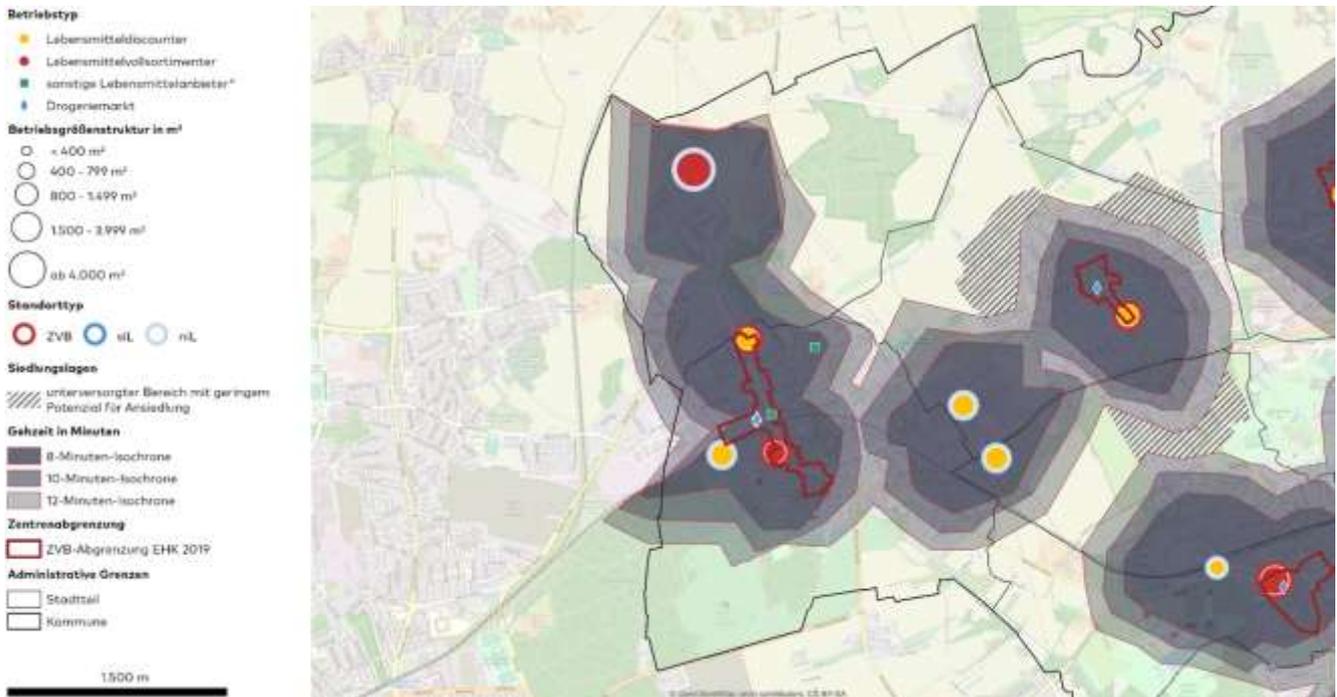


Abbildung 36: Räumliche Nahversorgungssituation Bertlich und Westerholt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Drogeriefachmarkt in Westerholt nachrichtlich ergänzt (bei Bestandserhebung geschlossen).

Neben den Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Westerholt bestehen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zwei weitere Einzelhandelslagen in den beiden Stadtteilen Bertlich und Westerholt, welche hinsichtlich der vier genannten Prüfkriterien bewertet werden, um eine Einstufung der Priorität der Lage vornehmen zu können.

Standort real Bertlich

Der Standort real Bertlich ist als städtebaulich nicht integriert zu bewerten, liegt in nördlicher siedlungsräumlicher Randlage des Stadtteils Bertlich, übernimmt jedoch eine Versorgungsfunktion vorrangig für den Stadtteil Bertlich. Die Entfernung zum nordöstlich gelegenen ZVB Nebenzentrum Westerholt Herten beträgt rd. 1,3 km.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Dorstener Straße, somit ist die PKW-Erreichbarkeit als gut zu bewerten. Zusätzlich besteht eine Anbindung an den ÖPNV nach Herten Mitte.



Abbildung 37: Bewertung des Standortes real Bertlich

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Kartengrundlage: Stadt Herten.

Für den Standort real Bertlich können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- trotz mikroräumlich nicht integrierter Lage hoher Beitrag zur räumlichen Nahversorgung für Bertlich
- Sicherung des bestehenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich, um Nahversorgung in Bertlich zu erhalten
- 1. Priorität: eine an die Mantelbevölkerung angepasste Nahversorgung für Bertlich
- 2. Priorität: bei fehlender Möglichkeit zur Realisierung einer entsprechenden Nahversorgung: Fokus auf Sicherung des Standortes real Bertlich, jedoch keine Erweiterungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich
- geringfügige Erweiterungen im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich zur Bestandssicherung möglich sowie Umstrukturierungen von zentrenrelevantem Einzelhandel zu nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel
- bei Standortumstrukturierung ggf. auf kleinräumige Verlagerung in Richtung Wohnbebauung hinwirken sowie Stärkung der fußläufigen Erreichbarkeit des Standortes

Standort Aldi Zum Bahnhof

Der Standort Aldi Zum Bahnhof ist als städtebaulich nicht integriert zu bewerten, liegt am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Westerholt und übernimmt als Folge keine bedeutsame Versorgungsfunktion innerhalb Westerholts. Die Entfernung zum östlich gelegenen ZVB Nebenzentrum Westerholt Herten beträgt rd. 300 m ohne dabei in einem städtebaulich-funktionalen Zusammenhalt mit selbigen zu stehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Kuhstraße und der Zuwegung Zum Bahnhof, somit ist die PKW-Erreichbarkeit als angemessen zu bewerten. Eine Anbindung an den ÖPNV in direkter räumlicher Umgebung besteht hingegen nicht.



Abbildung 38: Bewertung des Standortes Aldi Am Bahnhof

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Kartengrundlage: Stadt Herten.

Für den Standort Aldi Am Bahnhof können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- bei Verlagerungsbestreben des ansässigen Lebensmitteldiscounters Standortverlagerung an eine städtebaulich integrierte Lage zur Verbesserung des Nahversorgungsbeitrags konzeptionell wünschenswert
- aufgrund städtebaulich nicht integrierter Lage zukünftig keine Entwicklungen im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zum Schutz des nahegelegenen Nebenzentrum Westerholt

Übergeordnet können für die beiden quantitativ und qualitativ gut ausgestatteten Stadtteile Bertlich und Westerholt folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgewiesen werden:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Verkaufsflächenerweiterungen und Ansiedlungen/Verlagerungen primär im ZVB Nebenzentrum Westerholt, um entsprechende Angebote zu konzentrieren und den ZVB funktional zu stärken (insb. Potenzialfläche im zentralen Bereich des ZVB als Ansiedlungsraum für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel)
- Erhalt der guten quantitativen und räumlichen Nahversorgungssituation durch Sicherung der übrigen Bestandsbetriebe nach Priorisierung (geringfügige bedarfs- und funktionsgerechte Verkaufsflächenanpassungen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Bestandsbetriebe sind vorhabenbezogen zu prüfen)
- bei Erweiterungsbestreben von Betrieben in nicht integrierter Lage Betriebsverlagerung an konzeptionell wünschenswerten Standorten zur Verbesserung der Nahversorgungssituation prüfen
- Stärkung der fußläufigen Nahversorgung für die östlichen Siedlungsbereiche des Stadtteils Westerholt (bspw. durch eine Verlagerung von Betrieben in nicht integrierten Lagen)

7.2.2 Langenbochum und Scherlebeck

Die beiden Stadtteile Langenbochum und Scherlebeck weisen eine quantitative unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (0,34 m² VKF pro Einwohner) und einen nicht unerheblichen Anteil an sortimentsspezifischer Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierter Lage (rd. 34 %) auf. Dabei zeigt sich in der in Rede stehenden Warengruppe eine ausschließlich discountorientierte Angebotsstruktur. In der Warengruppe Drogeriewaren weisen die Stadtteile Langenbochum und Scherlebeck eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (0,06 m² VKF pro Einwohner) auf. Positiv hervorzuheben ist der hohe Verkaufsflächenanteil in den zentralen Versorgungsbereichen.

Tabelle 15: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation Langenbochum und Scherlebeck

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner	14.954					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m ²	5.100			1.000		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,34			0,06		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	61 % ZVB	5 % siL	34 % niL	93 % ZVB	1 % siL	6 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	0x Lebensmittelsupermarkt	4x Lebensmitteldiscounter	15x sonstige Lebensmittelmärkte	1x Drogeriefachmarkt	3x sonstige Drogeriewarengeschäfte
Quantitative Nahversorgungssituation						
Qualitative Nahversorgungssituation						

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Einwohner: Stadt Herten (Stand: 30.09.2018, nur Hauptwohnsitz); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

In Langenbochum und Scherlebeck können Siedlungsbereiche mit nicht optimal fußläufig erreichbarer Nahversorgung vornehmlich in Randlagen der beiden Stadtteile identifiziert werden (vgl. Abbildung 39). Diese weisen durch eine geringe Mantelbevölkerung jedoch kein signifikantes Ansiedlungspotenzial für marktgängige Neuansiedlungen auf.

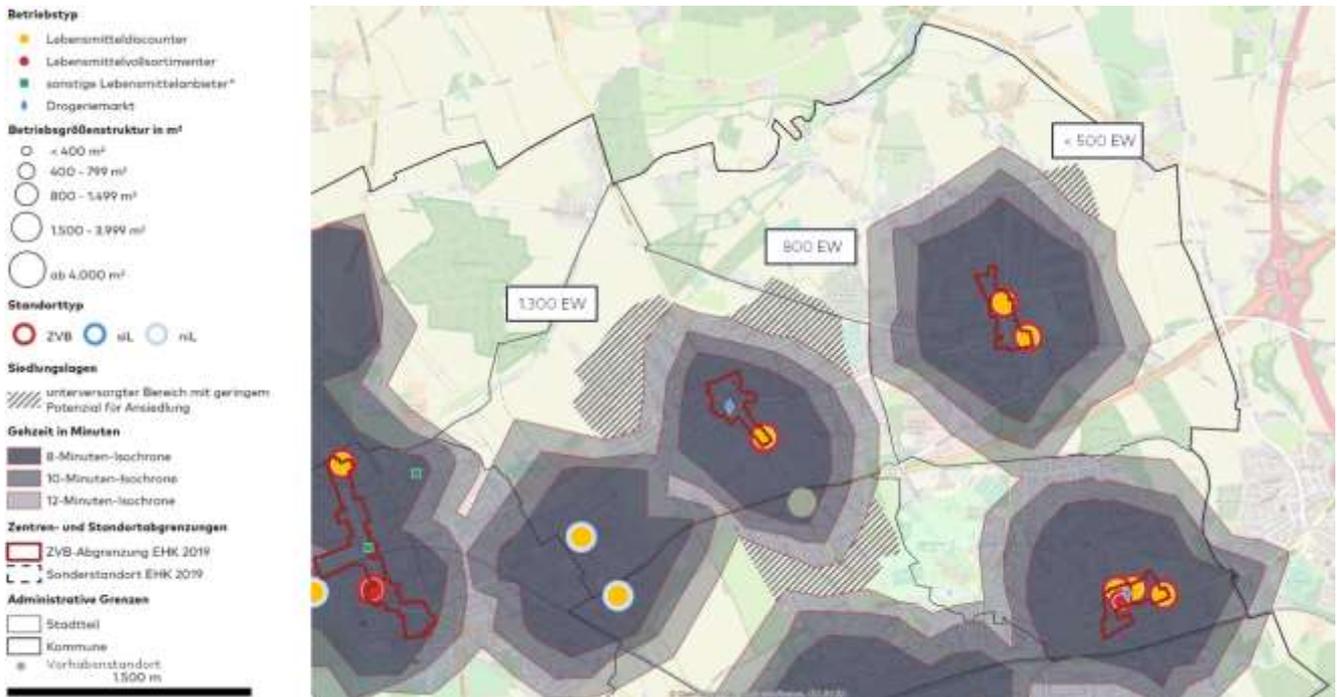


Abbildung 39: Räumliche Nahversorgungssituation Langenbochum und Scherlebeck

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Neben den Einzelhandelsbetrieben in den beiden Nahversorgungszentren Langenbochum und Scherlebeck bestehen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zwei weitere Einzelhandelslagen im Stadtteil Langenbochum, welche hinsichtlich der vier genannten Prüfkriterien bewertet werden, um eine Einstufung der Priorität der Lage vornehmen zu können.

Standort Aldi Auf dem Hochstück

Aufgrund seiner Lage in einem Gewerbegebiet im Westen des Stadtteils Langenbochum ist der Standort Aldi Auf dem Hochstück als städtebaulich nicht integriert zu bewerten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Schlägel- und Eisen-Straße und ist somit als gut zu bewerten. Zusätzlich besteht eine Anbindung an den ÖPNV.

Aufgrund der exponierten Lage in einem Gewerbegebiet ist kein wesentlicher Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung durch den Standort festzustellen. Folglich kann der Standort Auf dem Hochstück gemäß den dargelegten Kriterien nicht als Nahversorgungsstandort ausgewiesen werden. Gleichzeitig wird dem Standort keine Priorität hinsichtlich zukünftiger zentren- und nahversorgungsrelevanter Entwicklungen zugewiesen.



Abbildung 40: Bewertung des Standortes Aldi Auf dem Hochstück

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Kartengrundlage: Stadt Herten.

Für den Standort Aldi Auf dem Hochstück können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- bei Erweiterungsbestreben des bestehenden Discounters Betriebsverlagerung an konzeptkonforme Standorte zur Verbesserung der Nahversorgungssituation prüfen/ermöglichen
- Standortbereich als perspektivischer Positivraum für einzelhandelsferne Nutzungen (z. B. Gewerbe)
- keine Ergänzung/Erweiterung mit zentren- und nahversorgungsrelevantem sowie zentrenrelevantem Hauptsortiment (Ausnahmen siehe Steuerungsleitsätze)

Potenzialstandort Westerholter Straße

Der Potenzialstandort am Kreuzungsbereich der Westerholter Straße und Feldstraße ist überwiegend von Wohnbebauung umschlossen und folglich als städtebaulich integriert zu bewerten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Westerholter Straße sowie die Feldstraße und ist somit als sehr gut zu bewerten. Zusätzlich besteht eine Anbindung an den ÖPNV.

Eine in Rede stehende Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters, welcher aktuell an einem städtebaulich nicht integrierten Standort verortet ist, kann zur Herstellung einer Nahversorgungsfunktion für derzeit unterversorgte Siedlungslagen im südlich angrenzenden Stadtteil Paschenberg dienen. Ist durch den Potenzialstandort von einem positiven Beitrag zur Nahversorgungsentwicklung auszugehen. Gleichwohl der Potenzialstandort unweit des südlichen Randes des Nahversorgungszentrums Langenbochum gelegen ist, kann dies durch eine angemessene Entfernung zu der Hauptlage des Zentrums weiter im Norden am Kreuzungsbereich der Feldstraße und Langenbochumer Straße mit seinen gewachsenen Strukturen und der höchsten Einzelhandelsdichte relativiert werden.

Resultierend aus den vorangegangenen Gründen wird dem Potenzialstandort an der Westerholter Straße eine hohe Priorität hinsichtlich zukünftiger zentren- und nahversorgungsrelevanter Entwicklungen zugewiesen.



Abbildung 41: Bewertung des Potenzialstandortes Westerholter Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Kartengrundlage: Stadt Herten.

Für den Potenzialstandort Westerholter Straße können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- regelmäßige Prüfung der Möglichkeit einer Ansiedlung bzw. Verlagerung in den nördlichen Bereich des Nahversorgungszentrums Langenbochum sowie Prüfung von Ansiedlungsmöglichkeiten im südlichen Siedlungsbereich Paschenbergs
- ansonsten bei positiv beschiedener Verträglichkeitsanalyse Standortverlagerung ermöglichen (detaillierte und den gängigen Qualitätskriterien genügende Überprüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit)

Übergeordnet können für die quantitativ unterdurchschnittlichen Stadtteile Langenbochum und Scherlebeck mit einem ausschließlich discountorientierten Angebot folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen werden:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- bedarfs- und funktionsgerechter Verkaufsflächenausbau der Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen in Bezug auf Marktgängigkeit, Erscheinungsbild und Modernität
- Ausbau des vollsortimentierten Einzelhandelsangebotes und Prüfung der Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen zur Stärkung und langfristigen Stabilisierung der Nahversorgungszentren
- bei Erweiterungsbestreben von Betrieben in nicht integrierter Lage Betriebsverlagerung an konzeptionell wünschenswerten Standorte zur Verbesserung der Nahversorgungssituation prüfen

7.2.3 Mitte, Paschenberg und Disteln

Die Stadtteile Mitte, Paschenberg und Disteln weisen eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (0,49 m² VKF pro Einwohner) und einen hohen Anteil an sortimentspezifischer Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 67 %) auf. Dabei zeigt sich in der in Rede stehenden Warengruppe ein ausgewogener Betriebstypenmix mit einer discountorientierten Angebotsprägung. In der Warengruppe Drogeriewaren weisen die drei Stadtteile eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (0,11 m² VKF pro Einwohner) auf, welche zum überwiegenden Teil in den zentralen Versorgungsbereichen verortet sind (rd. 88 %).

Tabelle 16: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation Mitte, Paschenberg und Disteln

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner	21.677					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	10.500			2.400		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,49			0,11		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	67 % ZVB	8 % siL	25 % niL	88 % ZVB	7 % siL	5 % niL
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	1x Lebensmittelsupermarkt	5x Lebensmitteldiscounter	31x sonstige Lebensmittelmärkte	2x Drogeriefachmarkt	8x sonstige Drogeriewarengeschäfte

Quantitative Nahversorgungssituation



Qualitative Nahversorgungssituation



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Einwohner: Stadt Herten (Stand: 30.09.2018, nur Hauptwohnsitz); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

In Mitte, Paschenberg und Disteln können zwei Siedlungsbereiche mit nicht optimal fußläufig erreichbarer Nahversorgung im Norden des Stadtteils Paschenberg sowie im östlichen Siedlungsgebiet des Stadtteils Mitte identifiziert werden (vgl. Abbildung 42). Es ist anzumerken, dass sich die aktuell eingeschränkte Nahversorgungssituation in diesen Bereichen durch die Umsetzung der aktuell in Rede stehenden Ansiedlungsvorhaben im Bereich der Westerholter Straße sowie im Kontext der Entwicklung des Neuen Herten Forums perspektivisch verbessern kann.

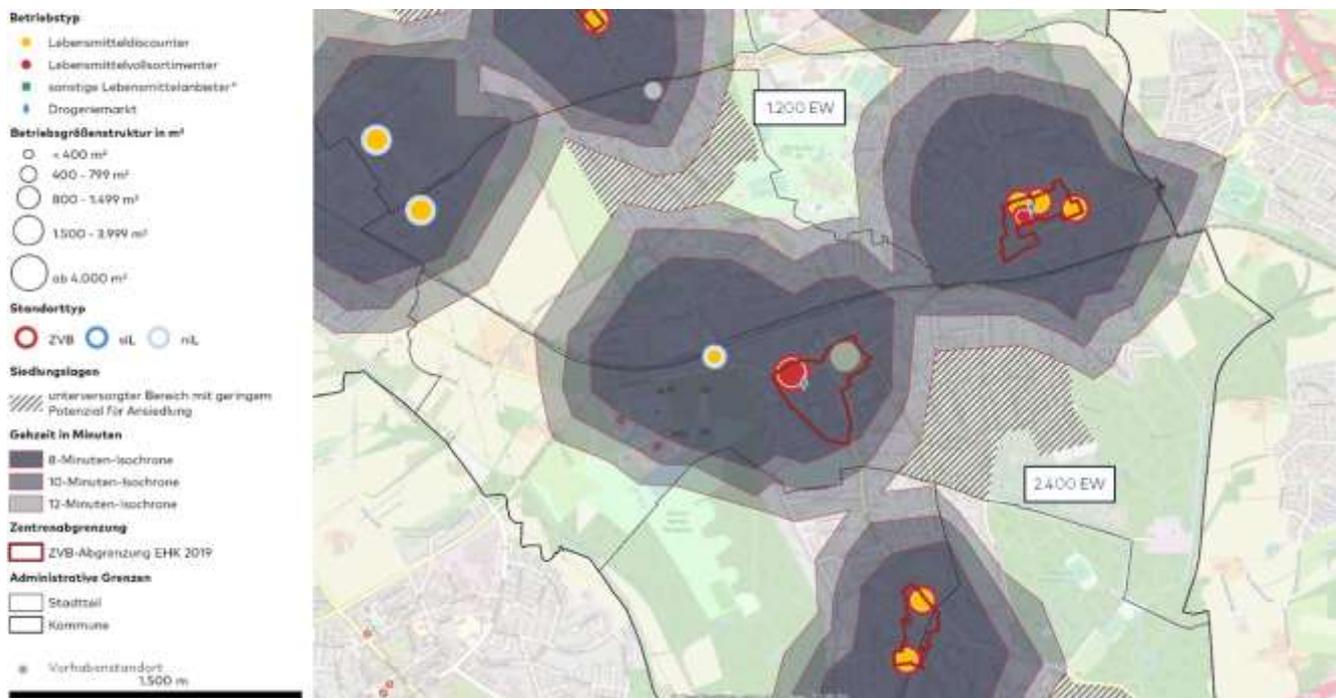


Abbildung 42: Räumliche Nahversorgungssituation Mitte, Paschenberg und Disteln

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Neben den Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt Herten sowie im Versorgungszentrum Disteln bestehen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

zwei weitere Einzelhandelslagen in nördlicher Randlage des Stadtteils Paschenberg sowie in westlicher Nähe zum ZVB Innenstadt Hertener im Stadtteil Mitte, welche zur Einstufung ihrer Priorität im zukünftigen Umgang im Folgenden bewertet werden.

Standort Lidl Paschenbergstraße

Aufgrund seiner Lage im Standortgefüge des Hertener Technologieparks im Stadtteil Mitte ist der Standort als städtebaulich nicht integriert zu bewerten. Gleichwohl ist ein makroräumlicher Zusammenhang mit den umliegenden Wohnstrukturen festzustellen und dem Standort an der Paschenbergstraße eine Nahversorgungsfunktion für die nördlich sowie nordwestlich angrenzenden Siedlungsbereiche zu attestieren. Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über den Resser Weg und ist somit als gut zu bewerten. Zusätzlich ist die Anbindung an die Siedlungslagen mit nicht optimal fußläufig erreichbarer Nahversorgung im nördlichen Anschlussbereich hervorzuheben.

Aufgrund der deutlich eingeschränkten städtebaulichen Integration des Standortes und der Nähe zum östlichen ZVB Innenstadt Hertener wird dem Standort eine eher niedrige Priorität für zukünftige zentren- und nahversorgungsrelevante Entwicklungen zugeordnet.



Abbildung 43: Bewertung des Standortes Lidl Paschenbergstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Kartengrundlage: Stadt Herten.

Für den Standort Lidl Paschenbergstraße können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Bestandssicherung und nachgeordnet funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes für die nördlichen und nordwestlichen Siedlungsbereiche Paschenbergs (bei Erweiterungsbestreben des bestehenden Discounters Betriebsverlagerung an konzeptionell wünschenswerten Standorte zur Verbesserung der Nahversorgungssituation prüfen/ermöglichen)
- ggf. behutsamer und nachgeordneter funktions- und bedarfsgerechter Ausbau im zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich
- keine Ergänzung durch Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Hauptsortiment

Standort Netto Westerholter Straße

Aufgrund seiner Lage in einem Gewerbegebiet im westlichen des Stadtteils Langenbochum ist der Standort Netto Westerholter Straße als städtebaulich nicht integriert zu bewerten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Westerholter Straße und ist somit als gut zu bewerten. Zusätzlich besteht eine Anbindung an den ÖPNV.

Aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage und des fehlenden Nahversorgungsbeitrages des Standortes wird für den Standort im Kontext des vorliegenden Konzeptes keine Priorität für perspektivische nahversorgungsrelevante Entwicklungen ausgewiesen.



Abbildung 44: Bewertung des Standortes Netto Westerholter Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Kartengrundlage: Stadt Herten.

Für den Standort Netto Westerholter Straße können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- bei Erweiterungsbestreben des bestehenden Discounters Betriebsverlagerung an konzeptionell wünschenswerte Standorten zur Verbesserung der Nahversorgungssituation prüfen
- Standortbereich aufgrund umliegender Nutzungsstrukturen als Möglichkeit zur Ansiedlung einzelhandelsferner Nutzungen
- keine Ergänzung/Erweiterung mit zentren- und nahversorgungsrelevantem sowie zentrenrelevantem Hauptsortiment (Ausnahmen siehe Steuerungsleitsätze)

Übergeordnet können für die quantitativ und qualitativ sehr gut ausgestatteten Stadtteile Mitte, Paschenberg und Disteln folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen werden:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Bedarfs- und funktionsgerechter Verkaufsflächenausbau in den zentralen Versorgungsbereichen mit Priorisierung auf den ZVB Innenstadt Herten insb. eines vollsortimentierten Lebensmittelmarktes zur Stärkung des Angebotsmixes und zur Verbesserung der Nahversorgungssituation der westlichen Siedlungsbereiche mit nicht optimal fußläufig erreichbarer Nahversorgung im Stadtteil Mitte
- Innerstädtische Entwicklungsfläche „Neues Herten Forum“ als primärer Ansiedlungsraum für entsprechende großflächige Betriebskonzepte

7.2.4 Herten Süd-Ost und Süd-West

Die beiden Stadtteile Herten Süd-Ost und Süd-West weisen eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf (0,26 m² VKF pro Einwohner). Gleichzeitig sind die sortimentspezifischen Verkaufsflächen ausschließlich im zentralen Versorgungsbe- reich bzw. in städtebaulich integrierter Lage verortet. Dabei wird die in der in Rede stehenden Warengruppe als Hauptsortiment vornehmlich in entsprechenden Le- bensmitteldiscountern angeboten. Auch in der Warengruppe Drogeriewaren wei- sen die beiden südlichen Stadtteile eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufs- flächenausstattung (0,03 m² VKF pro Einwohner) auf. In den Stadtteilen befindet sich kein Drogeriefachmarkt, sodass das Angebot lediglich durch die im Stadtteil verorteten Lebensmitteldiscounter gestellt wird.

Tabelle 17: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation Herten Süd-Ost und Süd-West

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner	11.498					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	3.000			400		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,26			0,03		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	55 % ZVB	45 % siL	0 % niL	54 % ZVB	46 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	0x Lebensmittelsupermarkt	3x Lebensmitteldiscounter	10x sonstige Lebensmittelmärkte	0x Drogeriefachmarkt	2x sonstige Drogeriewarengeschäfte
Quantitative Nahversorgungssituation	● ○ ○			● ○ ○		
Qualitative Nahversorgungssituation	● ● ○			● ○ ○		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Einwohner: Stadt Herten (Stand: 30.09.2018, nur Hauptwohnsitz); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Bei Betrachtung der beiden Stadtteile kann eine Siedlungslage mit nicht optimal fußläufig erreichbarer Nahversorgung ohne Potenzial zur Ansiedlung marktgän- giger Betriebstypen ermittelt werden. Es ist davon auszugehen, dass diese durch die Nahversorgungsangebote im Nahversorgungszentrum Herten-Süd mitver- sorgt werden (vgl. Abbildung 45).

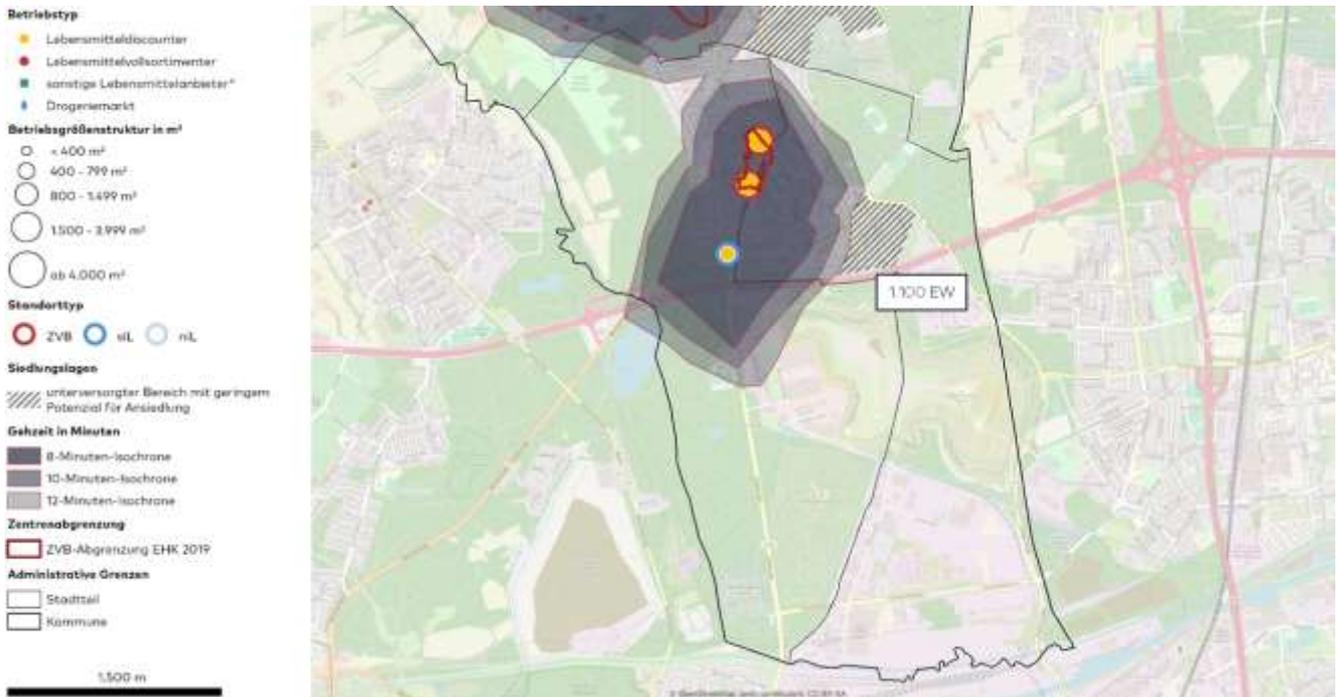


Abbildung 45: Räumliche Nahversorgungssituation Herten Süd-Ost und Süd-West

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Neben den Einzelhandelsbetrieben in dem Nahversorgungszentrum Herten-Süd besteht außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine weitere Einzelhandelslage im südlichen siedlungsräumlichen Randbereich des Stadtteils Herten Süd-West, welcher zur Einstufung seiner zukünftigen Priorität im Folgenden bewertet wird.

Standort Lidl Ewaldstraße

Aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten ist der Standort als (bedingt) städtebaulich integriert zu bewerten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Ewaldstraße und ist somit als gut zu bewerten. Zusätzlich besteht eine Anbindung an den ÖPNV.

Aufgrund der städtebaulichen Integration und Versorgungsfunktion für umliegende Wohngebiete im südlichen Siedlungsbereich wird dem Standort zukünftig eine mittlere Priorität konzeptionell zugewiesen (vgl. Abbildung 46).



Abbildung 46: Bewertung des Standortes Lidl Ewaldstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Kartengrundlage: Stadt Herten.

Für den Standort Lidl Ewaldstraße können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen werden:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes für die südlichen Siedlungsbereiche des Hauptortes (VKF-Erweiterung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich (nur deutlich kleinflächige Betriebe, d. h. insbesondere keine Fachmärkte)
- keine Ergänzung durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Verbesserung der siedlungsräumlichen Integration (z. B. durch Wohnbebauung)

Übergeordnet können für die quantitativ und qualitativ schwach ausgestatteten Stadtteile Herten Süd-West und Süd-Ost folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen werden:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- bedarfs- und funktionsgerechter Verkaufsflächenausbau im zentralen Versorgungsbereich
- Prüfung der Möglichkeit einer Ansiedlung im vollsortimentierten Lebensmittelbereich
- Sicherung und ggf. funktionsgerechte Erweiterung des nicht mehr marktgängigen Lebensmitteldiscounters in städtebaulich integrierter Lage zur Verbesserung der quantitativen Nahversorgungssituation

7.2.5 Aktuelle Standortfragen

Aktuell liegt der Stadt Herten eine Anfrage zur Standortverlagerung des aktuell in städtebaulich nicht integrierter Lage verorteten Aldi Marktes Auf dem Hochstück an die Westerholter Straße in südlicher Nähe zum ZVB Nahversorgungszentrum Langenbochum vor. Der Potenzialstandort an der Westerholter Straße trägt dabei zur Herstellung einer Nahversorgungsfunktion für Siedlungsbereiche mit nicht optimal fußläufig erreichbarer Nahversorgung im Stadtteil Paschenberg bei und ist somit konzeptionell erwünscht. Obwohl die räumliche Nähe des Potenzialstandortes zum südlichen Randbereich des ZVB kritisch bewertet werden kann, ist eine angemessene Entfernung zur historisch gewachsenen Hauptlage des Nahversorgungszentrums festzustellen (vgl. Abbildung 47).



Abbildung 47: Bewertung des Potenzialstandorts Westerholter Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Kartengrundlage: Stadt Herten.

Für den Potenzialstandort Westerholter Straße können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- regelmäßige Prüfung der Möglichkeit einer Ansiedlung bzw. Verlagerung in den nördlichen Bereich des Nahversorgungszentrums Langenbochum sowie Prüfung von Ansiedlungsmöglichkeiten im südlichen Siedlungsbereich Paschenbergs
- ansonsten bei positiv beschiedener Verträglichkeitsanalyse Standortverlagerung ermöglichen (detaillierte und den gängigen Qualitätskriterien genügende Überprüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit)

7.3 HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Herten ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebs-schließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Herten aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN HERTEN

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

Ziel 2: Konzeptkonforme Standorte sichern, bedarfsgerecht weiterentwickeln und Nahversorgungsstandorte ausweisen

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender konzeptkonformer Standorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben
- Orientierung an den Kriterien für Nahversorgungsstandorte bei betrieblichen Neuansiedlungen an konzeptionell wünschenswerte Standorte

Ziel 3: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern

Ziel 4: Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Sonstige Empfehlungen:

- grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind
- qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- ansonsten konsequenter Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Für diese Empfehlungen gelten die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 10), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

Zur Analyse der stadtentwicklungspolitischen Tragweite einer Verkaufsflächenerweiterung eines Nahversorgungsvorhabens sollte stets eine intensive Einzelfallbetrachtung inkl. eines städtebaulichen Konzeptes für das betreffende Ansiedlungsvorhaben und den zentralen Versorgungsbereich erarbeitet werden. In diesem sollten insbesondere die aktuellen und künftig möglichen Kundenlaufwege sowie die sonstigen funktionalen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Bezüge innerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches bzw. dessen Erweiterungsbereich thematisiert werden. Eine solcherlei vorbereitete und abgewogene räumliche Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches sollte von dem zuständigen Ratsgremium durch einen Beschluss gebilligt werden.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Herten weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem gewissen Standortgewicht. Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden die strukturprägenden Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben.

8.1 KONZEPTIONELLE EINORDNUNG VON SONDERSTANDORTEN

Im Sinne der gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Herten (vgl. Kapitel 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Ergänzung durch Sonderstandorte verbunden. Diese sind in der Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels in der Innenstadt, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

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

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

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonder- und Fachmarktstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dies wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

8.2 BEURTEILUNG DER STRUKTURPRÄGENDEN EINZELHANDELSAGGLOMERATIONEN IN HERTEN

Im Zuge des vorliegenden Konzeptes wird der Sonderstandort Bertlich aus dem Jahr 2011 sowie ein weiterer Standort, welcher Merkmale eines Sonderstandortes aufweist, geprüft. Die Analyse der beiden Standorte nach ihrer Verkaufsfläche und ihrer Sortimentsstruktur i. S. d. Zentrenrelevanz von Sortimenten zeigt erhebliche Ausstattungsunterschiede, welche einen differenzierten Umgang mit den Standortbereichen nahelegen.

8.2.1 Standortbereich real Bertlich

Der in dem Einzelhandelskonzept 2011 als Sonderstandort ausgewiesene Standortbereich real Bertlich wird vornehmlich durch das an dem Standort verortete real SB-Warenhaus mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment geprägt, ergänzt um weitere zentren- und nahversorgungsrelevante kleinteilig organisierte Anbieter (vgl. Abbildung 48). Folglich verfügt der Standortbereich real Bertlich über einen erheblichen Anteil an zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel. Gleichzeitig stellt sich die Ausstattung an nicht zentrenrelevanten³⁶ Sortimenten an dem Standort deutlich untergeordnet dar. Da es zudem keine stadtentwicklungspolitische Zielstellung ist an dem Standort zukünftig nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel anzusiedeln, ist eine weitere Fortschreibung des Standortes als Sonderstandort konzeptionell nicht wünschenswert.

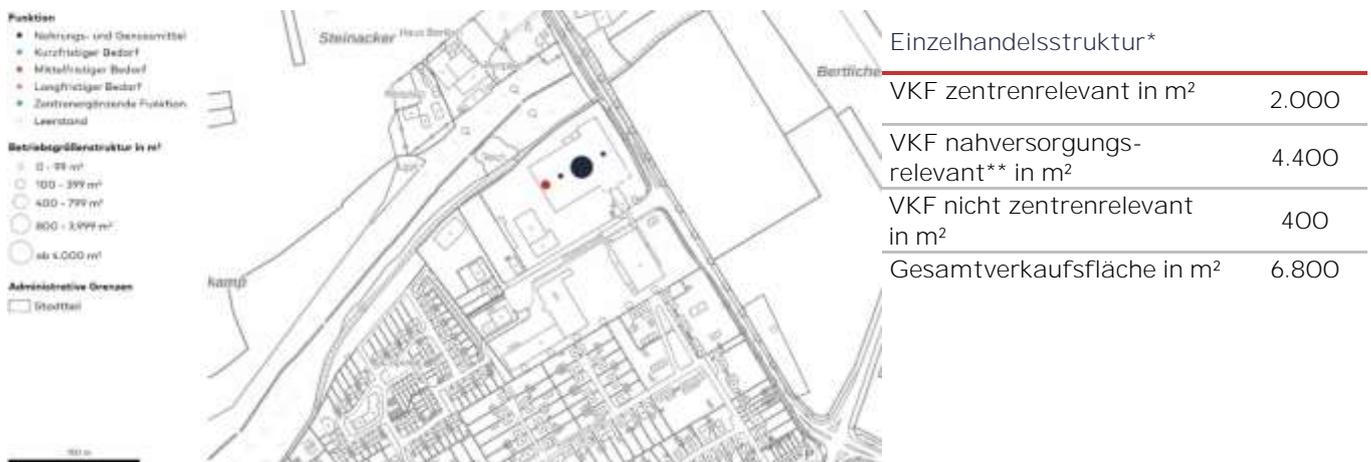


Abbildung 48: Einzelhandelsstruktur Standort real Bertlich

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Kartengrundlage: Stadt Herten; *auf 100 m² gerundet; **gleichzeitig auch zentrenrelevant.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung können für den Standortbereich real Bertlich folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen werden:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- keine Fortschreibung als Sonderstandort
- Sicherung des bestehenden SB-Warenhauses trotz mikroräumlich nicht integrierter Lage aufgrund hoher Nahversorgungsfunktion (vgl. Nahversorgungskonzept)

³⁶ und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

- keine weiteren Ansiedlungen von zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

8.2.2 Standortbereich Resser Weg

Neben dem Standort real Bertlich kann im Zuge der städtebaulichen Analyse und Vor-Ort-Erhebung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen der Standortbereich Resser Weg als weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomeration außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Herten identifiziert werden. Der Standortbereich weist insbesondere durch die Verortung des Möbelhauses Feldhege im westlichen Bereich des Standortes einen erheblichen Anteil an nicht zentren- sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel auf (siehe Abbildung 49).



Abbildung 49: Einzelhandelsstruktur Standortbereich Resser Weg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Kartengrundlage: Stadt Herten; *auf 100 m² gerundet; **gleichzeitig auch zentrenrelevant.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung können für den Standortbereich Resser Weg folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Suchbereich als Sonderstandort
- bei Erweiterungsbestreben des bestehenden Lebensmitteldiscounters Betriebsverlagerungen an konzeptionell wünschenswerte Standorte zur Verbesserung der Nahversorgungssituation (insb. Paschenberg) prüfen
- Überprüfung von möglichen Flächenpotenzialen für zukünftige Betriebsansiedlungen mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Positivstandort für den nicht zentren- sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Herten als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht. Dabei wird die Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept 2011 in modifizierter Form fortgeschrieben.

9.1 METHODISCHE HERLEITUNG

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

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

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

Neben den rechtlichen Anforderungen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Herten aus dem Jahr 2011 ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Herten als sog. „Hertener Liste“.

9.2 SORTIMENTSLISTE FÜR HERTEN

Im Ergebnis ergibt sich folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Herten:

Tabelle 18: Sortimentsliste für die Stadt Herten (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	(Schnitt-)Blumen	Baummarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Bettwaren	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Elektrogroßgeräte
Briefmarken und Münzen	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Fahrräder und Zubehör
Bücher	Zeitungen/Zeitschriften	Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz
Elektrokleingeräte	Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hieraus NUR: Zoologischer Bedarf)	Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)
Glas/Porzellan/Keramik		Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Hausrat/Haushaltswaren		Kinderwagen
Heimtextilien		Lampen/Leuchten
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Matratzen
Lederwaren		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Pflanzen/Samen
Musikinstrumente und Musikalien		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hieraus NUR: lebendige Tiere)
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf		
Parfümerieartikel und Kosmetika		
Schuhe		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Uhren/Schmuck		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *gleichzeitig auch zentrenrelevant; **gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend.

Gegenüber der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2011 ergeben sich mit der vorliegenden Fortschreibung somit folgende Änderungen:

- Zusammenlegung der Sortimente Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinder- und Babybekleidung und Wäsche zu einer Warengruppe Bekleidung
- Bettwaren wird gemäß der Zuordnung im WZ 2008 als einzelnes Sortiment ausgewiesen
- Das Sortiment Antiquitäten wird aufgrund seiner Unbestimmtheit den entsprechenden Warengruppen zugeordnet (u. a. Möbel, Glas/Porzellan/Keramik, Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände).
- Zusammenlegung der Sortimente Porzellan und Feinkeramik, Glaswaren (gemäß WZ 2008) zu einer Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
- Die Sortimente Hausrat und Schneidwaren, Bestecke werden unter der Warengruppe Hausrat/Haushaltswaren subsumiert.
- Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz wird aufgrund der nicht zentrenrelevanten Einordnung als einzelnes Sortiment ausgewiesen.

- Zusammenlegung der Sortimente Meterware für Bekleidung oder Bekleidungszubehör und Kurzwaren, Handarbeitswaren zu einer Warengruppe Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle) gemäß WZ 2008
- Zusammenlegung der Sortimente Fotoartikel, Tonträger, Speichermedien, Digitalkameras, Video- und DVD-Geräte, Fernseh- und Phonotechnische Geräte, Rundfunkgeräte, Telefone sowie PC und Zubehör aufgrund des geringen Differenzierungsgrades zu einer Warengruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
- Die Sortimente Uhren, Schmuck und Modeschmuck werden zu einer Warengruppe Uhren/Schmuck zusammengefasst.
- Die Warengruppe Babybedarf wird aufgrund unterschiedlicher Sortimentseigenschaften auf die Warengruppen Spielwaren, Bekleidung, Kinderwagen, Drogeriewaren, Nahrungs- und Genussmittel, Kfz-Zubehör (Kinderautositze, Maxi Cosi) etc. aufgeteilt.
- Die Sortimente Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Baustoffe, Baumarktartikel und Sanitärwaren werden zu einer Warengruppe Baumarktsortiment i. e. S. zusammengefasst.
- Das Sortiment Geschenkartikel wird aufgrund der unterschiedlicher Sortimentseigenschaften und der schwierigen Differenzierung den entsprechenden Warengruppen zugeordnet.
- Die Sortimente Büromöbel und Campingmöbel werden unter die Warengruppe Möbel subsumiert.
- Das Sortiment Optische Geräte (Sehhilfen, Ferngläser, Fotoapparate) wird auf die Warengruppen Augenoptik und Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger) aufgeteilt.
- Zusätzliche Ausweisung der Sortimente (Schnitt-)Blumen, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren), Pharmazeutische Artikel (Apotheke), Zeitungen/Zeitschriften, Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hieraus NUR: Zoologischer Bedarf) als zentren- und nahversorgungsrelevant.

Für die kommunale Feinsteuering empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

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

10.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, der Zentren- und Standortsteuerung des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

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

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

10.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR HERTEN

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Herten empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig auf den ZVB Innenstadt Herten fokussiert werden, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage zu begünstigen.
- Im ZVB Nebenzentrum Westerholt untergeordnet im Sinne einer Ergänzungsfunktion zum ZVB Innenstadt Herten.

- In den hierarchisch nachgeordneten Nahversorgungszentren begrenzt im Rahmen der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums (deutlich kleinflächig).
- In sonstigen nicht integrierten Lagen sollen zukünftig Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen planungsrechtlicher Möglichkeit restriktiv gehandhabt werden.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Innenstadt Herten als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für die Hertener Innenstadt daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen begründet sich aus dem Schutz des Hauptzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche angemessener Entwicklungsrahmen für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und daraus keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Herten oder den Nachbarkommunen resultieren.

Zusätzlich zu den genannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise, in stark begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment eine strukturprägende Größenordnung nicht überschreiten und überwiegend das auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell im „engeren Gebiet“ begrenzt ergänzen.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an konzeptkonformen Versorgungsstandorten vorgesehen werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär auf die zentralen Versorgungsbereiche fokussiert werden (klein- und großflächig).

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können sekundär auch an konzeptkonformen Versorgungsstandorten (siehe Kriterien zu Nahversorgungsstandorten und Standortbewertungen im Nahversorgungskonzept) im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden, sofern negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.

Unabhängig davon kann in städtebaulich integrierten Lagen und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient.

In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können in Gewerbe- und Industriegebieten Tankstellenshops oder Kioske mit einer Gesamtverkaufsfläche bis zu 150 m² zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

Bei Ansiedlungen oder Verlagerungen von großflächigen Betrieben im nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich ist eine Realisierung im Suchbereich für den Sonderstandort zu prüfen

Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente³⁷ auf bis zu 10 % bzw. max. 800 m² der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Leitsatz IV: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in die zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden.

Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll und weiterhin durch Ratsbeschluss der Stadt Herten politisch legitimiert werden muss:

³⁷ Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB nachweislich keine Entwicklungsflächen zur Verfügung.
- Die Entwicklungsfläche befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im ZVB funktional abgestimmt (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und ergänzt/arrondiert das Angebot im ZVB.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem ZVB.
- Die Erweiterung entspricht einer stadtentwicklungspolitisch abgewogenen Fortentwicklung des ZVB (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den gesamtstädtischen Leitsätzen zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Herten.

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.

Zulässig sind derartige Betriebe wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und die Großflächigkeit nicht überschreitet. Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß selbst hergestellte Waren veräußern sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche der Kunde des jeweiligen Gewerks als branchenübliches Zubehör betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE).

Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Herten künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen

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

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

Gefährdungspotenziale

Neben den in den vorhergegangenen Kapiteln formulierten Standortbereichen und zentralen Versorgungsbereichen und deren konzeptionellen Steuerung, existieren in Herten weitere Standorte, an welchen ausgewählte Einzelhandelsentwicklungen laut Steuerungsleitsätzen möglich sind. Dies betrifft bspw. großflächige Planvorhaben im nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich an nicht integrierten Standorten oder Planvorhaben im Bereich Lebensmittel, Reformwaren zur Versorgung der Bevölkerung in städtebaulich (teil-)integrierten Lagen. Grundsätzlich soll zusätzlich zu den in den Steuerungsleitsätzen formulierten räumlichen Entwicklungszielen an folgenden Standorten aufgrund eines hohen Gefährdungspotenzials ein Ausschluss von Einzelhandel erfolgen, um die räumliche Angebotsstruktur in Herten zu wahren:

- Von der Ansiedlung von Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten sowie auf entsprechenden Branchen ist grundsätzlich abzusehen, um weiterhin Flächen für Gewerbetreibende vorhalten zu können. Zudem ist eine Bündelung des Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen und am Suchbereich für Sonderstandorte aus Kundensicht zu favorisieren. Von dieser Regelung ausgenommen, sind Tankstellenshops oder Kioske, welche zur Versorgung der in Gewerbegebieten arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden (vgl. Kapitel 10.2).
- An den nicht integrierten Standorten ist zudem der Ausschluss von weiteren Entwicklungen im Bereich zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Hauptsortiment zu empfehlen. In diesem Zusammenhang sollte zur baurechtlichen Absicherung der aktuelle Verkaufsflächenbestand in Bebauungsplänen festgeschrieben werden. Neue Ansiedlungen, die über den genehmigten Verkaufsflächenbestand im zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiments-

bereich hinausgehen, sollten damit ausgeschlossen werden. Randsortimente in besagten Sortimenten sollten gemäß Steuerungsleitsatz 3 behandelt werden. Die Bebauungspläne der nicht integrierten Einzelhandelsstandorte sind entsprechend der bauplanungsrechtlichen Steuerung zu überprüfen.

Empfohlene bauleitplanerische Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte³⁸ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben in den zentralen Versorgungsbereichen gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen
- mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Steuerungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der Entschädigungsregelungen
- kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür direkt in Frage kommen
- konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Entwicklungsleitsätzen
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschten zusätzlichen Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Hertener Liste zentrenrelevanter Sortimente.

Bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Hertent

Das den Kommunen zur Verfügung stehende planungsrechtliche Steuerungsinstrumentarium, insbesondere die Bauleitplanung, ist zur Umsetzung dieser Steuerungsstrategien vollumfänglich heranzuziehen. Aufgrund der Komplexität und Dauer von Bauleitplanverfahren ist grundsätzlich ein Prioritäten setzendes Vorgehen zu empfehlen. Das wesentliche Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insb. der Innenstadt von Hertent. Da-

³⁸ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen.

mit dieses Ziel erreicht wird, sollte daher prioritär der zentrenrelevante Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch konsequente Bauleitplanung ausgeschlossen werden. Vor dem Hintergrund dieser grundsätzlichen Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes ergibt sich ein Planungserfordernis insbesondere für³⁹:

- Bebauungspläne auf Grundlage älterer BauNVO (vor 1977), die an „unerwünschten Standorten“ (bspw. Gewerbegebiete) die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben derzeit noch ermöglichen
- mindestens Umstellung auf die aktuelle BauNVO für alle Bebauungspläne, welche Einzelhandel an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglichen
- Gebiete nach § 34 Abs. 1 BauGB, die bereits durch großflächigen Einzelhandel vorgeprägt sind, sodass weitere Einzelhandelsgroßbetriebe (mit zentrenrelevantem Hauptsortiment) in der näheren Umgebung zulässig wären
- zielgerichtete Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung gem. der Ziele und Grundsätze in derartigen Gebieten schwerlich möglich: Überplanung ist daher angeraten
- sonstige Bebauungspläne, die zentrenrelevanten Einzelhandel an „unerwünschten Standorten“ zulassen (bspw. Kerngebiete und Sondergebiete).
- Bebauungspläne, die eine zielgerichtete Einzelhandelssteuerung ermöglichen, bieten durch getroffene Festsetzungen (z. B. Festsetzung eines Kerngebiets) die Möglichkeit, dass sie Einzelhandel an Standorten zulassen, die im Sinne des Einzelhandelskonzeptes nicht mehr für sinnvoll erachtet werden: auch solche Bebauungspläne gilt es prioritär zu überplanen

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

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

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandelskonzept in Verbindung

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

mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit:

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

Die Steuerungsleitsätze sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

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

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

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

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

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

Empfohlene Musterfestsetzungen

- a) Gänzlicher Einzelhandelsausschluss in einem Gewerbegebiet
„In dem Gewerbegebiet xy sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig“
- b) Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Mischgebieten
„In dem Mischgebiet xy sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten) unzulässig. Zentrenrelevant sind (gemäß Hertener Liste) folgende Sortimente (einfügen Benennung gemäß Sortimentsliste Herten).“
- c) Ausnahmsweise Zulässigkeit von kleinflächigen Nahversorgungsäden in einem Mischgebiet mit Einzelhandelsausschluss bzw. Ausschluss von zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
„In dem Mischgebiet xy können Läden mit ausschließlich zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² ausnahmsweise zugelassen werden. Zentren- und nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente (einfügen Benennung gemäß Sortimentsliste Herten).“
- d) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen zur Art der Nutzung
„Das Baugebiet Name wird festgesetzt als Sondergebiet *Zweckbestimmung* nach BauNVO⁴⁰. In diesem Sondergebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb Betriebstyp (z. B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter usw.) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von xy m² und dem Hauptsortiment xy (einfügen Benennung gemäß Sortimentsliste Herten).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Entwicklungsleitsatz III:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Hertener Liste) (entweder) auf insgesamt xy % der Gesamtverkaufsfläche (oder) maximal xy m² begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

⁴⁰ Dieser Gebietstyp sollte ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

- Sortiment oder Sortimentsgruppe xy (einfügen: Benennung gemäß Hertener Sortimentsliste): maximal xy m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen),
- weitere Sortimente analog“

Sind innerhalb eines Plangebiets mehrere Einzelhandelsbetriebe geplant, deren Verkaufsflächen jeweils vorhabenbezogen begrenzt werden sollen, muss für jeden einzelnen Betrieb ein eigenes Sondergebiet entsprechend dem vorstehenden Festsetzungsvorschlag festgesetzt werden bzw. im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. S. d. § 12 BauGB⁴¹ entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

- e) Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen⁴²

„Das Baugebiet Name wird festgesetzt als Gebietstyp nach BauNVO. In diesem Gebiet sind zulässig Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem (Haupt-) Sortiment entsprechend der nachstehenden Hertener Sortimentsliste nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere, der in der Hertener Liste angeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als (Haupt-)Sortimente anbieten⁴³

In der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung der Zentren sowie deren Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. Einzelhandelskonzeptes einzugehen.“

⁴¹ Für Angebotsbebauungspläne ist die Anwendung von baugebietsbezogenen Verkaufsflächengrenzen aufgrund des sog. „Windhundrennens“ nicht geeignet (vgl. auch hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

⁴² Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es im Einzelfall in Betracht kommen, einen Kiosk im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzulassen. Es empfiehlt sich, auf diese Möglichkeit im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans einzugehen (vgl. Kuschnerus 2007: Rdn. 109 ff. und 460).

⁴³ In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser.

Die Stadt Herten verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und den parallel einberufenen Facharbeitskreis – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 50).



Abbildung 50: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozess-

begleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarte Städte und Shopping-Center) sowie dem Online-Handel positionieren sollte. Eine entsprechende Positionierungsstrategie ist als umsetzungsorientierter Folgebaustein und in starker inhaltlicher Verknüpfung mit diesem Konzept zu empfehlen.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2017. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2016): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2017): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Kommunalverbund Bremen/Niedersachsen e. V. (Hrsg.) (2014): Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen. Delmenhorst.

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

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

DATENBANKEN

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): wegweiser-kommune.de

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes 12
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse 16
Abbildung 3:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 18
Abbildung 4:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten 20
Abbildung 5:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz 22
Abbildung 6:	Zentralörtliche Funktion Herten 23
Abbildung 7:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Herten und Umgebung 27
Abbildung 8:	Einzugsgebiet der Stadt Herten 28
Abbildung 9:	Einzelhandelsbestand in Herten nach Warengruppen und Lagebereichen 30
Abbildung 10:	Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Herten 34
Abbildung 11:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt 52
Abbildung 12:	Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt 53
Abbildung 13:	Räumliche Nahversorgungssituation von Herten 56
Abbildung 14:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens 61
Abbildung 15:	Einwohnerprognose für Herten 62
Abbildung 16:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland 63
Abbildung 17:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel 64
Abbildung 18:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz 64
Abbildung 19:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose) 65
Abbildung 20:	Sortimentsspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität 67
Abbildung 21:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Herten 71
Abbildung 22:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortssystem (modellhaft) 74
Abbildung 23:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen 76
Abbildung 24:	Zentrenstruktur Herten 78

Abbildung 25:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Herten.....	80
Abbildung 26:	Innere Organisation der Innenstadt Herten.....	81
Abbildung 27:	Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen.....	85
Abbildung 28:	Standort des Hertener Wochenmarktes	86
Abbildung 29:	Entwicklungsempfehlungen und -bereiche der Innenstadt Herten.....	88
Abbildung 30:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Westerholt	89
Abbildung 31:	Innere Organisation des Nebenzentrums Westerholt	90
Abbildung 32:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Disteln.....	94
Abbildung 33:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Herten-Süd.....	96
Abbildung 34:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Langenbochum	98
Abbildung 35:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Scherlebeck.....	100
Abbildung 36:	Räumliche Nahversorgungssituation Bertlich und Westerholt.....	106
Abbildung 37:	Bewertung des Standortes real Bertlich	107
Abbildung 38:	Bewertung des Standortes real Bertlich	108
Abbildung 39:	Räumliche Nahversorgungssituation Langenbochum und Scherlebeck	110
Abbildung 40:	Bewertung des Standortes Aldi Auf dem Hochstück.....	111
Abbildung 41:	Bewertung des Potenzialstandortes Westerholter Straße.....	112
Abbildung 42:	Räumliche Nahversorgungssituation Mitte, Paschenberg und Disteln.....	113
Abbildung 43:	Bewertung des Standortes Lidl Paschenbergstraße	114
Abbildung 44:	Bewertung des Standortes Netto Westerholter Straße.....	115
Abbildung 45:	Räumliche Nahversorgungssituation Herten Süd-Ost und Süd-West.....	117
Abbildung 46:	Bewertung des Standortes Lidl Ewaldstraße.....	117
Abbildung 47:	Bewertung des Potenzialstandorts Westerholter Straße	118
Abbildung 48:	Einzelhandelsstruktur Standort real Bertlich	122
Abbildung 49:	Einzelhandelsstruktur Standortbereich Resser Weg	123
Abbildung 50:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	138

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen	13
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Herten.....	24
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreises Recklinghausen	24
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen	26
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Herten	29
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Herten.....	33
Tabelle 7:	Gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich.....	35
Tabelle 8:	Innenstadtrelevante Kennwerte im Vergleich	39
Tabelle 9:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Herten.....	51
Tabelle 10:	Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich	54
Tabelle 11:	Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Herten.....	67
Tabelle 12:	Verkaufsflächenpotenziale für die Stadt Herten bis 2024	68
Tabelle 13:	Bewertung der Potenzialfläche „Neue Zeche Westerholt“	91
Tabelle 14:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation Bertlich und Westerholt	105
Tabelle 15:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation Langenbochum und Scherlebeck	109
Tabelle 16:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation Mitte, Paschenberg und Disteln.....	113
Tabelle 17:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation Herten Süd-Ost und Süd-West	116
Tabelle 18:	Sortimentsliste für die Stadt Herten (Kurzfassung)	126
Tabelle 19:	Sortimentsliste für die Stadt Herten (Langfassung)	145

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
BauNVO	Baunutzungsverordnung		
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	NRW	Nordrhein-Westfalen
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	NuG	Nahrungs- und Genussmittel
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	NVZ	Nahversorgungszentrum
Drog	Drogeriewaren	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
EH	Einzelhandel	OVG	Oberverwaltungsgericht
EHK	Einzelhandelskonzept	siL	städtebaulich integrierte Lage
EuGH	Europäischer Gerichtshof	VG	Verwaltungsgericht
EW	Einwohner	VKF	Verkaufsfläche
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	ZVB	zentraler Versorgungsbereich
IZ	Innenstadtzentrum		
MIV	motorisierter Individualverkehr		

Anhang

Tabelle 19: Sortimentsliste für die Stadt Herten (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben o. ä.)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Lederwaren
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln)
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe	47.72	Einzelhandel mit Schuhen
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Anglerbedarf)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)

(Fortsetzung von Tabelle 19)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (daraus NUR: Zoologischer Bedarf)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit lebendigen Tieren)
nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
aus 47.78.9	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Gardinen und Sicht-/Sonnenschutz)
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräte)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (daraus NUR: lebendige Tiere)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit zoologischem Bedarf)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008;

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Herten als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH
info@Stadt-handel.de
www.Stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43